

Troisième Programme Local de l'Habitat de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

Projet de PLH : Diagnostic

Mai 2024

INTRODUCTION	4
UN DIAGNOSTIC ALIMENTE PAR DES ETUDES COMPLEMENTAIRES	4
UN DIAGNOSTIC ELABORE EN CONCERTATION AVEC LES COMMUNES ET LES ACTEURS LOCAUX.....	4
LES PERIMETRES D'ANALYSES DU DIAGNOSTIC	5
1 UN FONCTIONNEMENT DES PARCS DE LOGEMENTS ET DES MARCHES IMMOBILIERS PEU FAVORABLES AU MAINTIEN DE LA POPULATION ACTIVE, JEUNE ET FAMILIALE, AUX REVENUS MODESTES ET INTERMEDIAIRES.....	6
1.1. DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES QUI SOULIGNENT UN VIEILLISSEMENT MARQUE DU TERRITOIRE EN LIEN AVEC L'ARRIVEE DE MENAGES EXTERIEURS	6
1.1.1. Une reprise de la croissance démographique après une période de ralentissement	6
1.1.2. Une croissance démographique exclusivement portée par un solde migratoire dynamique	7
1.1.3. Un solde migratoire qui renforce le vieillissement	9
1.1.4. Une très petite taille des ménages en lien avec le vieillissement marqué de la population en particulier sur le littoral	9
1.1.5. Une population plus familiale en rétro-littoral	10
1.1.6. Des revenus médians globalement élevés avec des disparités à relever	10
1.2. UN FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ET DES MARCHES IMMOBILIERS, SOURCE DE BLOCAGE DES PARCOURS RESIDENTIELS DE LA POPULATION ACTIVE, JEUNE ET FAMILIALE	12
1.2.1. Autant de résidences principales que de résidences secondaires, et une vacance très faible ..	12
1.2.2. 95% des logements peuvent faire l'objet d'un changement de statut.....	13
1.2.3. Une faible efficience démographique de l'évolution du parc de logements	13
1.2.4. L'accession à la propriété est de moins en moins accessible aux ménages aux revenus intermédiaires	15
1.2.5. Le parc locatif privé et son rôle d'accueil de populations aux revenus modestes et intermédiaires, se sont contractés	16
1.2.6. Un parc locatif social qui ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande malgré un fort développement	18
1.3. UNE POPULATION AUX REVENUS MODESTES A INTERMEDIAIRES « VICTIMES » DE LA PRESSION IMMOBILIERE	23
1.3.1. De nombreux parcours résidentiels bloqués	23
1.3.2. Des difficultés pour se loger de manière récative qui impactent l'activité économique (difficultés de recrutement) et le bon fonctionnement du territoire (difficultés accrues pour les métiers essentiels) 24	
2. DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES A PRENDRE EN COMPTE, A ANTICIPER.....	25
2.1. LES JEUNES	25
2.1.1. Une population jeune faiblement représentée et en diminution	25
2.1.2. Un accès au logement ordinaire complexe	25
2.1.3. Une offre de Foyers Jeunes Travailleurs et Résidence Jeunes actifs en développement	25
2.2. LES SAISONNIERS	26
2.2.1. Des actifs difficiles à recruter	26
2.2.2. Des besoins en logements temporaires et meublés face à un marché immobilier tendu	27
2.2.3. Des solutions spécifiques en développement	27
2.3. LES PERSONNES AGEES OU EN PERTE D'AUTONOMIE / MOBILITE	28
2.3.1. Une population vieillissante fortement représentée et en augmentation importante	28
2.3.2. L'offre spécifique qui ne permettra pas de répondre au volume des besoins	29
2.3.3. Les besoins de logements adaptés dans le parc privé.....	30
2.3.4. L'enjeu des logements adaptés et des nouveaux modes d'habiter dans le parc social.....	30
2.4. DES POPULATIONS FRAGILES EN DIFFICULTES VIS-A-VIS DU LOGEMENT	31
2.4.1. Des situations de précarité moins fréquentes que dans les territoires plus urbains	31
2.4.2. Des ménages fragiles pour lesquels les difficultés en logement sont importantes	31
2.4.3. Un accès prioritaire au parc social	32
2.4.4. En dehors du parc social, l'offre de logements accessibles est faible	33

2.5.	LES GENS DU VOYAGE SEDENTARISES.....	33
2.6.	LES ENJEUX SOULEVES PAR LES PARTENAIRES	33
3.	DES POTENTIELS DE POURSUITE ET DE DYNAMISATION DES ACTIONS D'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT	35
3.1.	CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE.....	35
3.1.1.	<i>Un parc de logements relativement récent.....</i>	<i>35</i>
3.1.2.	<i>Une majorité de logements individuels, potentiellement sous-occupés</i>	<i>35</i>
3.1.3.	<i>Un poids important des copropriétés sur le littoral sud.....</i>	<i>36</i>
3.2.	UN POTENTIEL D'AMELIORATION PERFORMANTE DU PARC PRIVE	37
3.2.1.	<i>Entre 25% et 40% du parc privé est potentiellement énergivore</i>	<i>37</i>
3.2.2.	<i>15% des ménages potentiellement en situation de précarité énergétique.....</i>	<i>38</i>
3.2.3.	<i>31% des copropriétés potentiellement éligibles aux aides Ma prime Rénov Copropriété</i>	<i>38</i>
3.2.4.	<i>Un bilan du PIG « précarité énergétique » et de l'accompagnement de Cap Info Habitat pris en compte dans la définition d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH)</i>	<i>39</i>
3.3.	UNE FAIBLE PROPORTION D'HABITAT INDIGNE MAIS QUI APPELLE UNE MEILLEURE COORDINATION TERRITORIALE	41
3.3.1.	<i>Un parc potentiellement indigne de 700 logements environ</i>	<i>41</i>
3.3.2.	<i>L'accompagnement des communes sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo</i>	<i>42</i>
3.4.	LES ENJEUX SOULEVES PAR LES PARTENAIRES	43
4.	DIAGNOSTIC FONCIER ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LA PERIODE DU 3^E PLH ...	44
4.1.	CARACTERISTIQUES DE LA CONSTRUCTION RECENTE ET DES MARCHES FONCIERS	44
4.1.1.	<i>800 à 950 logements neufs par an depuis 2011</i>	<i>44</i>
4.1.2.	<i>Près de 70% de la construction neuve localisée au sein des enveloppes urbaines.....</i>	<i>45</i>
4.1.3.	<i>33.3 ha / an artificialisés entre 2009 et 2019</i>	<i>45</i>
4.1.4.	<i>Les marchés fonciers</i>	<i>46</i>
4.2.	LES DIFFICULTES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES.....	48
4.2.1.	<i>Une programmation 2018-2022 qui souligne des différences d'attractivité entre les communes</i>	<i>48</i>
4.2.2.	<i>Des coûts d'opérations en forte augmentation sur la période récente.....</i>	<i>49</i>
4.2.3.	<i>Les difficultés de production identifiées par les communes et les partenaires</i>	<i>49</i>
4.3.	L'APPROCHE FONCIERE POUR LE PLH.....	50
4.3.1.	<i>La méthode d'élaboration : La volonté de disposer d'un regard large et complet, dans un souci de réalisme et de pragmatisme.....</i>	<i>50</i>
4.3.2.	<i>Les enseignements clés de l'approche foncière du 3^e PLH</i>	<i>54</i>
	LEXIQUE	58

Introduction

Un diagnostic alimenté par des études complémentaires

- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a été lancée en 2023. Elle a permis de dresser un état des lieux du parc privé et des potentiels d'amélioration énergétique, d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, d'amélioration du parc de copropriétés, de la lutte contre l'habitat indigne et de conventionnement. L'étude a nourri le diagnostic du PLH sur le parc privé (chapitre 3).
- L'étude foncière « Diagnostic et référentiel foncier pour le programme local de l'habitat et les activités économiques », lancée en parallèle de l'élaboration du PLH vient alimenter le volet foncier du PLH en recensant les projets et les potentialités et en dressant le diagnostic de la construction neuve et des marchés fonciers (Chapitre 4).

Un diagnostic élaboré en concertation avec les communes et les acteurs locaux

Dans ce cadre, des temps d'échanges qualitatifs et de concertation ont largement nourri les réflexions :

- **6 ateliers thématiques partenariaux** en visio pour évaluer chaque axe du 2^e PLH,

Des Ateliers en visio pour évaluer chaque Axe du PLH

AXE 1 : Les actions foncières et la mobilisation des PLU en faveur de la mixité sociale	19 participants	
AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal - logement social	29 participants	
AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal - logement privé	15 participants	
AXE 3 : Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné	20 participants	
AXE 4 : L'amélioration du parc existant	6 participants	
AXE 5 : Les actions d'accompagnement	10 participants	

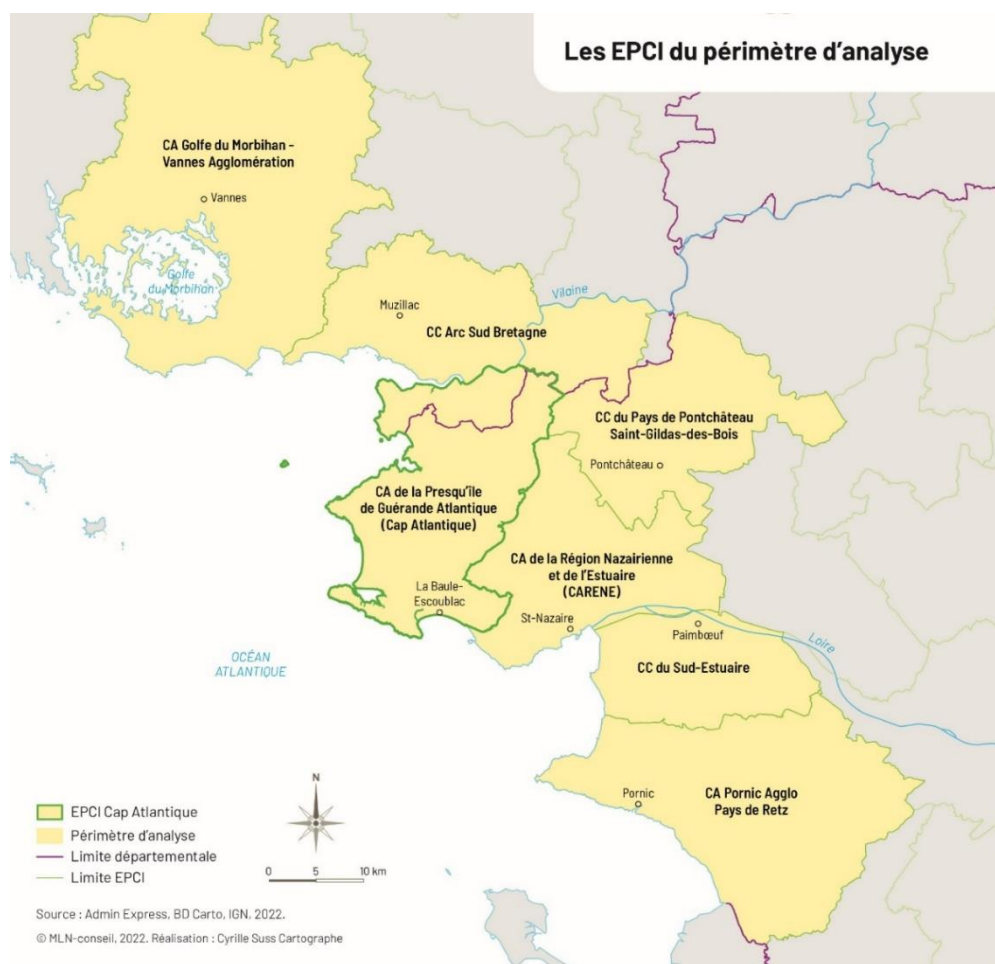
Figure 1 : Niveau de participation aux ateliers thématiques de la phase d'évaluation

- **1 Comité partenarial** en juin 2022 de travail sur l'évaluation du PLH2,
- **1 présentation en Commission habitat** le 30 juin 2022 pour partager les retours des ateliers et les éléments clefs de l'évaluation.
- **1 Comité partenarial** en septembre 2022 réunissant élus, techniciens et partenaires (Etat, bailleurs, associations, promoteurs, aménageurs, etc...) afin de partager l'évaluation du PLH2 et échanger sur le diagnostic du PLH3. Ce séminaire a réuni une cinquantaine de participants.
- **Des rendez-vous dans les communes en octobre 2022**, en présence du maire et/ou de ses représentants. Ces RDV avaient pour objectif de comprendre les évolutions en cours et les enjeux « habitat » que les élus perçoivent.
- **Des ateliers thématiques en novembre 2022** pour approfondir, avec les partenaires, un certain nombre de sujets :
 - o La mobilisation du parc existant, quelles cibles viser ? Quels enjeux en termes d'ambitions ?
 - o Quels enjeux habitat dans le traitement des publics les plus fragiles ? Quelles cibles ?

- Quels enjeux dans le processus de production du logement abordable (de l'identification du foncier à la livraison des logements) ? Freins et atouts ?
- Quelles cibles de ménages pour le logement abordable ? Quelles gammes de produits ?
- La production de logements sans effets démographiques (BNB, résidences secondaires, etc...) quels impacts ? Quels enjeux de régulation ?
- **1 Comité partenarial en novembre 2022**, réunissant une cinquantaine de participants (élus, techniciens et partenaires) pour conduire un travail sur la définition et la hiérarchisation des enjeux à traiter dans le cadre du PLH 3.
- **1 présentation en Commission habitat** en janvier 2023, afin de partager les enjeux qui ressortent du diagnostic avant d'entamer la phase stratégique de définition des orientations du PLH 3.

Les périmètres d'analyses du diagnostic

Pour situer les dynamiques observées sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo dans un environnement plus large, le périmètre des EPCI voisins, notamment littoraux, a été pris en compte dans le diagnostic.



Pôles	Communes	Pop 2019 (INSEE)
Axe structurant	Bipôle La Baule-Guérande, Herbignac	39 413 habs
Littoral Sud	Le Pouliguen, Batz-sur-Mer, Le Croisic	10 957 habs
Littoral Ouest	La Turballe, Pénestin, Piriac-sur-Mer, Assérac, Mesaquer, Camoël	13 898 habs
Rétrolittoral	Saint-Lyphard, Férel, Saint-Molf	10 851 habs

Les analyses « infra » du diagnostic ont quant à elles été réalisées d'après la trame territoriale du SCOT.

1 Un fonctionnement des parcs de logements et des marchés immobiliers peu favorables au maintien de la population active, jeune et familiale, aux revenus modestes et intermédiaires

Le fonctionnement du territoire est fortement impacté par les mécanismes à l'œuvre au sein des parcs de logements et des marchés immobiliers.

Depuis plusieurs années, les tendances sont peu favorables au maintien d'une population active, jeune et familiale. Si ces tendances touchaient principalement le littoral, elles se sont aujourd'hui étendues à l'ensemble des communes et s'est accru dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier et du coût de la vie.

Ces tendances sont à prendre en compte comme des signaux importants pour répondre au mieux aux besoins en logements du territoire.

1.1. Des tendances démographiques qui soulignent un vieillissement marqué du territoire en lien avec l'arrivée de ménages extérieurs

1.1.1. Une reprise de la croissance démographique après une période de ralentissement

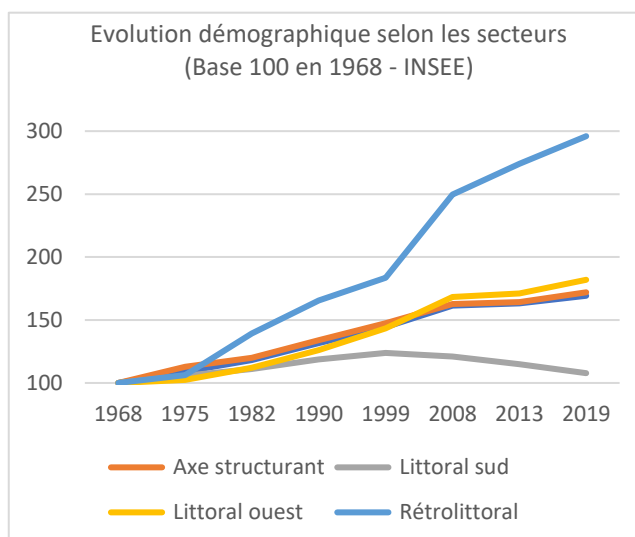
Le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo compte environ 75 700 habitants.

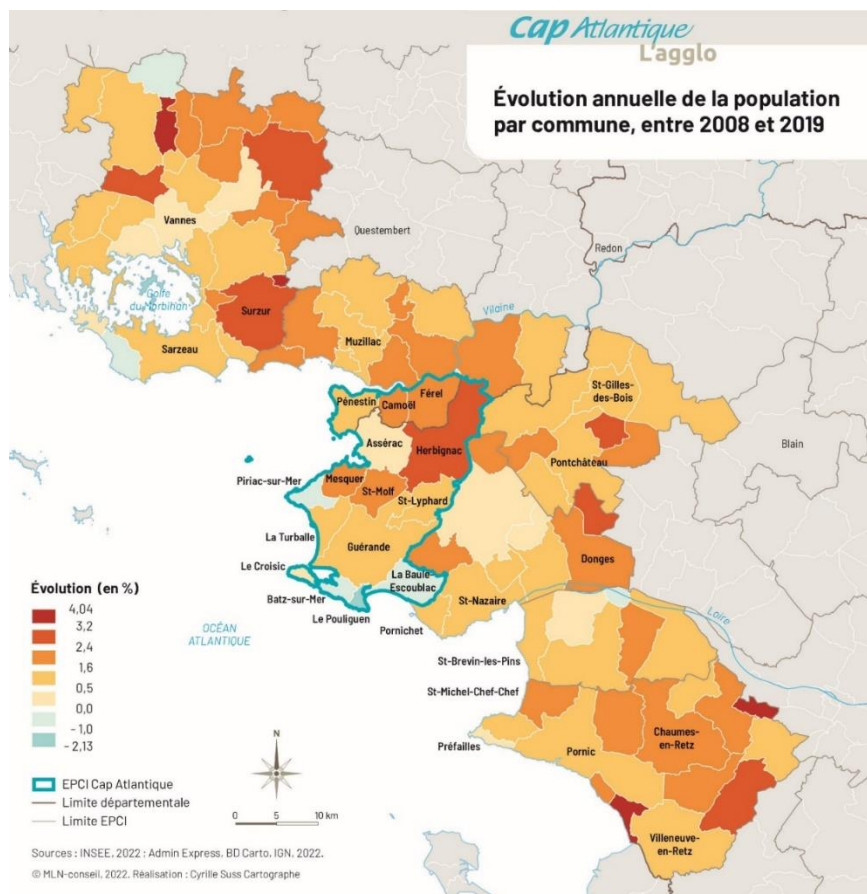
L'évolution démographique récente montre qu'après un ralentissement entre 2008 et 2013, celle-ci enregistre une reprise entre 2013 et 2019. Cette croissance démographique (+0,6%/ an), supérieure à celle observée en France, reste toutefois inférieure à celle enregistrée en Loire-Atlantique (1,2% : an).

Entre les deux dernières périodes censitaires, l'augmentation de la population a essentiellement été portée par les communes de l'axe structurant comme Guérande et Herbignac. Les communes du Littoral Sud ont quant à elles connu une baisse de leur rythme croissance démographique. Deux communes perdent de la population : Le Pouliguen depuis 1999 et Batz-sur-Mer depuis 2009.

Sur le rétro-littoral, les volumes sont plus faibles, mais les dynamiques de croissance particulièrement fortes.

L'analyse à partir de 1968, montre ainsi l'explosion démographique relative du secteur rétro-littoral et la baisse démographique, à partir des années 2000, sur secteur Littoral Sud.





1.1.2. Une croissance démographique exclusivement portée par un solde migratoire dynamique

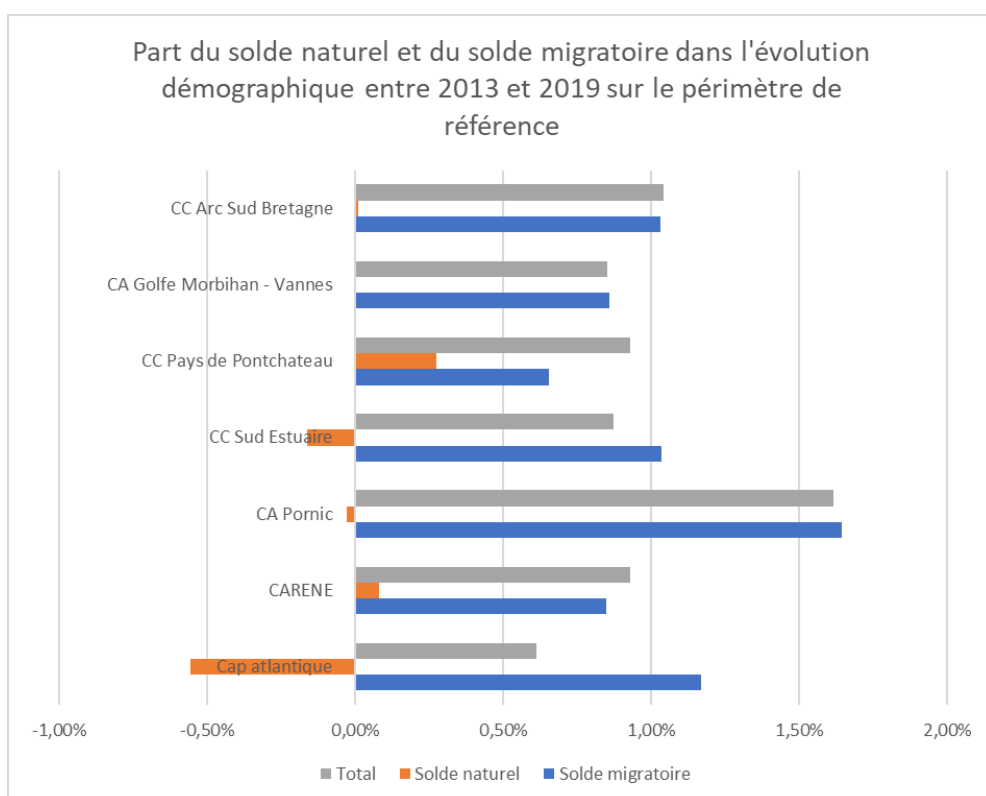
Depuis de nombreuses années, la croissance démographique qui s'observe dans l'agglomération est uniquement due à une croissance migratoire compte tenu d'un solde naturel négatif (depuis les années 1990).

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

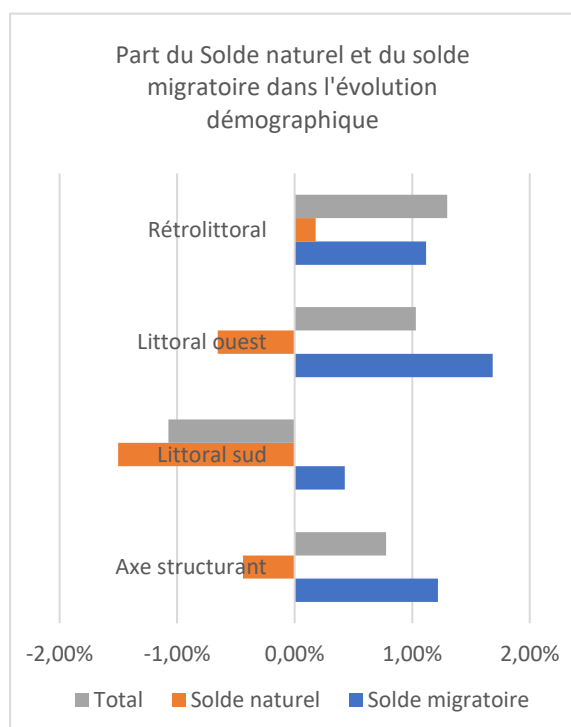
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	1,2	1,4	1,0	1,1	0,3	0,6
due au solde naturel en %	0,3	0,2	0,1	-0,0	-0,1	-0,3	-0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9	1,0	1,2	1,1	1,2	0,6	1,2

Source : INSEE

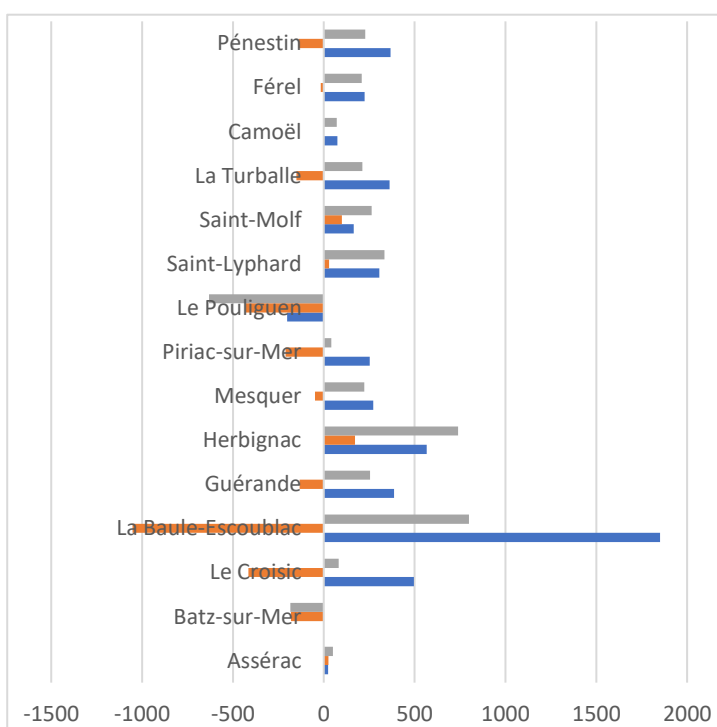
CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo se distingue nettement des EPCI voisins à ce propos. En effet, le territoire connaît un solde naturel négatif important, et un solde migratoire positif important, contrairement aux autres EPCI.



L'analyse des sources de croissance démographique au sein de l'agglomération souligne des situations différenciées. Si la croissance est portée par le solde migratoire sur l'ensemble du territoire, le solde naturel apparaît négatif pour la majorité des secteurs et des communes, à l'exception du rétro-littoral (Assérac, Saint-Lyphard, Saint-Molf) et des communes d'Herbignac et de Camoël. Le solde naturel apparaît particulièrement négatif dans les communes du littoral sud.



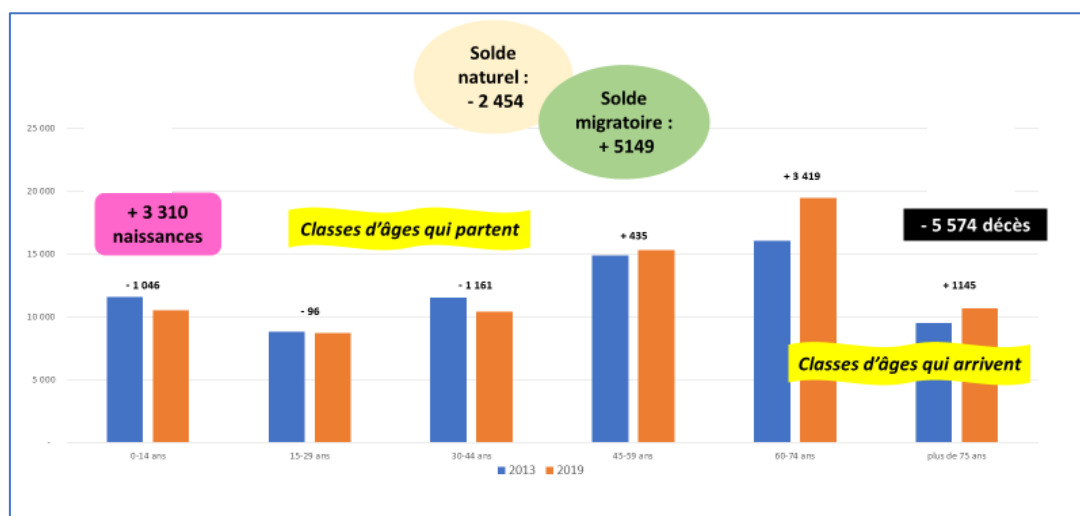
Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution démographique des secteurs (INSEE 2013/2019)



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution démographique des communes (INSEE 2013/2019)

1.1.3. Un solde migratoire qui renforce le vieillissement

L'évolution des tranches d'âge mises en relation avec le solde migratoire et le solde naturel souligne l'importance du solde migratoire dans le vieillissement marqué de la population.



Evolution des tranches d'âges entre 2013 et 2019 mise en relation avec le solde naturel et le solde migratoire (INSEE 2013 et 2019)

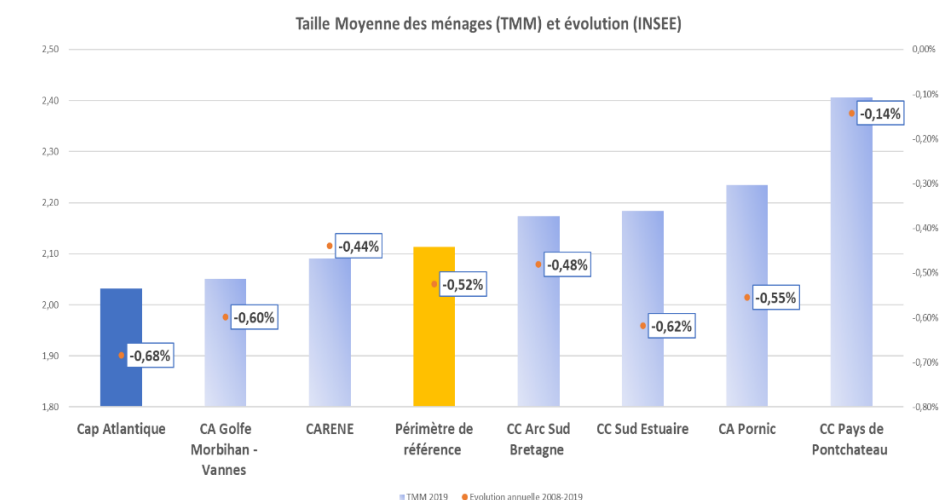
L'illustration ci-avant montre la prépondérance des classes d'âge de plus de 60 ans. Ce sont d'ailleurs les seules qui sont en croissance. La classe d'âge des 45-59 ans se stabilise. Les classes d'âges plus jeunes sont toutes en perte de population.

Les plus jeunes quittent le territoire alors que les plus âgés arrivent sur le territoire (propriétaire de résidences secondaires venant prendre leur retraite, ménages « à forte maturité économique » en fin de carrière).

Le vieillissement de la population de la communauté d'agglomération se fait donc à la fois « naturellement » comme sur l'ensemble du territoire français, mais il est largement renforcé par le solde migratoire qui traduit l'arrivée d'une population de petits ménages bénéficiant le plus souvent de revenus plus élevés que la population active locale.

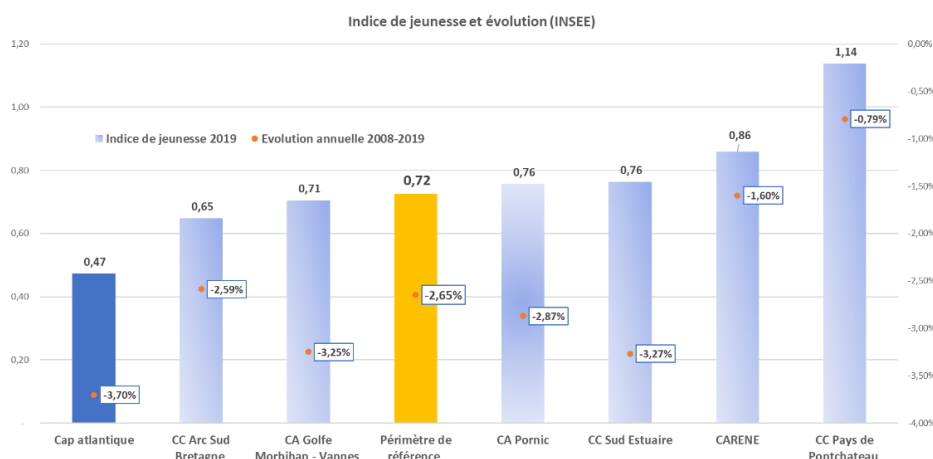
1.1.4. Une très petite taille des ménages en lien avec le vieillissement marqué de la population en particulier sur le littoral

La taille moyenne des ménages est particulièrement petite sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo avec une tendance à la baisse importante ces dernières années.



Taille moyenne des ménages et évolution des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2013/2019)

Le territoire offre un profil très marqué sur le vieillissement de la population. En effet, l'Indice de Jeunesse (IJ, soit le rapport des moins de 20 ans/les plus de 60 ans) de 0,47 apparaît très faible (1,08 pour le département).



Indice de jeunesse et évolution des EPCI du périmètre de référence (INSEE 2013/2019)

Au sein de l'agglomération, la situation apparaît différenciée entre le littoral et le rétro-littoral.

Sur le littoral, les ménages sont plus âgés et plus petits. La population se caractérise par une part importante d'habitants de plus de 65 ans (plus du tiers de leurs habitants). L'indice de jeunesse y est très faible et inférieur à 0,34. Les ménages composés d'une personne seule ou de familles sans enfants y représentent plus des trois quarts de la population. La taille des ménages est inférieure à deux pour tout ce groupe de communes (à l'exception de Mesquer dont la taille moyenne des ménages est de 2,02).

1.1.5. Une population plus familiale en rétro-littoral

Le profil des communes rétro-littorales et d'Herbignac est plus diversifié.

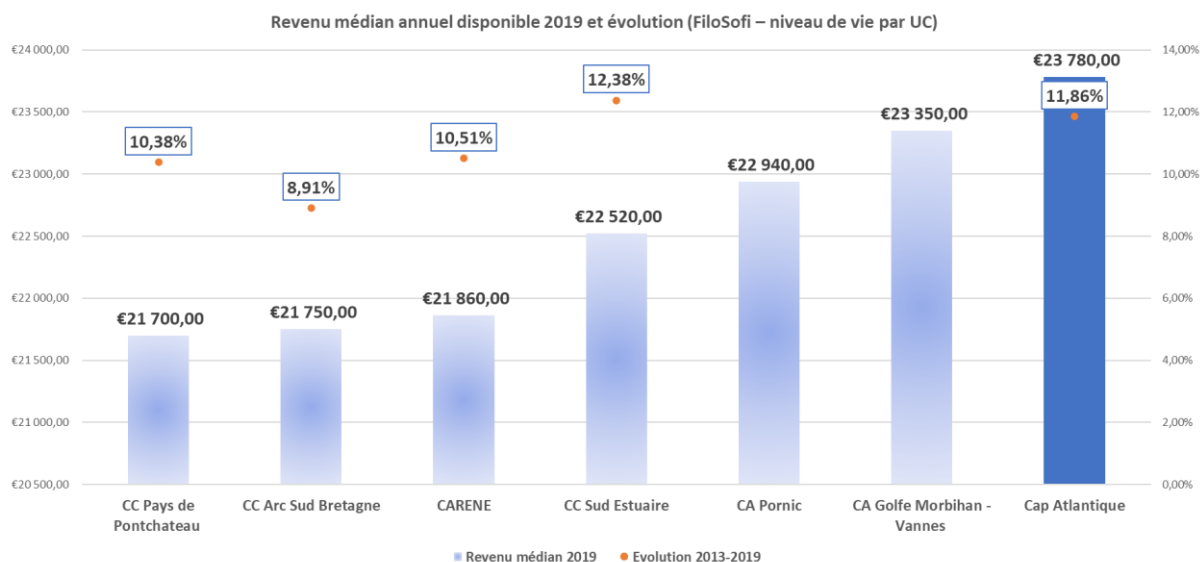
Sur ces secteurs, les habitants sont plus jeunes. La part des moins de 20 ans représente près du quart de la population. L'indice de jeunesse varie de 0,63 à 1,15.

En particulier, les communes d'Herbignac, Saint-Lyphard et Saint-Molf accueillent davantage de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. Dans ces trois communes, les familles avec enfants sont davantage représentées et la taille des ménages y est supérieure à 2,2.

Notons que Guérande et Camoël accueillent, en proportion, davantage de familles monoparentales que l'EPCI et la Loire-Atlantique.

1.1.6. Des revenus médians globalement élevés avec des disparités à relever

En comparaison aux autres territoires d'études, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo est le territoire où le niveau de revenus médians des ménages est le plus élevé (INSEE par Unité de consommation).



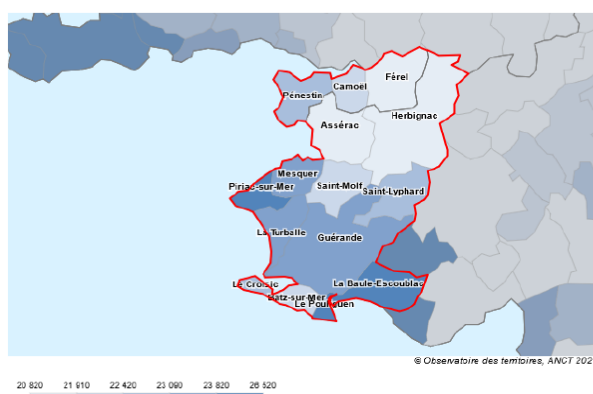
Au sein du territoire, la situation apparaît cependant nuancée.

En effet, les communes littorales accueillent une population plus aisée (la médiane de revenus la plus faible pour ce groupe est de 21 970 € pour Batz-sur-Mer et la plus élevée de 26 520 € pour la Baule-Escoublac) alors que la population des communes rétro-littorales dispose quant à elle de revenus moins élevés (avec la plus faible médiane enregistrée par la commune d'Assérac avec 20 820 €).

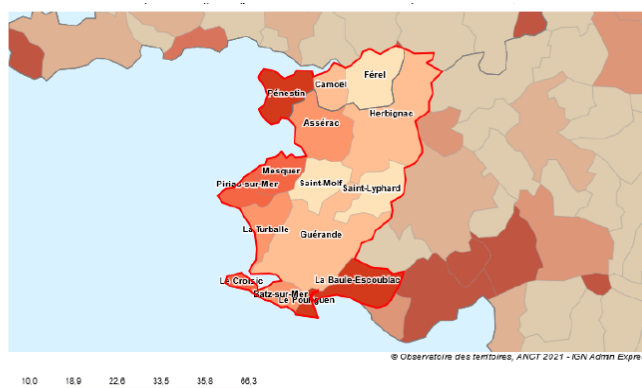
En outre, au sein de plusieurs communes littorales où les niveaux de revenus médians sont élevés, le Porter à Connaissance de l'Etat souligne la présence de ménages précaires en particulier les ménages bénéficiant du RSA :

- La proportion de ces ménages au sein de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo (27,1%) est une des plus élevées parmi les EPCI de Loire-Atlantique.
- Le taux de pauvreté¹ dépasse quant à lui 10% (taux départemental) pour les communes de Batz sur Mer, Le Croisic, Mesquer, Férel et Pénestin.
- Au sein des communes littorales, les écarts entre les plus riches et les plus pauvres (supérieur à 3 et atteignant même 3,8 pour la commune de La Baule-Escoublac) y sont plus élevés qu'en moyenne dans l'EPCI (2,8) et dans le département (2,9).

Médiane du revenu disponible par UC en 2018



Part des allocataires du RSA en 2019 (pour 1 000 habitants de 15 à 64 ans)



Source : Porter à Connaissance de l'Etat

ANCT 2021 - IGN Admin Express
Source : Insee – DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA-DSER, Filosofi et Fileas BCA

¹ Taux de pauvreté : pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (on privilégie généralement le seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie)

1.2. Un fonctionnement du parc de logements et des marchés immobiliers, source de blocage des parcours résidentiels de la population active, jeune et familiale

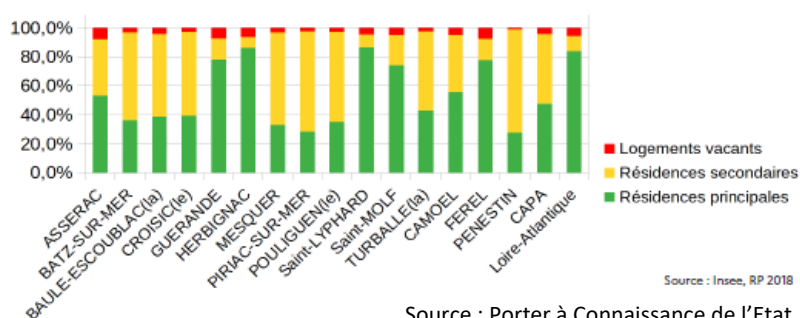
1.2.1. Autant de résidences principales que de résidences secondaires, et une vacance très faible

En 2020, le territoire comptait un peu plus de 77 000 logements. En lien avec sa situation littorale et sa vocation touristique, le parc comprend autant de résidences secondaires (48%) que de résidences principales (47,8%).

LOG T2 - Catégories et types de logements

Source : INSEE

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	69 214	100,0	71 679	100,0	77 061	100,0
Résidences principales	32 333	46,7	33 708	47,0	36 839	47,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	34 502	49,8	34 942	48,7	37 023	48,0
Logements vacants	2 379	3,4	3 028	4,2	3 198	4,2



Source : Porter à Connaissance de l'Etat

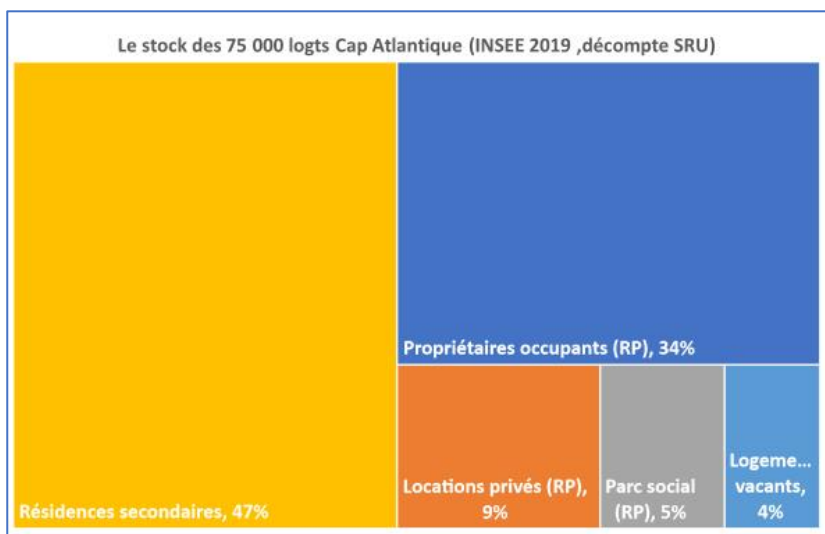
Au sein de l'agglomération, on observe une différence très marquée entre les communes littorales et les communes situées en rétro-littoral : la proportion de résidences secondaires va de 55 % du parc à La Turballe à 71 % à Pénestin.

Le parc est également marqué par une vacance très faible (4.2%) signe de tension sur les marchés du logement. Notons que les communes soulignent régulièrement l'inexactitude de la vacance recensée par l'INSEE, celle-ci serait ainsi encore moins importante que ce que les chiffres pourraient laisser entrevoir.

1.2.2. 95% des logements peuvent faire l'objet d'un changement de statut

De manière générale, les résidences secondaires et les résidences principales privées, occupées par un propriétaire ou un locataire, sont exposés aux marchés immobiliers. En effet, les logements privés peuvent faire l'objets de mutations et changer de statut à cette occasion.

Sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, 95% des logements peuvent ainsi faire l'objet d'une mutation. Seuls les logements sociaux se maintiennent durablement en résidences principales.

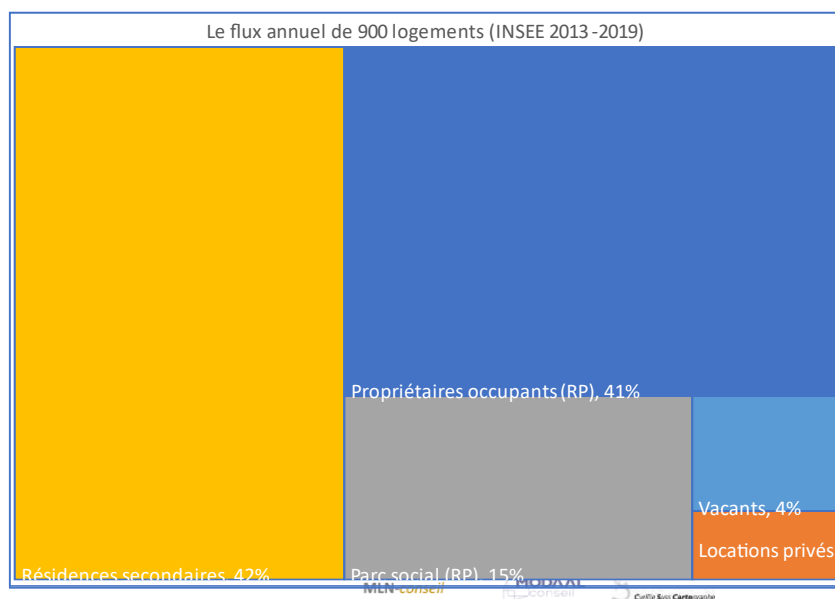


Ce phénomène de mutation est accentué par le développement de meublés touristiques. Entre 2014 et 2020, les résidences secondaires ont représenté 38% du développement du parc de logements, contre seulement 18% sur la période précédente (2009-2014). Ce phénomène pourrait par ailleurs augmenter prochainement en lien avec l'interdiction de location des logements en étiquette énergétique G au 1^{er} janvier 2025 et F au 1^{er} janvier 2028.

1.2.3. Une faible efficacité démographique de l'évolution du parc de logements

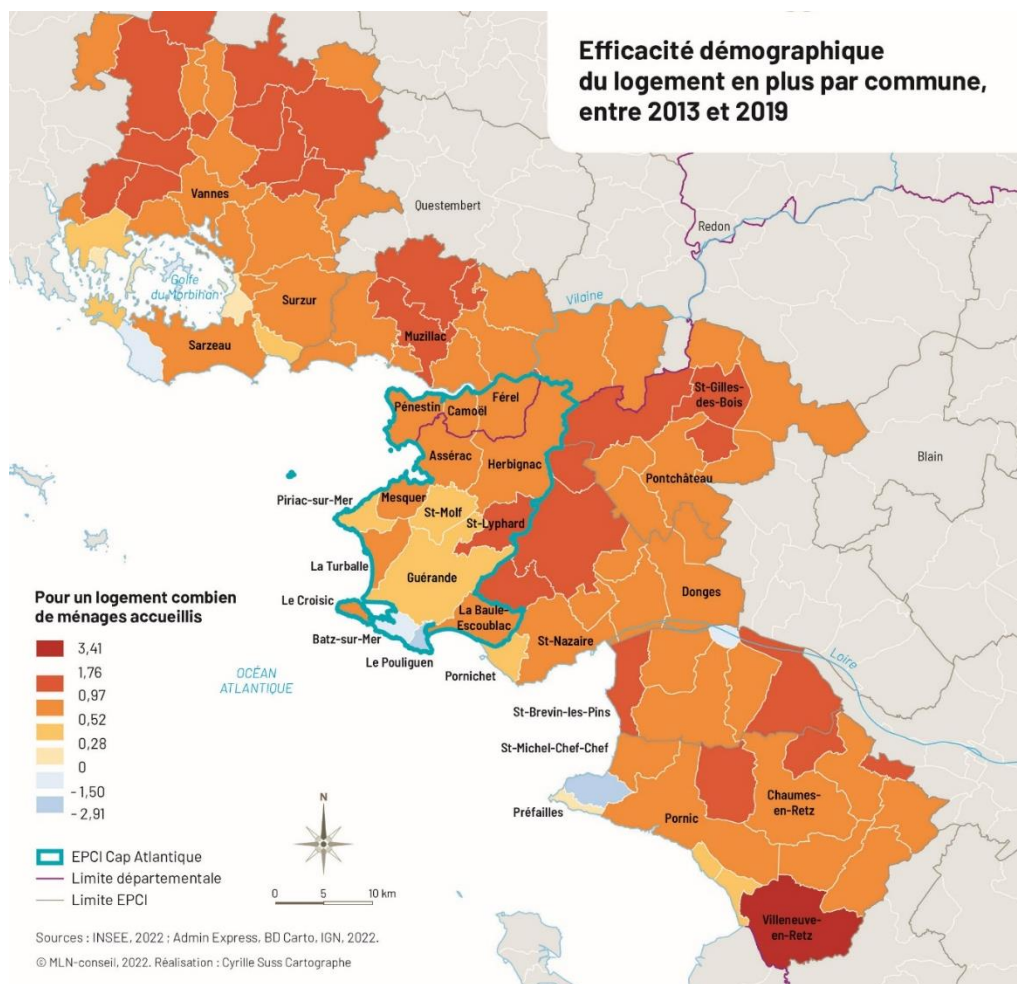
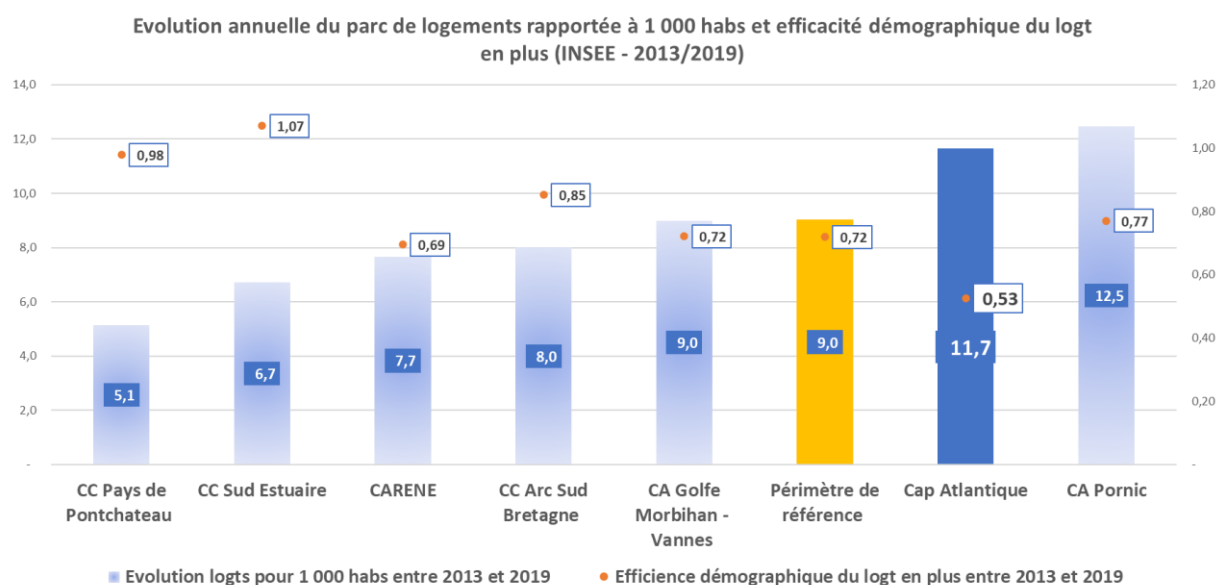
La construction a été relativement dynamique sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. Dans son Porter à Connaissance, l'Etat souligne que rapportée au nombre d'habitants, la construction est plus forte au sein de l'agglomération (10,6 logements neufs pour 1000 habitants) qu'en Loire-Atlantique (8,6).

La construction neuve a ainsi alimenté l'évolution du parc de logements du territoire. Entre 2013 et 2019 (INSEE), le parc de logements a augmenté de 5 254 unités, soit + 876 logts/an. Sur la même période, on a compté 5 500 logts autorisés (Sit@del), soit 918/an.



L'évolution de la composition du parc entre 2013 et 2019 montre que les dynamiques à l'œuvre ont principalement été en faveur des résidences secondaires et des résidences principales occupées par leur propriétaire. On observe également que les logements sociaux sont en nette augmentation. En revanche la progression du parc locatif privé est très faible.

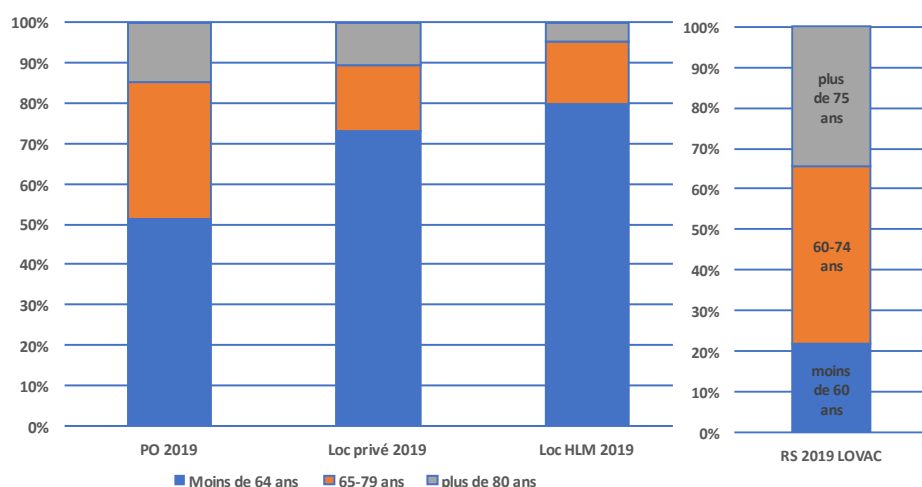
L'analyse de l'efficacité démographique du « logement en plus » sur le territoire apparaît ainsi faible sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, notamment en comparaison aux autres territoires du périmètre d'étude. Un logement de plus entre 2013 et 2019 n'a permis d'accueillir que 0,53 ménage de plus. Il s'agit de l'efficacité démographique la plus faible du périmètre d'étude



Le dynamisme de la construction neuve et les mutations qui ont eu lieu entre 2013 et 2019 ont donc essentiellement profité aux résidences secondaires et aux propriétaires occupants, qui sont plutôt composés de petits ménages âgés à faible impact démographique.

En effet, l'indicateur « âge » est très marqué selon les statuts d'occupation, avec la moitié des propriétaires occupants âgés de plus de 65 ans quand cette part ne représente que 27% des locataires du parc privé et 20% des locataires du parc social.

Notons par ailleurs que les propriétaires des résidences secondaires (données Lovac) sont à 80% âgés de plus de 60 ans.

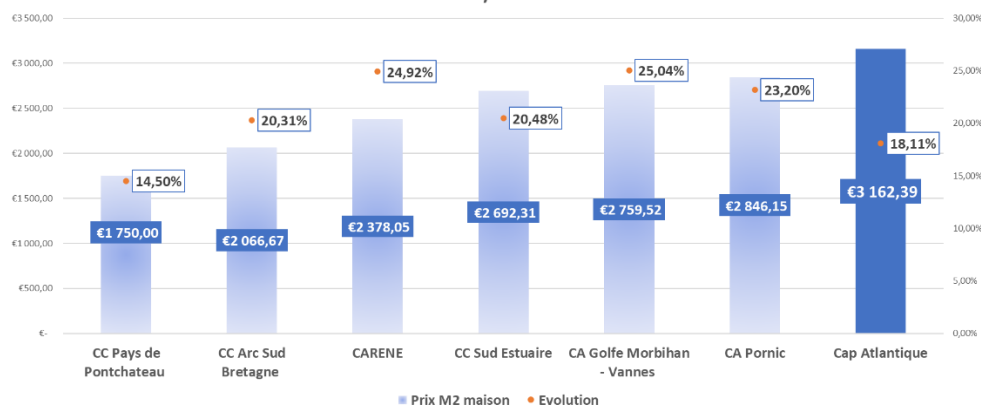


Age de la personne de référence des ménages selon leurs statuts d'occupation (INSEE et Lovac 2019)

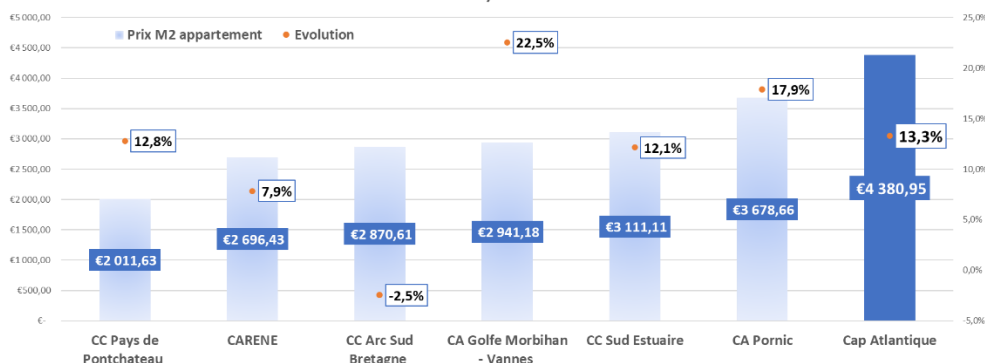
1.2.4. L'accès à la propriété est de moins en moins accessible aux ménages aux revenus intermédiaires

Que ce soit pour les maisons ou les appartements, le prix au m² est plus élevé sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo que sur les EPCI voisins.

Prix M2 des maisons et évolutions (périodes triennales observées : 2019-2021 et 2013-2015) - DV3F



Prix M2 des appartements et évolutions (périodes triennales observées : 2019-2021 et 2013-2015) - DV3F



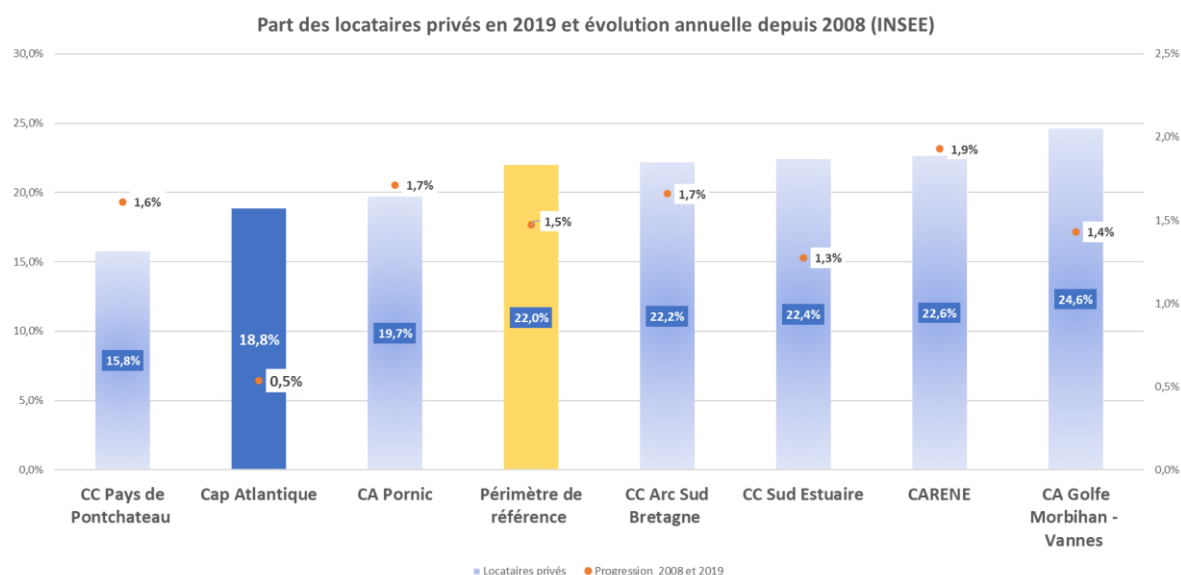
L'analyse de l'évolution des prix depuis 2013 montre par ailleurs une augmentation continue sur les marchés de l'acquisition, avec une hausse particulièrement forte sur 2019-2021. Cette forte augmentation s'est traduite par une réduction du marché accessibles aux ménages aux revenus intermédiaires : en 2014-2015, un couple gagnant 3 500 €/mois avait la capacité d'emprunt nécessaire pour acheter 35% des logements vendus sur la période (> 55 m²). En 2020-2021, la part de marché accessible à ce même couple (gagnant toujours 3 500 €/mois) n'es plus qu'à 20%².

Ces difficultés se sont depuis accentuées dans un contexte de maintien de niveaux de prix élevés et de durcissement de conditions d'octroi des prêts immobiliers bancaires.

1.2.5. Le parc locatif privé et son rôle d'accueil de populations aux revenus modestes et intermédiaires, se sont contractés

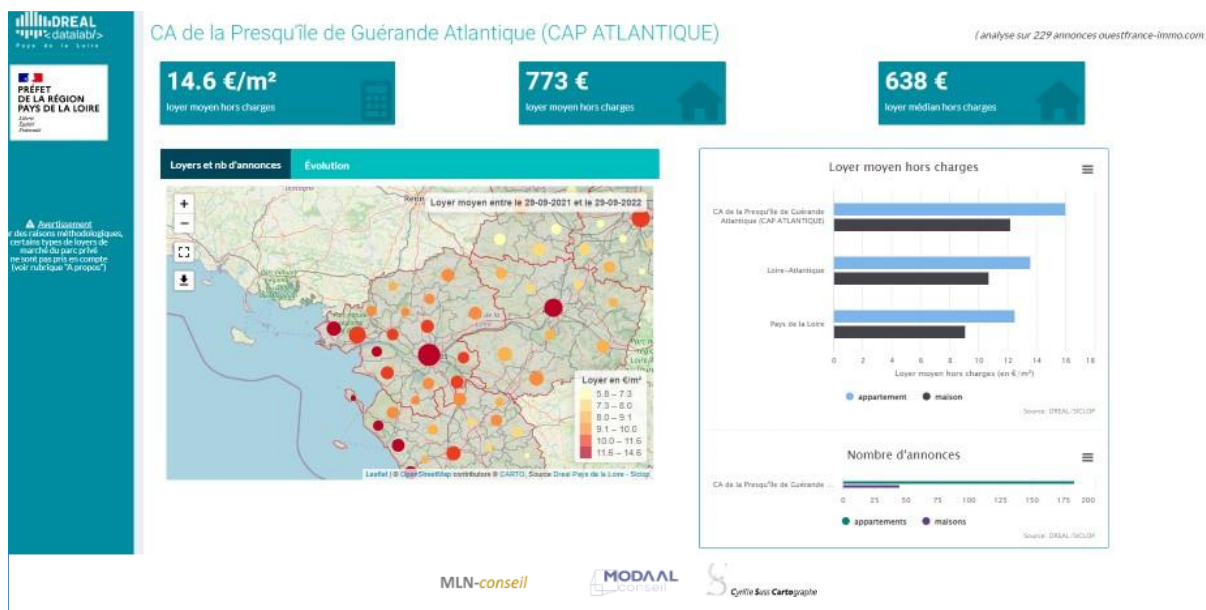
Un parc locatif relativement cher

Le parc locatif privé est globalement cher sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.



² Simulations réalisées selon les prix de ventes DV3F et selon les hypothèses de 7.5% de frais de notaire, 10% d'apport, taux d'emprunt sur 25 ans de 2.9% et 0.34% d'assurance

L'observatoire régional montre que le territoire présente les niveaux de loyers les plus élevés.



Extrait de la présentation du 30/11 sur les prix du locatif privé (DREAL)

Dans son Porter à Connaissance, l'Etat indique que les niveaux de loyers au m² sont élevés dans le parc privé et très supérieurs à ceux du parc locatif social. Ils atteignent 13,86 € par m² à La Baule, commune la plus chère. Sur certaines communes le peu d'annonces ne permet pas d'avoir une vision précise des niveaux de loyers. Les loyers au m² au sein du parc locatif social varie de 5,30 € à Saint-Lyphard à 6,56 € au Pouliguen (pour une moyenne de 5,3 € par m² en Loire-Atlantique).

Un parc locatif privé qui peine à se développer...

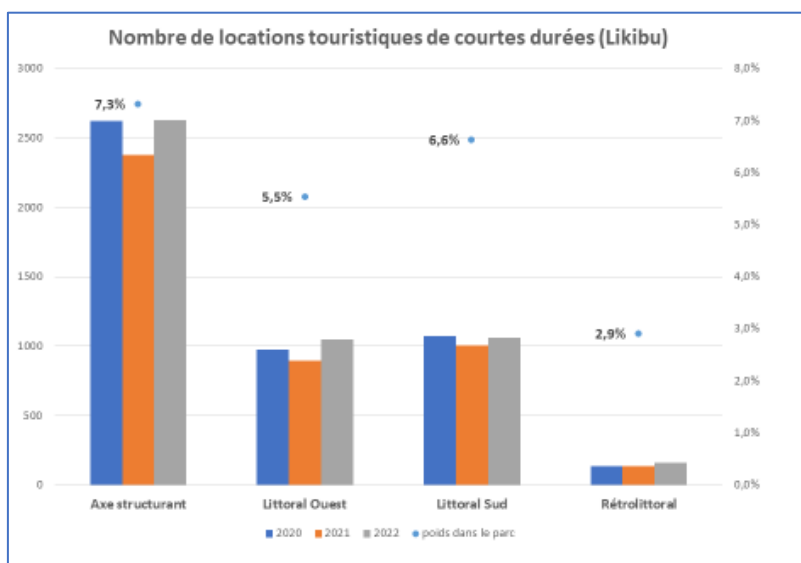
Par ailleurs, le parc locatif privé n'augmente quasiment plus et sa rotation a fortement diminué sur la période récente réduisant son rôle traditionnel d'accueil de jeunes ménages, d'accueil de nouveaux arrivants sur le territoire ou d'accueil de ménages rencontrant un aléa de la vie.

En effet, entre 2013 et 2019, le parc locatif privé a augmenté à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération de 50 logements (+8 / an) mais, a contrario, les communes de La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Pénestin et Piriac-sur-Mer ont vu leur parc locatif privé se réduire entre ces deux dates. Sur la période précédente (2008-2013), le parc locatif privé avait augmenté de 271 logements (+54 / an).

... alors que les locations de meublés touristiques apparaissent attractives pour les propriétaires bailleurs

La faible évolution du parc privé et sa diminution sur les communes littorales s'expliquent notamment par l'attrait des locations touristiques de courte durée, pour les propriétaires bailleurs qui estiment que la rentabilité est forte et la gestion plus simple (pas de risques d'impayés).

La base de données Likibu donne des indications sur le parc de logements de meublés touristiques.



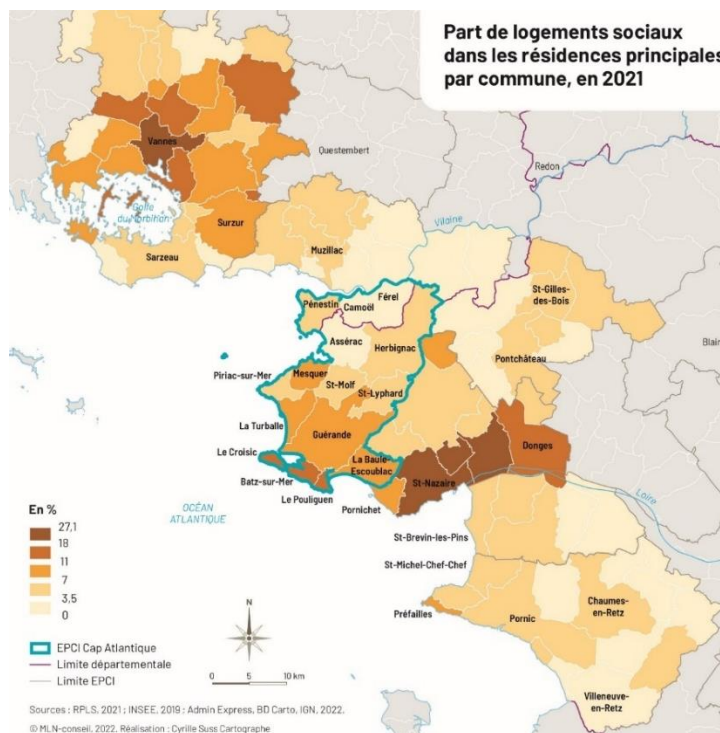
L'axe structurant, à travers principalement la commune de La Baule et également Guérande, apparaît particulièrement marqué par le phénomène.

1.2.6. Un parc locatif social qui ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande malgré un fort développement

Près de 4150 logements sociaux principalement localisés à Guérande, La Baule-Escoublac, Le Croisic Le Poulguen, et la Turballe.

Au 1^{er} janvier 2022, on comptait 4 141 logements sociaux sur le territoire (inventaires SRU dans le 44 et RPLS dans le 56).

Ils représentent environ 10% des résidences principales.



Carte de la part de logements sociaux dans les résidences principales par commune en 2021 (ne vaut pas décompte SRU)

Un parc locatif social en fort développement depuis 2006

Le parc locatif social connaît un développement important depuis le milieu des années 2000 sous l'impulsion de la communauté d'agglomération et compte tenu de l'action des communes et de l'activité des bailleurs sociaux. Le taux de logements sociaux, de 10% en 2021, était d'environ 6% en 2006.

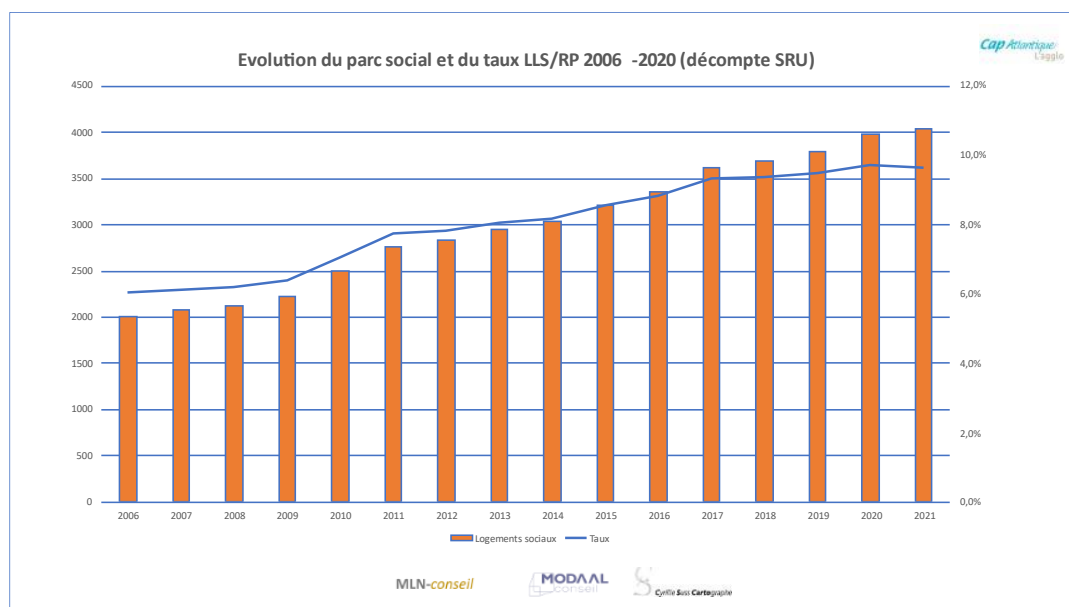
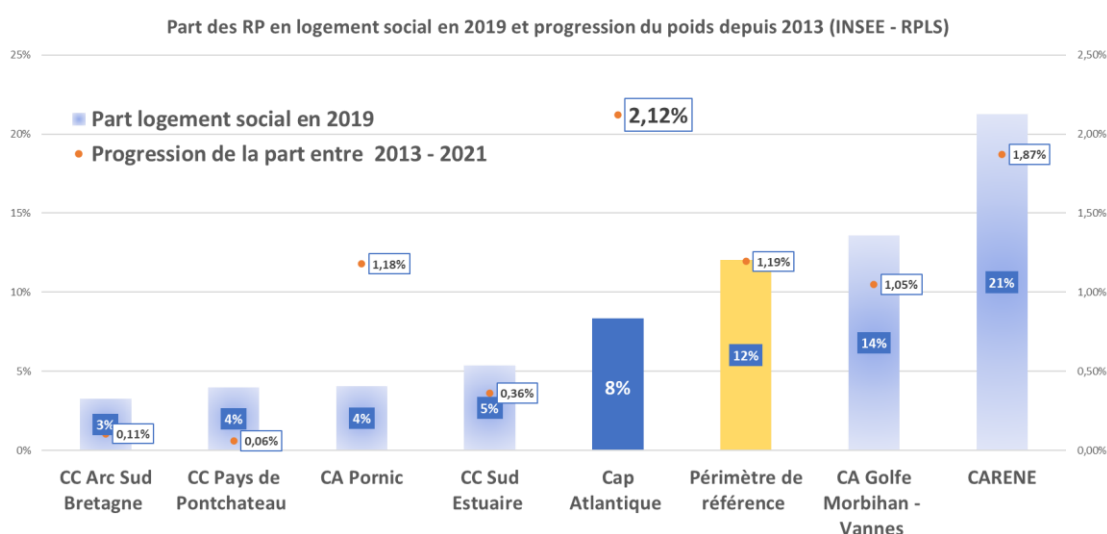


Figure 2: Evolution du parc social

Le taux de logements sociaux reste néanmoins assez faible sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. Cependant, en comparaison aux EPCI voisins, le taux de logements sociaux³ connaît la plus forte croissance.



Part des logements sociaux dans les RP et évolution sur les EPCI du périmètre de référence (INSEE- RPLS) - ne vaut pas décompte SRU

Une parc social récent aux niveaux de loyers relativement élevés

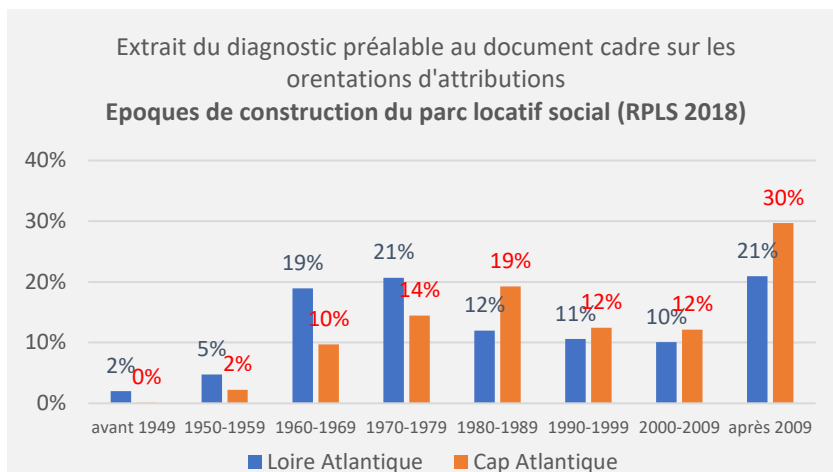
Comme le souligne le diagnostic préalable au document cadre sur les orientations⁴, le parc de logements sociaux sur le territoire est particulièrement récent.

Ce dernier s'est en effet principalement développé à partir des années 1980 (74% du parc a été construit à partir des années 1980) dont 30% à partir de 2010 (RPLS 2018).

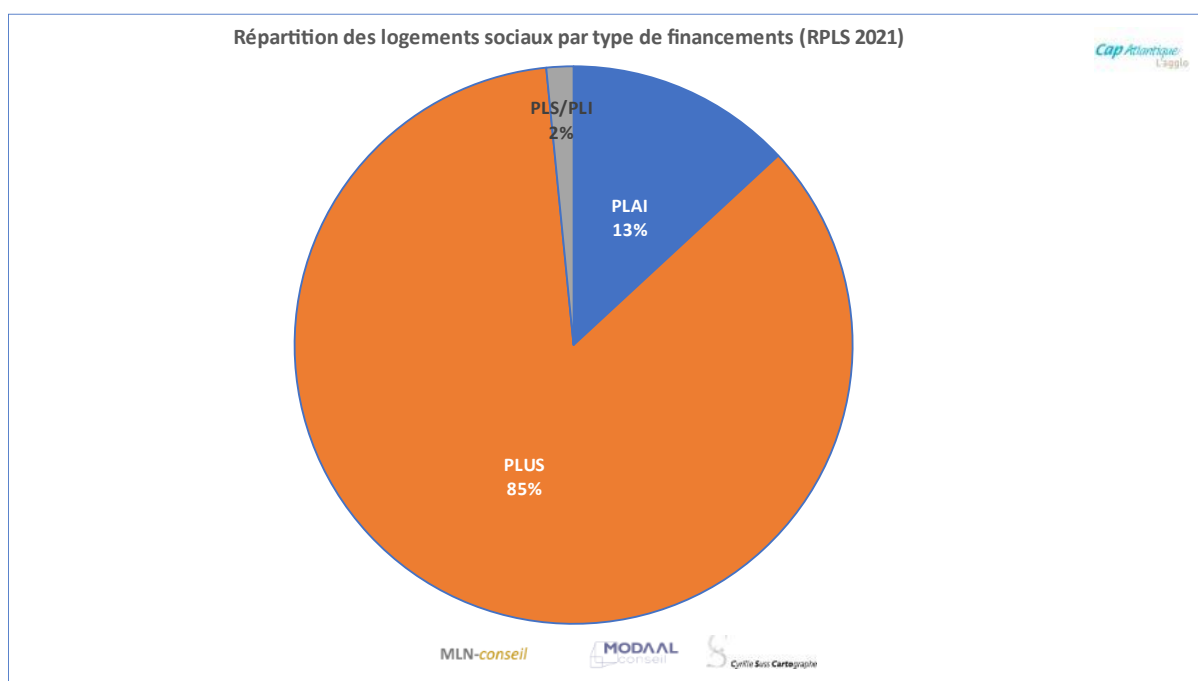
³ Le pourcentage donné correspond au nombre de logements sociaux RPLS rapporté aux RP INSEE,

⁴ Document élaboré en 2019 dans le cadre du lancement de la Conférence Intercommunale du Logement

- Le parc des années 1950 à 1970 est ainsi relativement faible : 26% du parc date des années 50 à 70,
- Et le parc ancien d'avant 1950, est quasi-inexistant.
- A titre de comparaison, 54% du parc de Loire-Atlantique a été construit à partir des années 1980, dont 21% à partir de 2010. 44% du parc du département date des années 1950 à 1970.



Le parc social du territoire est donc essentiellement composé de logements avec des modes de financements récents, de type PLUS ou assimilés (loyer social « classique »). La part de PLAI (loyers très social) est en évolution. En revanche les logements PLS (loyer intermédiaire) demeurent peu nombreux.



Il est à noter que ce parc relativement récent propose des loyers au maximum des plafonds et sur-loyers.

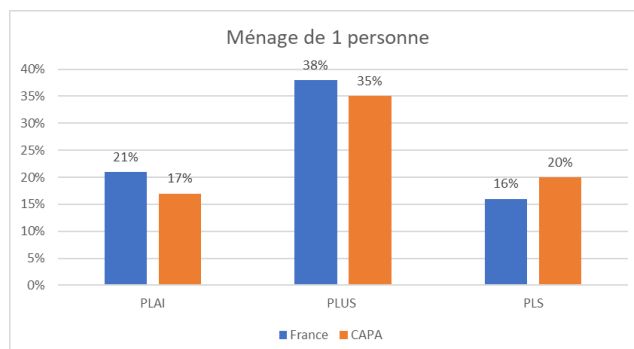
Au regard des EPCI voisins, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo a les niveaux de loyer les plus élevés.

RPLS 2022	Loyer moyen parc complet	Loyer moyen parc récent	PLAI	PLUS avant 77	PLUS après 77	PLS
Cap atlantique	6,10 €	6,60 €	5,77 €	4,91 €	6,55 €	9,03 €
CARENE	5,61 €	6,39 €	5,75 €	4,94 €	6,26 €	7,37 €
CA Pornic	5,93 €	5,97 €	5,38 €	5,31 €	6,08 €	7,48 €
CC Sud Estuaire	5,59 €	6,17 €	5,38 €	4,80 €	6,23 €	- €
CC Pays de Pontchateau	5,66 €	5,34 €	5,08 €	4,97 €	6,07 €	- €
CA Golfe Morbihan - Vannes	5,51 €	6,18 €	5,36 €	4,27 €	6,00 €	7,52 €
CC Arc Sud Bretagne	5,80 €	6,04 €	5,21 €	4,45 €	5,85 €	6,69 €

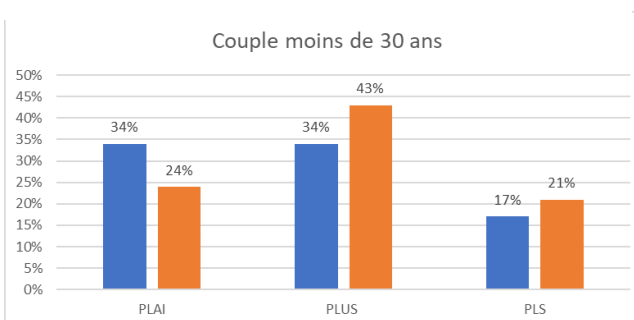
Un parc social qui s'adresse à plus de 70% des ménages locaux

En analysant l'éligibilité au logement social en termes de revenus, de 4 types de profils, on observe que :

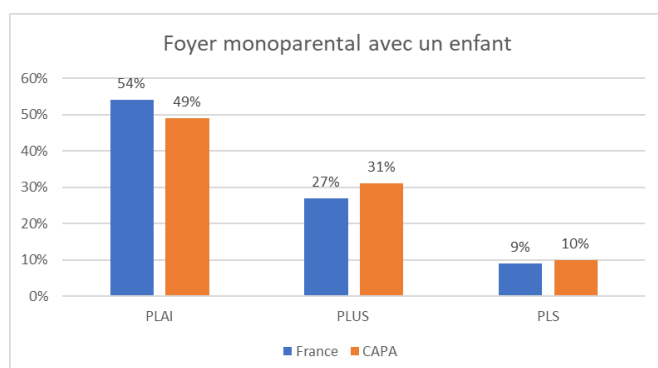
- 72% des ménages d'une personne du territoire de la communauté d'agglomération sont sous les plafonds HLM (75% en France),
- 88% des couples de moins de 30 ans de la communauté d'agglomération sont sous les plafonds HLM (85% en France),
- 90% des foyers monoparentaux avec un enfant de la communauté d'agglomération sont sous les plafonds HLM, dont la moitié sous les plafonds PLAI (90% en France aussi),
- 70% des couples locataires dans le parc privé de la communauté d'agglomération ont accès au logement social (71% en France).



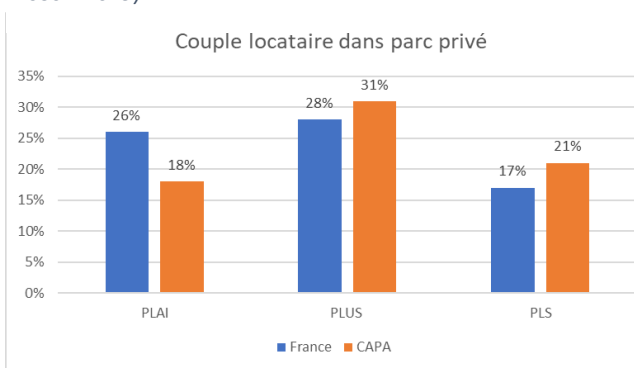
Niveau d'accès aux différents types de logements sociaux pour un ménage d'une personne, comparaison CAPA/France (INSEE-FiloSoFi 2019)



Niveau d'accès aux différents types de logements sociaux pour un couple de moins de 30 ans, comparaison CAPA/France (INSEE-FiloSoFi 2019)



Niveau d'accès aux différents types de logements sociaux pour un foyer monoparental avec un enfant, comparaison CAPA/France (INSEE- FiloSoFi 2019)



Niveau d'accès aux différents types de logements sociaux pour un couple locataire du parc privé, comparaison CAPA/France (INSEE-FiloSoFi 2019)

Une demande de logement social importante et en augmentation

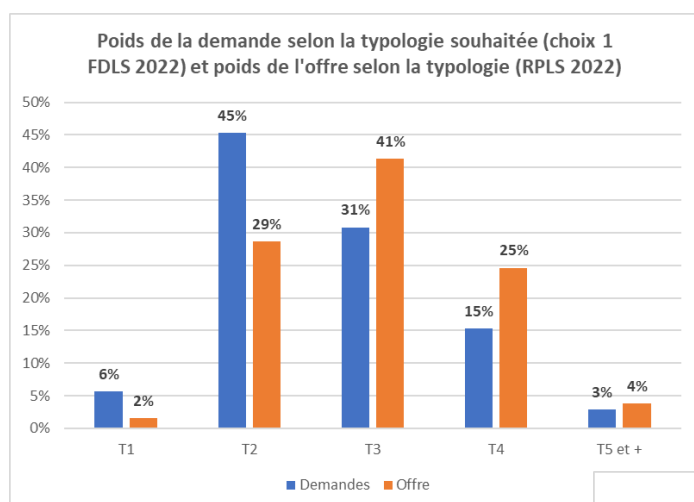
Au 1^{er} janvier 2022, on comptait 2 508 ménages demandeurs de logements sociaux sur l'agglomération.

L'analyse de la demande en logement social depuis 2018 montre une forte augmentation à la fois en nombre de demandeurs et en niveau de pression de la demande (ratio entre le nombre de demandes et le nombre de demandes satisfaites).

Sources FDLS	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022
Demandes	1657	1680	1844	1933	2508
Demandes satisfaites	326	286	439	283	397
Nombre de demandes pour une demande satisfaite (pression)	5,08	5,87	4,20	6,83	6,32

Des indicateurs de pression qui traduisent la tension sur les petites topologies et les difficultés en logements

Les indicateurs de pression par typologies montrent une forte pression sur les plus petites typologies.

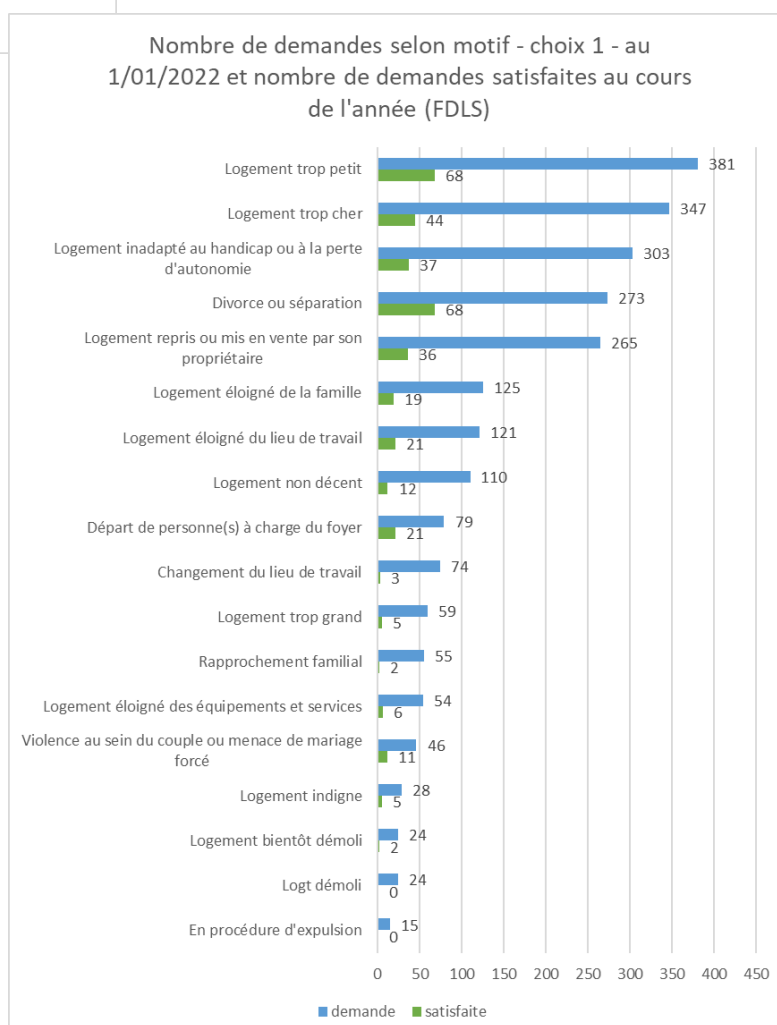


FDLS 2022	Demandes	Satisfaites	Taux de pression
T1	137	13	10,54
T2	1 099	130	8,45
T3	747	155	4,82
T4	372	80	4,65
T5 et +	69	11	6,27

L'analyse du motif de la demande au 1^{er} janvier 2022 souligne par ailleurs les difficultés accrues d'accès qui en découlent.

Cinq motifs principaux se dégagent en nombre de demandes (motif 1 dans le dossier du demandeur) :

1. Logement trop petit
2. Logement trop cher
3. Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
4. Divorce ou séparation
5. Logement repris ou mis en vente par son propriétaire.



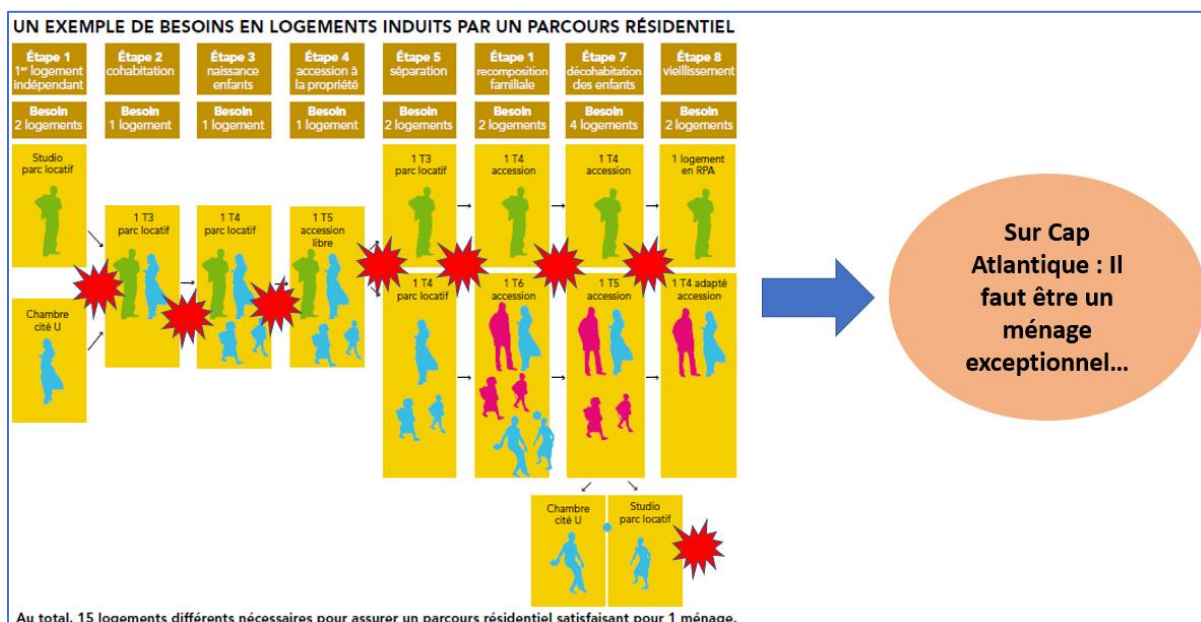
Un délai moyen d'attente de près de 21 mois

Face à une demande importante et à une rotation faible, la capacité de réaction du parc social est limitée. Au 1^{er} janvier 2022 la rotation dans le parc social est de 8,85% (RPLS) ce qui implique une offre disponible de 260 logements sociaux sur l'année. Ce qui, avec les 117 logements mis en service au 01/01/2022 (RPLS) présente une offre 377 logements (pour 2 455 demandeurs en 2022 – FDLS/CREHA Ouest).

Le Porter à Connaissance de l'Etat indique un délai moyen d'attente des demandes en cours (avec choix n°1 sur une commune de l'EPCI) de 20,6 mois au 1^{er} janvier 2023, soit un délai inférieur à la moyenne départementale (23,6 mois). L'ancienneté moyenne est de 17,9 mois pour les primo-demandeurs (1 459 demandes) et 27 mois pour les locataires en demande de mutation (602 demandes).

1.3. Une population aux revenus modestes à intermédiaires « victimes » de la pression immobilière

1.3.1. De nombreux parcours résidentiels bloqués



Itinéraire résidentiel type d'un ménage moyen face au marché de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

L'iconographie ci-dessus montre un itinéraire résidentiel classique et théorique. Au total, on peut estimer que 15 types de logements sont nécessaires pour assurer l'évolution du parcours résidentiel d'un ménage, depuis le 1^{er} logement locatif indépendant au logement en résidence spécifique pour personne âgée en passant par l'accession à la propriété. Or, sur le territoire de la communauté d'agglomération, soit pour des raisons de prix de marché ou de segments peu assez représentés, on observe le blocage de cet itinéraire résidentiel à de nombreux endroits, en particulier pour les ménages aux revenus modestes à intermédiaires.

Il en ressort la notion de « ménage exceptionnel » qui parvient sans difficulté à s'installer ou faire évoluer son parcours résidentiel sur le territoire :

- Le ménage local à hauts revenus,
- Le ménage propriétaire d'une résidence secondaire qui vient prendre sa retraite sur le territoire et transforme ainsi sa résidence secondaire en résidence principale,
- Le ménage extérieur, qui vient habiter sur le territoire, et qui dispose d'un apport important lié à la vente d'un bien.

Pour plusieurs ménages locaux, l'évolution du parcours résidentiel est difficile :

- Pour le locataire du parc social qui a besoin de changer de logement. Il est à noter que le dispositif Mutation Inter-bailleur permet d'apporter des solutions aux locataires ayant besoin de changer de logement en raison de la santé, de difficultés économiques, de sous-occupation, de suroccupation et de mutations professionnelles. Ce dispositif en expérimentation depuis le 2^e semestre 2022 a été prolongé en 2023-2024.
- Pour le locataire du parc privé qui souhaiterait accéder à la propriété.

Pour les ménages souhaitant s'installer sur le territoire, quel que soit la composition familiale et les niveaux de revenus, trouver un bien en première étape du parcours résidentiel s'avère particulièrement complexe.

1.3.2. Des difficultés pour se loger de manière récative qui impactent l'activité économique (difficultés de recrutement) et le bon fonctionnement du territoire (difficultés accrues pour les métiers essentiels)

Les retours des acteurs du monde de l'entreprise indiquent une difficulté des entreprises à recruter et pas uniquement dans le secteur de l'hôtellerie/restauration pour des saisonniers. Les difficultés de recrutement touchent aussi des emplois permanent quel que soit le secteur d'activité et le niveau de qualifications/expériences recherché.

Le logement des actifs est ainsi un enjeu fort, et la complexité des itinéraires résidentiels à réaliser peut ainsi être un frein au développement économique global de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo par manque de main d'œuvre.

Parmi ceux-ci « les emplois essentiels » (services à la personnes, santé, etc...) rencontrent des difficultés accrues à se loger sur le territoire, notamment à proximité des besoins, alors même qu'ils participent au bon fonctionnement du territoire actuel et à venir (en lien avec le vieillissement).

La qualité de service, assurée par des emplois « essentiels » peut aussi être impactée par ce manque de ressources. La tension existante dans ces des filières professionnelles est largement accentuée sur le territoire de la communauté d'agglomération par la pression immobilière.

2. Des besoins en logements spécifiques à prendre en compte, à anticiper

Les jeunes, les personnes âgées ou en perte d'autonomie, les populations fragiles, les gens du voyage, ont tous le point commun d'avoir des besoins en logements ou en hébergements spécifiques (liés à leur situation sociale, d'âge, ou de santé). La réponse aux besoins en logements de ces publics nécessite de comprendre leurs besoins pour envisager les solutions en logements ou hébergements, adaptées à leur situation.

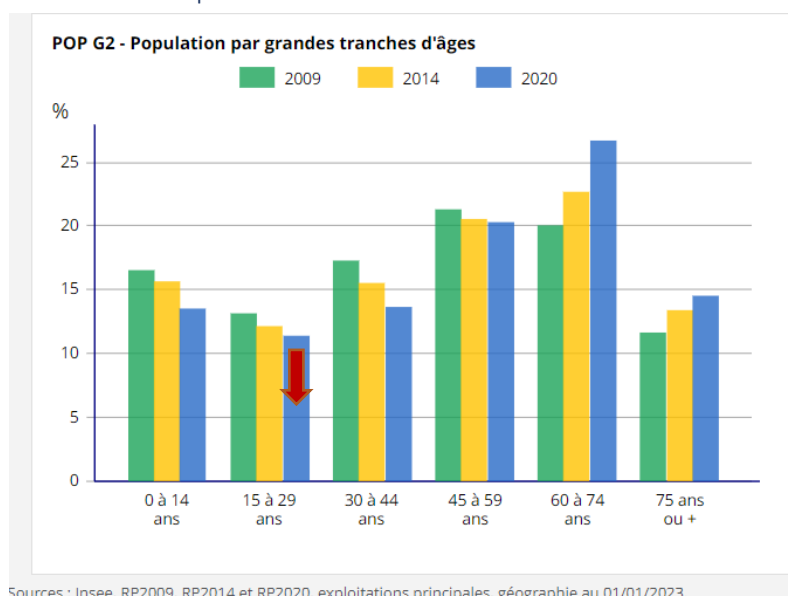
2.1. Les jeunes

La population jeune comprend une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leurs activités voire de leur niveau de vie. On distingue notamment les jeunes en formation (avec des besoins séquencés en matière de logement), les jeunes actifs (souvent mobiles professionnellement) et les jeunes cumulant des difficultés économiques et sociales.

2.1.1. Une population jeune faiblement représentée et en diminution

En 2020, les 15—29 ans représentent 8 605 personnes sur l'ensemble du territoire soit seulement 11.4% de la population totale.

Outre leur faible représentation sur le territoire, leur volume et leur poids est par ailleurs en diminution depuis plusieurs années (-52/ an et -0.8 point entre 2014 et 2020).



2.1.2. Un accès au logement ordinaire complexe

Le « début » de parcours de vie professionnelle des jeunes, se traduit souvent par une forme d'instabilité ou fragilité financière, sociale qui peut faire obstacle à leur accès au logement.

L'accès au logement est aussi pénalisé par la faible quantité de logements qu'il leur est accessible financièrement. Au regard de la connaissance des revenus des jeunes adultes de moins de 30 ans (1 600 € / mois en 2019) ils ont la capacité de supporter un loyer 530 € maximum.

En termes de loyer, le logement social apparaît particulièrement accessible financièrement pour ce public.

2.1.3. Une offre de Foyers Jeunes Travailleurs et Résidence Jeunes actifs en développement

L'offre de logements en Foyers Jeunes Travailleurs et Résidences jeunes actifs apparaît pleinement adaptée aux jeunes nécessitant une première étape accompagnée avant le logement de droit commun. Cette offre permet une stabilisation et un accès à l'autonomie.

Sur le territoire, on compte 3 résidences de logements accompagnés pour la population jeune à La Baule (20 logements), Herbignac (6 logements) et Guérande (32 logements) gérées par l'APHJ

(Association presqu'île Habitat Jeune). Elles sont accessibles aux jeunes entre 16 et 30 ans en activité (contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat à durée déterminée ou indéterminée, intérimaire, stagiaire, étudiant ou sous le régime de la formation professionnelle). La durée d'un séjour est d'1 mois minimum à 24 mois maximum.

 2, rue Louis Eon Guérande	 14 Rue de la Fontaine Saint-Jean - Herbignac	 8 Avenue des Noëles - La Baule
Résidence La Maisonneuve à GUERANDE Siège de l'association, c'est également la plus grande des résidences. La résidence se situe au 2, rue Louis Eon à proximité d'un arrêt de bus et du centre-ville de Guérande. Elle abrite 32 logements pour une capacité de 35 places dans 27 T1* et 5 T1 bis. Avec des lieux collectifs : cuisine collective, salle polyvalente, une salle informatique et d'une laverie. Dans l'enceinte du bâtiment, sont également situés, les bureaux de la mission locale de la presqu'île guérandaise.	Résidence Les Glénans à HERBIGNAC La résidence se situe 14 Rue de la Fontaine Saint-Jean à Herbignac. Elle totalise 6 logements pour une capacité de 7 places dans 5 T1* et 1 T1 bis. La résidence est à proximité du bourg d'Herbignac et d'un supermarché. L'ensemble des logements est équipé d'une connectique internet et de la TNT. Une laverie est à disposition des résidents.	Résidence La Torre à LA BAULE La résidence est située 8 Avenue des Noëles à La Baule à proximité de la gare et d'une zone commerciale. Le centre-ville est à cinq minutes à pieds. La résidence est constituée de 20 logements pour une capacité de 25 places dans 15 T1* et 5 T1 bis. Sont à disposition des résidents, une laverie, un salon T.V, un espace kitchenette ainsi qu'une salle informatique avec un accès internet. La résidence « la Torre » loue divers bureaux de la ville de La Baule pour des permanences : Mission Locale, ADMR, CAPIMMEC, AG2R, CRAM...

Source : site internet APHJ

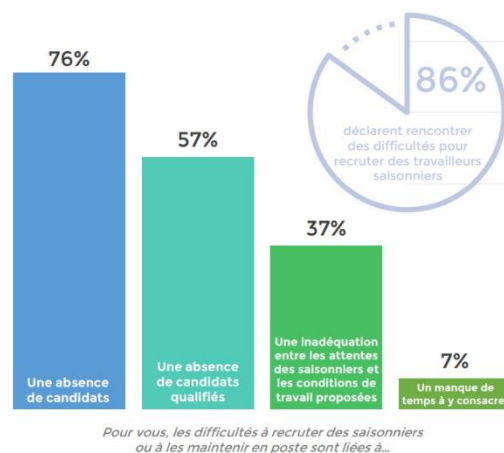
4 projets financés par l'aide en soutien à la production de logement d'intérêt communautaire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglomération viendront compléter l'offre actuelle à destination des jeunes et/ou des saisonniers : 20 logements à La Baule, 8 logements en extension à Guérande, 11 logements au Croisic et 8 logements à Saint-Lyphard.

2.2. Les saisonniers

2.2.1. Des actifs difficiles à recruter

L'emploi saisonnier est un enjeu économique fort pour le territoire.

Une enquête réalisée par l'Office de Tourisme Intercommunal auprès des employeurs du territoire en 2022 portant sur l'accueil des saisonniers souligne d'importantes difficultés de recrutement.

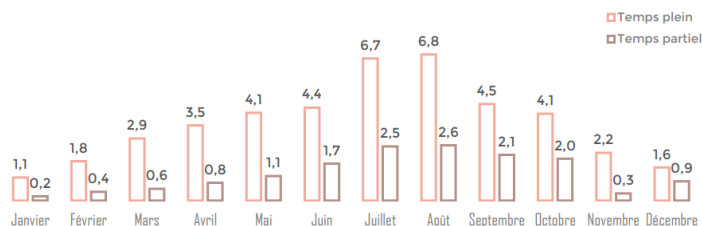


2.2.2. Des besoins en logements temporaires et meublés face à un marché immobilier tendu

Si à ce jour, la connaissance des « saisonniers » reste insuffisante (aucune donnée exhaustive sur le flux n'est disponible), l'enquête par l'Office de Tourisme Intercommunal permet d'approcher les caractéristiques de saisonniers et de leurs besoins en logement.

L'évolution des contrats saisonniers sur le territoire donne des indications sur la période des besoins en logements : de début mars à fin octobre avec un pic en juillet et août.

En moyenne, les entreprises recrutent **6,8** saisonniers à temps plein et **2,6** saisonniers à temps partiel au mois d'août.



Sur le territoire, 75% des saisonniers sont jeunes (entre 18 et 30 ans) et 70% habitent déjà sur le territoire ou une commune/territoire limitrophe. Les besoins en logements saisonniers concernent ainsi 30% des saisonniers.

Selon les entreprises interrogées, les saisonniers venant de l'extérieur et qui doivent trouver un hébergement pour la durée de leur contrat se dirigent pour 24% dans un camping, un hôtel ou une résidence touristique et pour 14% dans un logement fourni ou trouvé par l'employeur. Notons qu'elles estiment que 11% des saisonniers dorment dans leur voiture.

En effet, pour les saisonniers du tourisme, les difficultés à se loger de manière temporaire sont accrues compte tenu d'un marché immobilier tendu et de la faiblesse de l'offre meublée.

2.2.3. Des solutions spécifiques en développement

Le territoire compte 9 communes touristiques : Batz sur Mer, Guérande, Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Mesquer-Quimiac, Pénestin, Piriac-sur-Mer.

En application du Code de la Construction et de l'Habitation et du code du tourisme, les communes touristiques de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo ont signé une convention en faveur du logement saisonnier avec l'Etat et pour laquelle l'agglomération est cosignataire aux côtés d'Action Logement Service et des départements de Loire-Atlantique et du Morbihan le 22 décembre 2021.

La convention a pour objectifs :

- De faciliter l'accueil des saisonniers, en développant une offre d'hébergement localement répondant aux différentes situations, en facilitant l'accès aux informations à destination des saisonniers,
- Et de permettre aux entreprises de recruter plus facilement, en améliorant la mobilité des travailleurs et en développant les compétences des travailleurs locaux.

Dans le cadre de cette convention, les communes touristiques et l'EPCI ont formalisé un plan d'actions répondant aux objectifs ci-avant.

CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo a ainsi intégré le logement saisonnier à son dispositif d'aide en faveur des logements d'intérêt communautaire en 2021 et signé une convention en faveur de l'hébergement chez l'Habitant avec l'APHJ en 2022.

Comme précisé ci-dessus, 4 projets de logements financés récemment par l'aide de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglomération viendront répondre à la demande en logement des saisonniers : 20 logements à La Baule, 8 logements en extension à Guérande et 11 logements au Croisic et 8 logements à Saint-Lyphard.

En outre, chaque commune touristique mène des actions en faveur du logement pour les saisonniers. On note ainsi la transformation, par la commune de La Baule, d'un ancien camping municipal où est installé une trentaine de bungalows à destination des travailleurs saisonniers, avec une gestion confiée à un opérateur en logement social pour quinze ans.

2.3. Les personnes âgées ou en perte d'autonomie / mobilité

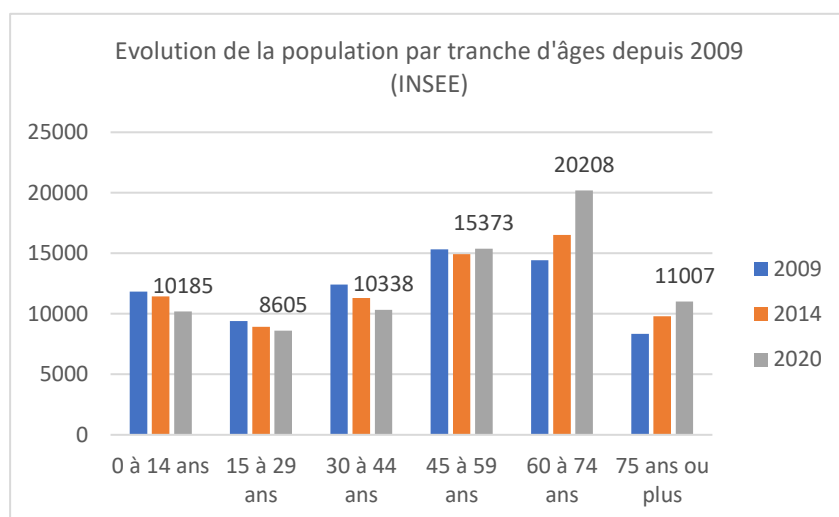
2.3.1. Une population vieillissante fortement représentée et en augmentation importante

Sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, le vieillissement est très marqué.

En 2020, la population de 60 ans et plus comptait 31 215 personnes, soit 41,5% de la population du territoire (contre 36,1% en 2014 et 31,7% en 2009).

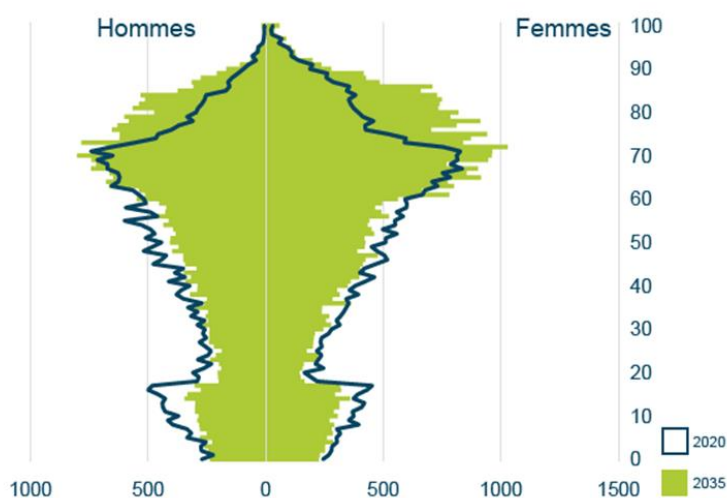
Ce phénomène national, accentué par l'arrivée de nouveaux ménages plutôt âgés, est particulièrement fort sur les communes du littoral.

Les perspectives d'évolution à l'échelle de la Loire-Atlantique soulignent l'accentuation du phénomène de vieillissement à l'horizon 2035.



Pyramide des âges à l'horizon 2035

Source : Insee, Modèle projeté Département 44 – Été 2023



2.3.2. L'offre spécifique qui ne permettra pas de répondre au volume des besoins

En fonction du parcours de vie de la personne, plusieurs types d'établissements de logements/hébergements de personnes âgées existent :

- **Les résidences services privées** dédiées aux personnes âgées leur offrent un certain nombre de prestations et de services pleinement adaptés. Les résidences services ne sont pas des établissements et services sociaux et médico-sociaux. Elles répondent à une demande de prestation de services formulée par des personnes âgées, pour leur confort et leur bien-être.
- **Les résidences autonomes** (anciennement « foyer logement ») sont des logements pour les personnes âgées. Elles permettent aux locataires de vivre en toute indépendance dans un logement privatif avec des espaces communs dédiés à la vie collective et sociale. Des services collectifs y sont proposés. Le coût du logement y est modéré. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Les résidences autonomie appartiennent à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux qui répondent à un besoin d'accompagnement social des personnes âgées.
- **Les EHPAD** (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Les EHPAD s'adressent à des personnes généralement âgées de plus de 60 ans qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien.

Sur le territoire de l'agglomération, on compte 760 places dans 19 établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées, majoritairement en EHPAD (78% des places).

source : FINESS	nombre d'établissements	nombre de places
Etablissement de Soins Longue Durée	1	14
GUERANDE	1	14
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	14	595
BATZ SUR MER	1	48
FEREL	1	56
GUERANDE	2	63
HERBIGNAC	1	70
LA BAULE	3	75
LE CROISIC	1	0
LE POULIGUEN	2	149
PENESTIN	1	60
PIRIAC SUR MER	1	71
ST LYPHARD	1	3
Résidences autonomie	4	151
GUERANDE	1	69
HERBIGNAC	1	10
LA BAULE	1	66
LE CROISIC	1	6
Total général	19	760

L'offre en résidences privées peut d'avérer trop chère et donc peu accessible financièrement pour des petites retraites.

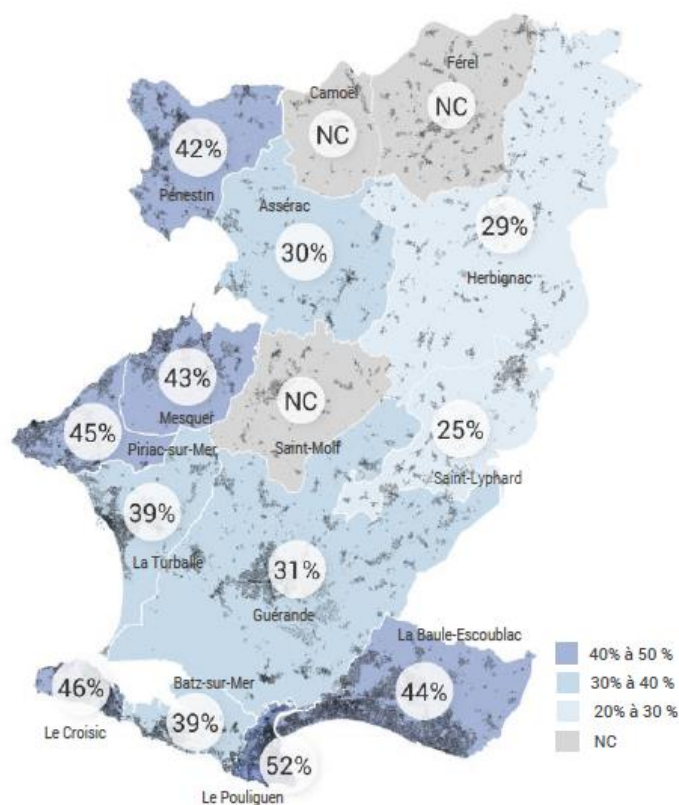
2.3.3. Les besoins de logements adaptés dans le parc privé

« Vieillir chez soi » est souvent le souhait de la grande majorité des personnes âgées. C'est également un enjeu du territoire, face à une offre spécifique qui ne permettra de répondre à l'ensemble des besoins.

L'enjeu de l'adaptation des logements privés est fort sur le territoire.

Cap Info Habitat, guichet unique d'information et d'orientation, enregistre une demande liée à au vieillissement et au handicap en constante évolution depuis 2016 : entre 80 et 100 contacts sont dénombrés chaque année sur cette thématique.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH donne des indications sur le potentiel d'adaptation au sein du parc privé occupé par des propriétaires-occupants sous les plafonds de ressources Anah « modeste » et « très modeste » : au sein des résidences principales, 38% des propriétaires occupants sont âgés de plus de 75 ans, soit entre 2900 et 3400 logements.



Part des PO éligibles aux aides de l'Anah âgés de plus de 75 ans (Filocom 2019)

2.3.4. L'enjeu des logements adaptés et des nouveaux modes d'habiter dans le parc social

L'enjeu du maintien à domicile existe également au sein du parc social.

En Loire-Atlantique, un fichier recensant les logements sociaux adaptés a été constitué par les bailleurs. Chaque bailleur disposant de ce type de logement à la charge de trouver en lien avec les communes, le locataire lors de la libération d'un logement adapté. Lorsqu'il n'identifie pas de candidat, ce logement est alors attribué à d'autres candidats. Il existe ainsi un enjeu d'optimisation de la mise en adéquation de l'offre de logements adaptés recensée à attribuer avec la demande de logements adaptés.

Par ailleurs d'autres formes de logements autonomes se développent en France en lien avec les nouveaux modes d'habiter partagés. Sur le territoire, le développement de ces modes d'habiter partagés sont en cours de réflexion dans le parc social notamment la colocation ou cohabitation entre seniors et jeunes générations.

2.4. Des populations fragiles en difficultés vis-à-vis du logement

2.4.1. Des situations de précarité moins fréquentes que dans les territoires plus urbains

Plusieurs sources permettent d'approcher les publics en situation de précarité.

En 2019, on comptait **3 348 ménages fiscaux vivant sous le seuil de pauvreté⁵** sur le territoire CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. C'est ainsi 8,30% des ménages fiscaux du territoire qui vivent avec moins de 1 102 €/mois. Notons que ce taux est en baisse par rapport 2013 et inférieur au taux national (14,5).

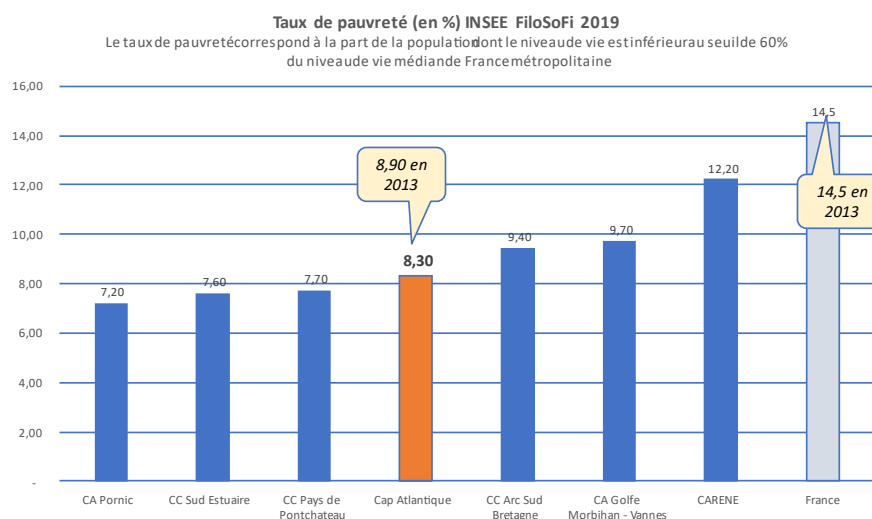


Figure 3 : Taux de pauvreté (INSEE 2019)

En 2022, on comptait **300 demandes en logement social relevant du 1^{er} quartile de revenu⁶**. Notons que le seuil du 1^{er} quartil pour le territoire (942 €/mois) est le plus élevé des EPCI de Loire-Atlantique.

Au 1er janvier 2022, on comptait **694 demandes de publics prioritaires** (ou relevant du contingent préfectoral), soit 34 % des demandeurs de logement social du territoire. Dans le département, Nantes Métropole, concentre la majorité des demandes des 4 catégories de publics prioritaires.

2.4.2. Des ménages fragiles pour lesquels les difficultés en logement sont importantes

Les ménages aux revenus modestes rencontrent des difficultés importantes en logement comme le souligne le motif de la demande en logement social : 90 demandeurs sont en situations de très forte précarité dans le logement (camping, sans domicile, etc...), et 219 demandeurs sont en situations d'hébergement chez un tiers.

Par ailleurs, **les personnes en recherche d'une solution de logement urgente sont également en difficultés**. Ils se heurtent à la faiblesse de l'offre spécialisée sur le territoire. Il existe des logements d'urgence dans la majorité des communes, généralement gérés par les CCAS. Les communes du territoire s'organisent entre elles pour répondre aux situations d'urgence durant l'année. Dans les communes littorales, cette offre n'est pas tout le temps disponible, notamment l'été, en raison d'une mobilisation pour les renforts saisonniers (gendarmerie/CRS). Notons que plusieurs communes touristiques ont des projets de logements saisonniers pour loger leurs renforts en dehors des logements d'urgence. Néanmoins l'offre existante ne permet pas toujours de répondre à l'ensemble des situations.

⁵ Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine

⁶ Niveau de revenu au-dessous duquel se situent 25% des revenus, calcul réalisé à l'échelle de Cap Atlantique.

Il en est de même pour de nombreux **ménages monoparentaux**, plus fréquemment en situation de fragilité, voire précarité que d'autres ménages. De manière générale, du fait de la cherté des marchés immobiliers et de la rareté de l'offre locative, les **ménages faisant face à un « accident de vie »** (divorces, séparation, chômage, etc...) ont peu de solutions de repli sur le territoire.

Pour autant ces difficultés en logements ne donnent pas lieu à une mobilisation importante du Droit au Logement Opposable (DALO), bien que celle-ci soit en augmentation. Dans son Porter à Connaissance, l'Etat observe une faible mobilisation du DALO sur le territoire : 42 recours ont été déposés auprès de la commission de médiation ces cinq dernières années par des ménages domiciliés sur le territoire de l'EPCI, dont 16 cependant pour la seule année 2021 où une progression a pu être remarquée.

2.4.3. Un accès prioritaire au parc social

Des publics prioritaires vis-à-vis des attributions de logements sociaux identifiés dans le cadre des travaux menés par la Conférence Intercommunale du Logement

En Loire Atlantique, les publics définis comme les « plus prioritaires » par l'Etat sont : les ménages reconnus DALO, les personnes victimes de violences conjugales, les ménages réfugiés et les sortants d'hébergements. Les autres ménages prioritaires regroupent les ménages dépourvus de logements, les ménages menacés d'expulsion, les ménages concernés par une reprise du logement par le bailleur, les propriétaires en difficulté, les ménages habitant dans des locaux impropres à l'habitation et/ou concernés par l'habitat indigne, les ménages concernés par un logement indécent, les ménages concernés par des priorités liées à l'âge et/ou à la santé, à l'habitat inadapté.

CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo s'est doté en 2019 d'une Conférence Intercommunale du Logement et a élaboré en 2020 le PPGDLSID⁷ et le document cadre sur les attributions fixant les orientations d'attributions des logements sociaux. Le document cadre d'orientations sur les attributions adopté en CIL du 3 décembre 2020, indique que certaines catégories de ménages prioritaires doivent retenir l'attention de tous dans les attributions sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo au regard de leurs difficultés accrues vis-à-vis du logement :

- Les ménages prioritaires en situation de handicap,
- Les sortants d'hébergement (notamment les jeunes travailleurs),
- Les jeunes salariés, les salariés en mobilité professionnelle, les travailleurs saisonniers, les apprentis, les stagiaires,
- Les ménages en perte d'autonomie suite à une hospitalisation,
- Les ménages suivis dans le cadre du dispositif silapsy2,
- Les sortants d'aide sociale à l'enfance.

52% des attributions de logements sociaux au bénéfice de publics prioritaires

En 2021, 223 demandes prioritaires ont été satisfaites, soit 57 % des attributions de l'année, ce qui reflète une très bonne prise en compte des publics prioritaires sur le territoire de l'EPCI (moyenne départementale : 52 % des attributions) à rapporter à l'obligation réglementaire de reloger 42,5 à 47,5 % de publics prioritaires, tous réservataires confondus, fixée par la loi relative à l'Egalité Citoyenneté (LEC).

Par ailleurs, 24 % des attributions sont réalisées au profit des ménages relevant du 1er quartile de ressources (pour un objectif de 25 % imposé par la loi LEC).

⁷ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

2.4.4. En dehors du parc social, l'offre de logements accessibles est faible

Comme indiqué ci-dessus, certaines communes disposent de logements d'urgence. Les CCAS des communes du territoire s'organisent ensemble pour répondre aux situations d'urgence dans les meilleures conditions.

En dehors des logements d'urgence des communes, l'EPCI ne compte pas d'offre dédiée spécifique, notamment de logements accompagnés. Les difficultés de production des logements spécifiques, dont les coûts de gestion et d'accompagnement, complexifient l'équilibre des opérations et viennent expliquer en partie l'absence d'offre.

2.5. Les gens du voyage sédentarisés

Les modes de vie des gens du voyage évoluent. Un diagnostic réalisé en 2016 sur le territoire de Loire-Atlantique a permis de mettre en lumière la « sédentarisation » croissante d'une partie des voyageurs installés sur les aires d'accueil permanentes. L'étude indique que la production d'un habitat adapté à leurs besoins permet de réduire le détournement de la vocation initiale des aires d'accueil, en principe destinée à accueillir les familles itinérantes, en habitat pérenne.

Suite à cette étude, le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique portant sur la période 2018-2024 prescrit des obligations aux EPCI, de création de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage. Pour le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglomération, l'objectif fixé est celui de la réalisation de 3 terrains familiaux à la Baule.

Le terrain familial est un aménagement public ou privé, locatif ou en pleine propriété, destiné à une famille (souvent élargie). Conformément au décret du 26 décembre 2019, il se compose d'une construction contenant une pièce de vie, un coin cuisine et des sanitaires, d'une ou plusieurs places de caravanes et de stationnements. Ce type de solution répond à la demande des gens du voyage. Cependant, à ce jour, les terrains familiaux n'ouvrent pas droit à l'allocation logement.

Alors que la révision du Schéma départemental vient d'être prescrite, les obligations de créations de terrains familiaux n'ont pas été encore réalisées sur le territoire de la communauté d'agglomération. CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo participe aux travaux de révision du Schéma départemental, notamment ceux sur les différentes solutions répondant aux besoins des gens du voyage sédentarisés afin de mettre en place la solution logement la plus adaptée aux publics présents sur le territoire.

2.6. Les enjeux soulevés par les partenaires

Plusieurs enjeux ont été soulevés par les partenaires lors des différents moments d'échanges :

- Maintenir la production de logements sociaux, et en particulier de PLAI et mobiliser les aides financières possibles pour équilibrer les opérations spécifiques (exemple de l'aide du Département 44 à la production de logement inclusif – logement d'abord).
- Identifier, très en amont, les fonciers qui pourraient être destinés à de l'offre spécifique,
- Développer des solutions d'habitat en rénovation du parc existant (acquisition-amélioration) pour conserver la proximité des services nécessaires aux publics spécifiques, souvent peu véhiculés,
- Développer une approche coordonnée de l'offre de logements communaux dédiées à l'urgence,

- S'appuyer sur le réseau associatif déjà existant pour développer les solutions d'urgence et temporaires,
- Agir en faveur de l'anticipation des besoins d'adaptation liées au vieillissement marqué du territoire,
- Mener une réflexion sur le développement de colocations ou d'offres de cohabitations intergénérationnelles.

3. Des potentiels de poursuite et de dynamisation des actions d'amélioration du parc privé existant

Le parc privé représente plus de 90% des 78 000 logements existants sur CapAtlantique La Baule Guérande Agglo. Consciente des enjeux d'amélioration énergétique, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo mène depuis plusieurs années, des actions d'information, de conseils et d'aide aux propriétaires notamment via le guichet unique Cap Info Habitat et des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH, menée en parallèle de l'élaboration du PLH, a permis d'identifier les potentiels d'amélioration énergétique, d'adaptation au handicap et au vieillissement ou encore de lutte contre l'habitat indigne.

Ces potentiels d'amélioration performante du parc de logements sont à prendre en compte dans le PLH et le futur dispositif d'amélioration de l'habitat, pour répondre à l'enjeu sociétal et territorial de sobriété énergétique.

3.1. Caractéristiques du parc privé

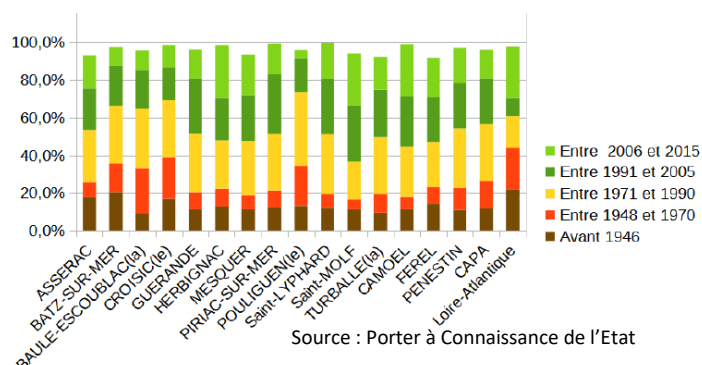
3.1.1. Un parc de logements relativement récent...

Le parc de logements est globalement récent sur le territoire de l'agglomération. Près de 75% a en effet été construit après 1971, dont une part importante après 1990. Le parc récent est plus particulièrement présent sur plusieurs communes de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, en particulier les communes d'Herbignac, Camoël, Saint-Molf, Mesquer et Férel.

Le parc ancien construit avant 1971 apparaît minoritaire sur le territoire et son poids est bien inférieur à la moyenne départementale.

Le parc ancien apparaît plus conséquent sur quelques communes dont Batz-sur-mer, La Baule, Le Croisic, Le Pouliguen.

Date de construction des résidences principales

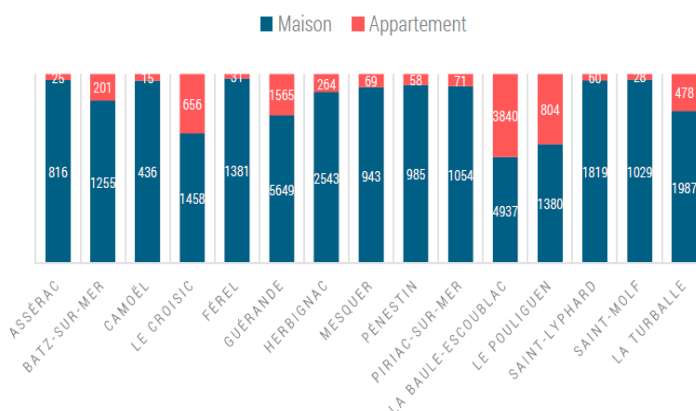


3.1.2. Une majorité de logements individuels, potentiellement sous-occupés

Le parc de résidences principales du territoire est très majoritairement composé de maisons individuelles (77%) et de grandes typologies T4, T5 ou + (71%).

On note toutefois une disparité entre les communes : La Baule, Le Pouliguen, Le Croisic ont une part plus significative de logements collectifs.

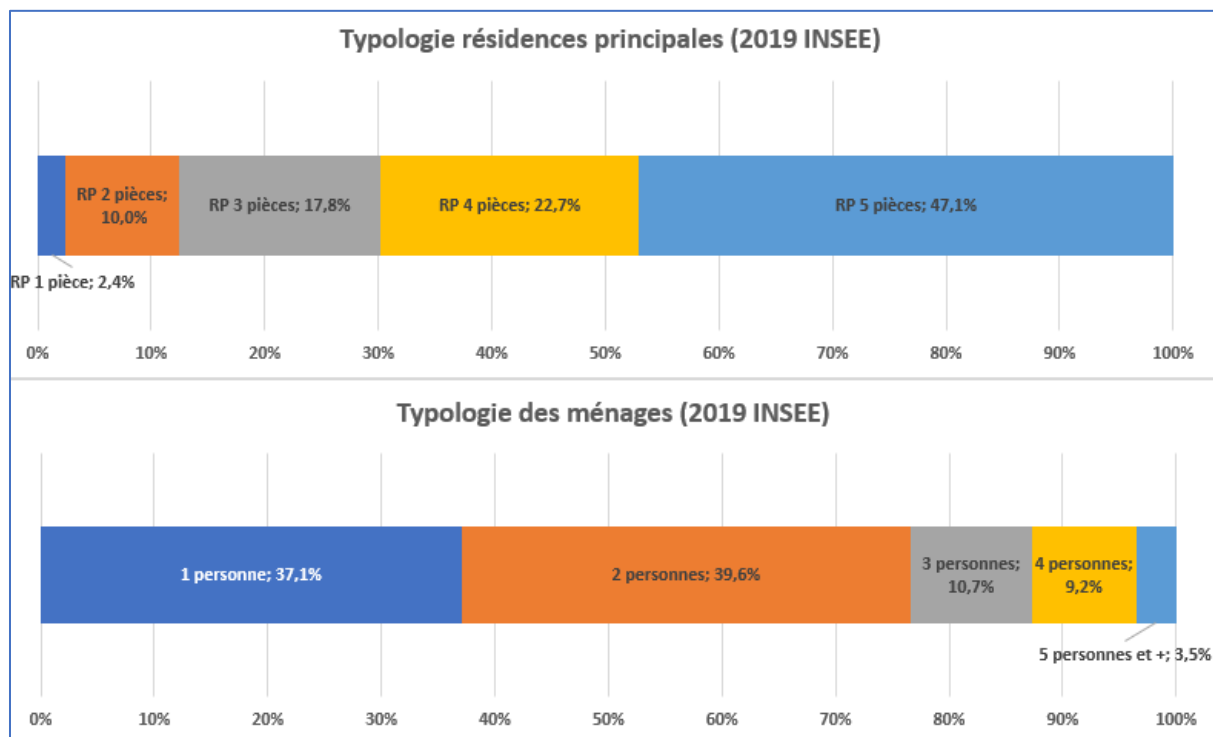
Cette grande majorité de grands logements présume d'une sous-occupation potentielle des logements au regard de la petite taille des ménages.



Part des maisons et des appartements par commune en 2019 (INSEE)

Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Citémétrie

L'approche statistique des typologies des logements comparée à la taille des ménages vient confirmer l'inadéquation « mathématique » entre l'offre et son occupation. Notons que les choix de vie des ménages évoluent et la comparaison avec les typologies de logements se heurtent aux évolutions sociétales : divorces, gardes partagées, rôle des grands parents, télétravail et besoin d'une pièce « bureau » en plus, etc...



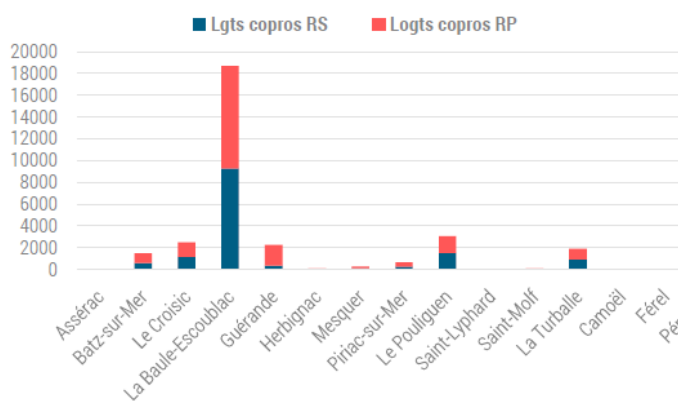
Comparaison typologies des résidences principales avec la typologie des ménages (INSEE - 2019)

3.1.3. Un poids important des copropriétés sur le littoral sud

Malgré l'importance des maisons individuelles, on compte une part importante de logements en copropriété sur le territoire.

En 2021, les copropriétés représentaient 42% du parc de logements du territoire (1 405 copropriétés, 32 395 logements). Elles sont concentrées sur les communes du littoral Sud :

- 78,1% des logements à La Baule,
- 43,5% pour Le Pouliguen
- 42,8% pour Le Croisic



Nombre de logements en copropriété RP/RS (IMOPE)

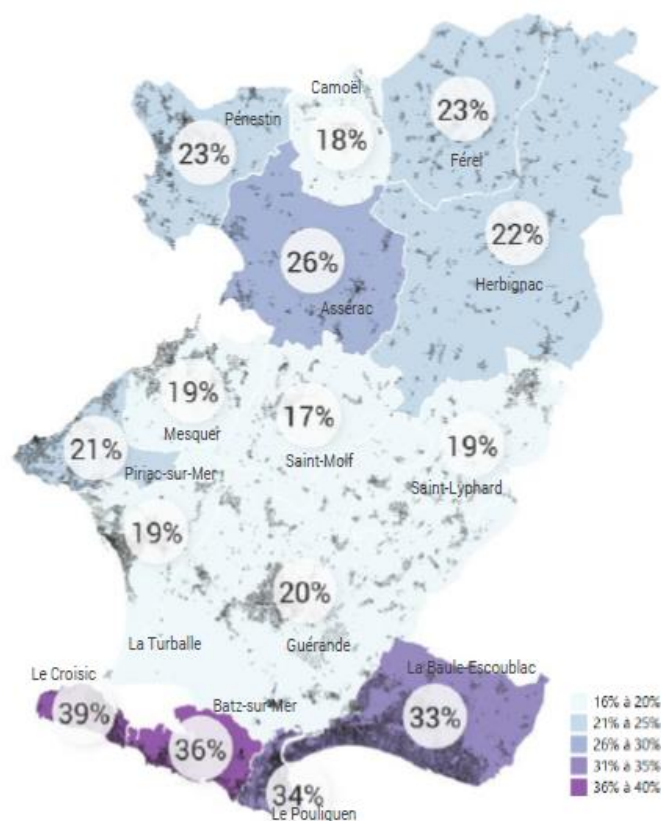
Notons que le parc de copropriétés est composé à 44% de résidences secondaires (14 350 lgts).

3.2. Un potentiel d'amélioration performante du parc privé

3.2.1. Entre 25% et 40% du parc privé est potentiellement énergivore

Le parc potentiellement énergivore s'apprécie au regard des époques de construction antérieures à 1971, date de la première réglementation thermique et les étiquettes DPE des logements.

Sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, **25% des résidences principales ont été construites avant 1971**. Ces époques de construction sont d'avantage présentes sur le littoral Sud : La Baule, Le Pouliguen, Batz-sur-Mer, Le Croisic.



Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Citémétrie

*Part de logement ancien (construit jusqu'en 1970)
parmi les résidences principales (2019, INSEE)*

Concernant les étiquettes DPE des logements, les données de l'observatoire IMOPE mobilisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, permet de mettre en évidence que **39% des logements seront considérés progressivement comme des passoires énergétiques d'ici 2034 pour les résidences principales (étiquettes F et G)**.

En effet, les données d'IMOPE permettent d'avoir des informations pour 75 573 logements à l'aide d'une méthode de probabilité évaluant le classement de chaque logement. Au regard des estimations mobilisées et à réglementation constante, ce serait 30 362 logements interdits à la location en résidence principale en 2034.

Par extrapolation, c'est environ 3 000 logements locatifs qui, sans travaux, quitteront le marché locatif permanent et/ou pourraient être transformés en location saisonnière. Les communes les plus concernées sont : La Baule, Batz-sur-mer, Le Croisic, Pénestin et Assérac et Camoël.

3.2.2. 15% des ménages potentiellement en situation de précarité énergétique

Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, 5 623 ménages sont considérés en situation de précarité énergétique sur la communauté d'agglomération, soit 15,7% des ménages du territoire⁸.

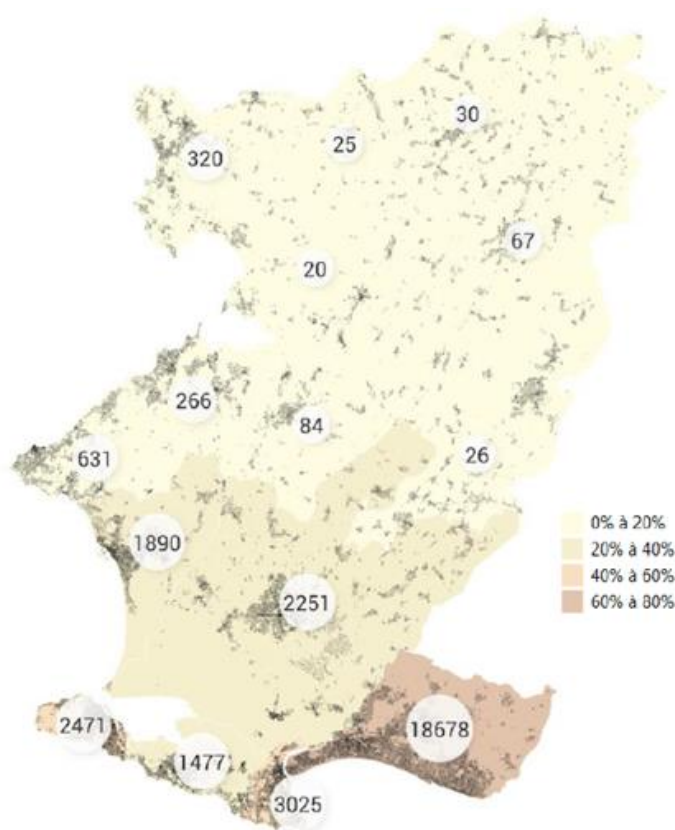
Les communes littorales qui concentrent également les logements les plus anciens, sont davantage concernées par ce phénomène.

3.2.3. 31% des copropriétés potentiellement éligibles aux aides Ma prime Rénov Copropriété

Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, 740 copropriétés (31%) seraient potentiellement éligibles aux aides Ma Prime Rénov Copropriété (386 copropriétés immatriculées et 354 copropriétés non immatriculées).

Parmi les copropriétés immatriculées, 277 copropriétés seraient considérées comme fragiles (taux d'impayés supérieur à 8%), dont 71 copropriétés très fragiles (taux d'impayés supérieur à 25%).

Notons que le taux d'immatriculation sur le territoire est de 59% (1 405 copropriétés). Ce taux relativement faible interroge sur nature des copropriétés non immatriculées sur le territoire⁹ (petites copropriétés sans syndic, désorganisées ou qui s'ignorent).



Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Citémétrie

Nombre et part de logements en copropriété
par communes (IMOPE)

⁸ Il est possible d'évaluer la proportion de ménages appartenant au troisième décile de revenu et dont les dépenses énergétiques pour le logement (liées au chauffage, à l'eau chaude et à l'électricité) représentent plus de 8% de leurs revenus totaux. Le troisième décile de revenu correspond aux 30% des ménages ayant les revenus les plus faibles. Si les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) représentent plus de 8% des revenus totaux d'un ménage, cela peut indiquer une situation de précarité énergétique.

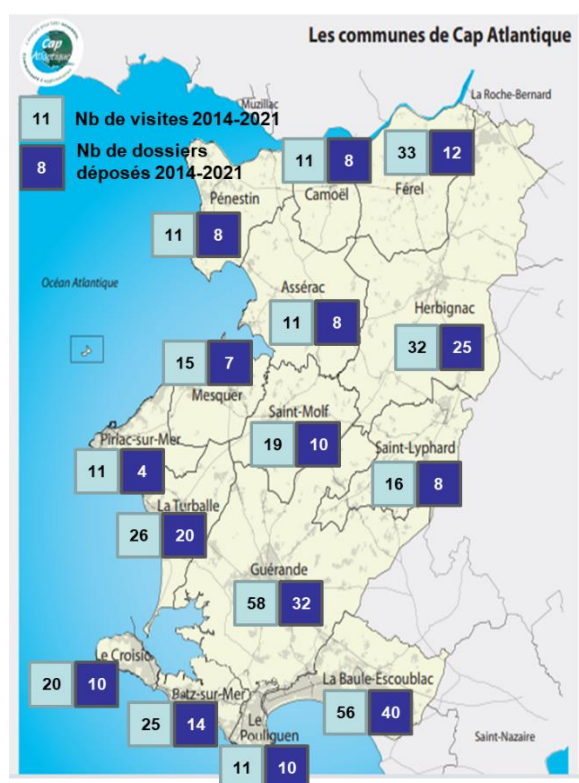
⁹ L'immatriculation est obligatoire. L'absence d'immatriculation ou de mise à jour des données entraînent des sanctions (financières aux syndicats).

3.2.4. Un bilan du PIG « précarité énergétique » et de l'accompagnement de Cap Info Habitat pris en compte dans la définition d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH)

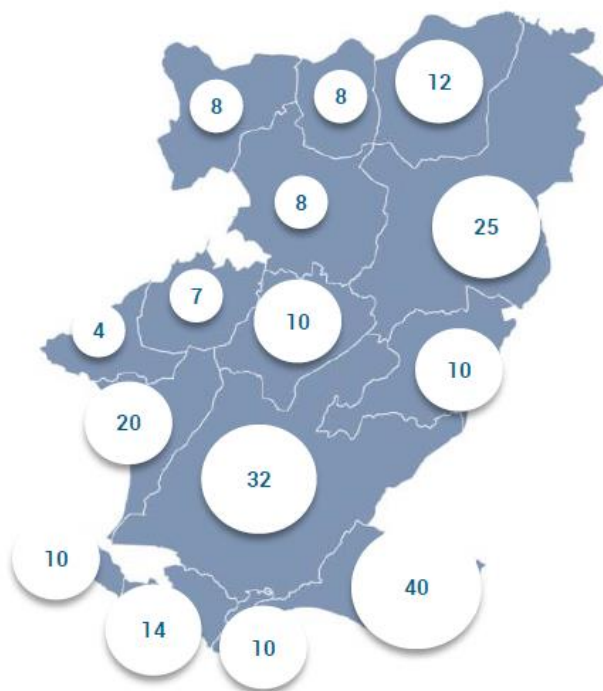
Cap Atlantique a mis en place depuis plusieurs années un dispositif de soutien aux propriétaires s'engageant dans des travaux de rénovation énergétique. Un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) « précarité énergétique » 2014-2018 a permis de soutenir la rénovation de 143 logements de ménages à ressources modestes. Cap Atlantique a souhaité poursuivre la dynamique engagée par la réalisation d'un second PIG 2019-2021 « précarité énergétique ». Il s'inscrit dans une convention signée avec l'Anah allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021, dont les objectifs annuels sont les suivants : 55 dossiers propriétaires occupants (dont 50 en Loire-Atlantique et 5 dans le Morbihan) et 2 dossiers propriétaires bailleurs en Loire-Atlantique.

Au 31 décembre 2022, cette opération a permis le financement de 86 dossiers propriétaires occupants et a généré près de 2,5 millions d'euros de travaux pour plus de 1,2 millions d'euros de subventions mobilisées dont 41 500 € de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. Les communes de La Baule, Guérande et Herbignac concentrent le plus grand nombre de dossiers. Le PIG n'a cependant pas permis le conventionnement de logements de propriétaires bailleurs en raison des niveaux de loyers jugés trop faibles par les propriétaires.

La convention du PIG 2019-2021 a fait l'objet de deux avenants de prorogation d'un an jusqu'au 31/12/2023, approuvé par délibération du conseil communautaire du 9 décembre 2021 et du 13 décembre 2022. Le PIG a fait l'objet d'une nouvelle prorogation exceptionnelle jusqu'au 31/12/2024. Les objectifs ont été revus à la baisse : 35 dossiers propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs.



Source : bilan du PIG 2019-2021, Une Famille Un Toit



Dossiers déposés PIG entre 2014 - 2021 (Cap Atlantique)

Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH, Citémétrie

Une enquête a été réalisée auprès des bénéficiaires du guichet Cap Info Habitat dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH. Situé à Guérande, Cap Info Habitat est le guichet d'information, de conseil et d'orientation en matière d'amélioration de l'habitat sur le territoire. Il a plusieurs missions :

- Guichet d'information et d'orientation multi-thématiques sur l'amélioration de l'habitat (économies d'énergies, logement locatif conventionné, patrimoine bâti, rénovation des toitures en chaume, adaptation vieillissement/handicap, habitat indigne).
- Lieu d'accueil : permanences de l'Espace Conseil France Rénov (2 fois par semaine) dans le cadre de la Plateforme territoriale de la rénovation énergétique, ADIL 44 (3 fois par mois), CAUE 44 (1 fois par mois)
- Lieu d'accompagnement des ménages, au cas par cas, dans leurs demandes d'aides en matière d'amélioration de l'habitat.

L'enquête révèle les difficultés suivantes : le financement du reste à charge, des démarches administratives complexes, une information peu lisible et des délais des opérateurs et artisans importants. Ces difficultés exprimées par les propriétaires, seront prises en considération dans le cadre du futur dispositif d'OPAH.

3.3. Une faible proportion d'habitat indigne mais qui appelle une meilleure coordination territoriale

3.3.1. Un parc potentiellement indigne de 700 logements environ

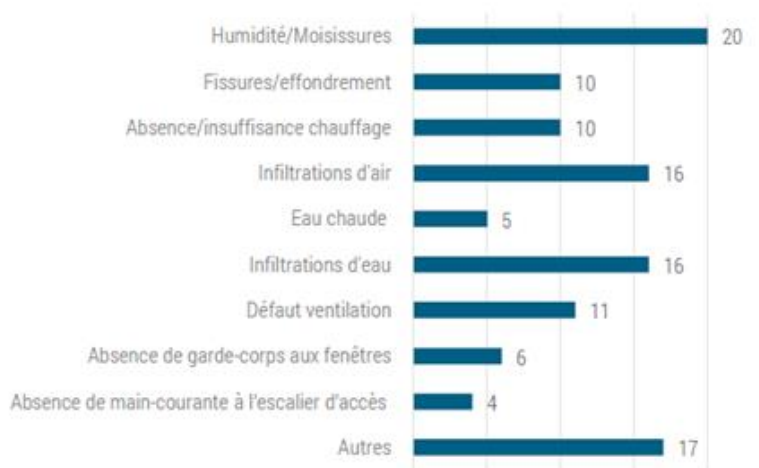
L'analyse du parc potentiellement indigne¹⁰ permet d'identifier environ 700 logements en 2017. Plus de la moitié de ce parc est occupé par des propriétaires, âgés de plus de 60 ans et concerne un parc ancien

	Nbre de lgts du PPPI	Nbre de lgts du PPPI noyau dur	% de lgts du PPPI dans ceux du PP	% de lgts de catégorie cadastrale 6 dans le PPPI	% de lgts de catégorie cadastrale 7 ou 8 dans le PPPI	% de lgts de surface < 55 m² dans le PPPI	% Propriétaires Occupant dans les ménages du 2015	% Ménages ≥ 60ans dans ceux du PPPI 2015	% de lgts < 1949 dans ceux du PPPI
ASSERAC	28	s	3,4	57,1	s	s	s	53,6	s
BATZ-SUR-MER	46	s	3,0	s	s	63,0	54,3	50,0	60,9
BAULE-ESCOUBLAC(la)	106	s	1,2	76,4	s	55,7	57,5	61,3	60,4
CAMOEL	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
CROISIC(le)	42	s	2,0	s	s	59,5	69,0	59,5	61,9
FEREL	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
GUERANDE	134	s	2,0	88,8	s	s	s	s	59,0
HERBIGNAC	80	s	3,0	67,5	s	55,0	s	52,5	63,8
MESQUER	18	s	1,8	s	s	s	s	s	s
PENESTIN	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
PIRIAC-SUR-MER	26	s	2,2	s	s	s	53,8	53,8	57,7
POULIGUEN(le)	68	s	2,7	77,9	s	s	s	s	69,1
Saint-LYPHARD	16	s	0,9	s	s	s	s	s	s
Saint-MOLF	28	s	2,9	s	s	s	s	57,1	57,1
TURBALLE(la)	36	0	1,6	s	s	s	55,6	52,8	55,6
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique) tot	702	49	2,0	76,8	23,2	s	54,7	51,4	59,0
Loire-Atlantique	19 183	nc	3,5	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Loire-Atlantique sans Freigné	19 171	1 060	3,5	81,6	18,4	49,8	39,4	32,4	58,3

* s = valeur secrétisée // nc = valeur non connue car non reconstituable par agrégation ou non fournie car hors Région Pays de la Loire

Caractéristiques du parc privé potentiellement indigne (Filocom 2017), Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Citémétrie

En 2022, le territoire a recensé 29 signalements, année où l'ADIL 44 assurait la fonction de guichet unique sur le territoire de Loire-Atlantique. Parmi ces signalements, 25 concernaient des locataires et 4 des propriétaires occupants. Les dossiers locataires étaient concentrés sur les communes de La Baule (11) et Le Pouliguen (5) : 80% des signalements concernaient le parc privé. Les principales pathologies recensées sont les suivantes : humidité/moisissures, infiltrations d'air, infiltrations d'eau.



Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH, Citémétrie

Pathologies reportées dans les signalements 2022

¹⁰ Cet indicateur est établi à partir du classement cadastral du bien et du revenu des occupants.

3.3.2. L'accompagnement des communes sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

Sur le département de Loire-Atlantique, l'ARS assurait jusqu'en 2018 les visites des logements pour tous les signalements. A compter de 2018, faisant suite à un redéploiement de ses missions, les communes ont repris la charge des visites préalables à l'engagement de toute procédure. Il demeure néanmoins possible de solliciter l'ARS pour tout avis sur la procédure à engager.

Depuis 2019, dans le cadre de ses missions sur l'amélioration du parc existant, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo accompagne les communes dans leur mission de visites préalables à l'engagement de toute procédure. De mai **2019 à janvier 2021 le prestataire SOCOTEC** assurait la réalisation de visites de non-décence (le prestataire intervenait pour le compte de Cap Atlantique) : 12 diagnostics ont été réalisés sur 4 communes (La Baule, Guérande, Le Pouliguen, Herbignac) dont 2 logements comportaient des critères de non-décence.

A partir de janvier 2021, un accompagnement renforcé de Cap Atlantique a été décidé par les élus en accord avec l'ARS :

- Internalisation de l'accompagnement des communes dans leur mission de visites préalables : Cap Atlantique s'est équipé d'une mallette à disposition de toutes les communes et prévoit la possibilité d'être accompagné par un agent technique de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo formé sur le terrain par l'ARS lors des visites. Celui-ci se charge de compléter la grille d'infraction au RSD, qui constitue la base pour la rédaction d'un rapport pour les services de la Mairie ;
- Définition d'un process de saisine de la communauté d'agglomération ;
- Participation à la coordination des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le 44 (lien avec le Pôle départementale de lutte contre l'habitat indigne).

En fonction des Départements, il est constaté des modalités de coordination différenciées :

Dans le Département du Morbihan, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), piloté par la DDTM56, assure la coordination entre l'ensemble des acteurs :

- Les signalements, réceptionnés par le guichet Cap Info Habitat ou par les communes, sont envoyés au PDLHI qui se charge de les orienter aux partenaires.
- La coordination et le suivi des dossiers sont assurés dans le cadre de commissions mensuelles du PDLHI lors desquelles les signalements sont attribués aux partenaires compétents. Cap Atlantique est destinataire des ordres du jour et des comptes-rendus.

Dans le Département de Loire-Atlantique, le PDLHI44, piloté par la DDTM44, assure le suivi des situations sous arrêtés d'insalubrité et dites « complexes » :

- A ce jour, les signalements, réceptionnés par Cap Info Habitat ou par les communes directement, ne sont pas envoyés au PDLHI hormis cas complexe. **La chargée de mission habitat privé de Cap Atlantique assure l'orientation et la coordination avec l'ensemble des partenaires au cas par cas.** Au cours de l'année 2022, la DDTM44 a missionné l'ADIL44 pour assurer la mission de guichet unique des signalements en matière de mal-logement. L'ADIL44 réceptionnait, traitait la demande en s'assurant que le préalable avait été effectué notamment par le locataire (courrier d'information des désordres au propriétaire), orientait la situation aux partenaires et assurait le suivi de la procédure. Cette mission s'est achevée au 31 décembre 2022 et n'a pas été reconduite).

- Il n'existe pas d'instance spécifique de coordination à l'échelle du Département, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo est invité au Comité de pilotage annuel.

Il est à noter que les Départements du Morbihan et Loire-Atlantique mettent en œuvre un PIG Habitat indigne. Le dispositif en cours sur le Morbihan s'achèvera le 31/12/2025, celui sur la Loire-Atlantique s'est achevé en 2022 et a fait l'objet d'une prorogation pour poursuivre l'accompagnement des dossiers en cours.

Par ailleurs, la DDTM44 prévoit le déploiement de la plateforme Histologe sur le territoire du Département de Loire-Atlantique à compter du début d'année 2024.

Histologe est une plateforme numérique qui a pour vocation de :

- Fédérer et coordonner les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle d'un territoire.
- Faciliter et sécuriser les échanges entre les différentes administrations autour d'un outil unique.

L'outil permet :

- A l'occupant, au propriétaire ou à un tiers : de signaler en ligne la situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche.
- Aux acteurs de la lutte contre l'Habitat Indigne, dont la collectivité :
 - De mesurer la criticité du signalement et de l'orienter vers les partenaires en capacité d'intervenir ;
 - De suivre le dossier : le suivi est partagé avec tous les acteurs intervenant sur le dossier ;
 - D'intégrer des documents types, accessibles à l'ensemble des partenaires ;
 - De cartographier les signalements et d'obtenir des éléments statistiques.

3.4. Les enjeux soulevés par les partenaires

Plusieurs enjeux ont été soulevés par les partenaires lors des différents moments d'échanges :

- Améliorer le parcours usagers pour les propriétaires désireux de rénover (PTRE, Maprimerenov', ANAH, etc...),
- Mener une réflexion sur la mobilisation du parc de résidences secondaires pour optimiser son occupation à l'année et répondre à des besoins ponctuels,
- Développer un dispositif partenarial d'amélioration de l'habitat ciblé, avec des conseils personnalisés et éclairés,
- Continuer à agir en faveur du repérage de l'habitat indigne,
- Identifier les copropriétés nécessitant des travaux d'amélioration / avec dégradation potentielle.

4. Diagnostic foncier et enjeux du développement de l'habitat sur la période du 3^e PLH

Les enjeux du développement de l'habitat sur la période du PLH sont liées à la nécessaire préparation des grandes transitions climatiques et énergétiques à venir et aux réponses à apporter aux besoins en logements de la population locale.

Une étude foncière a ainsi été menée en parallèle de l'élaboration du PLH dans une approche globale des enjeux liés à l'habitat, à l'économie et à l'agriculture. L'analyse des enjeux de développement de l'habitat sur la période du PLH s'est ainsi appuyée sur les résultats de l'étude foncière engagée par l'EPCI.

4.1. Caractéristiques de la construction récente et des marchés fonciers

4.1.1. 800 à 950 logements neufs par an depuis 2011

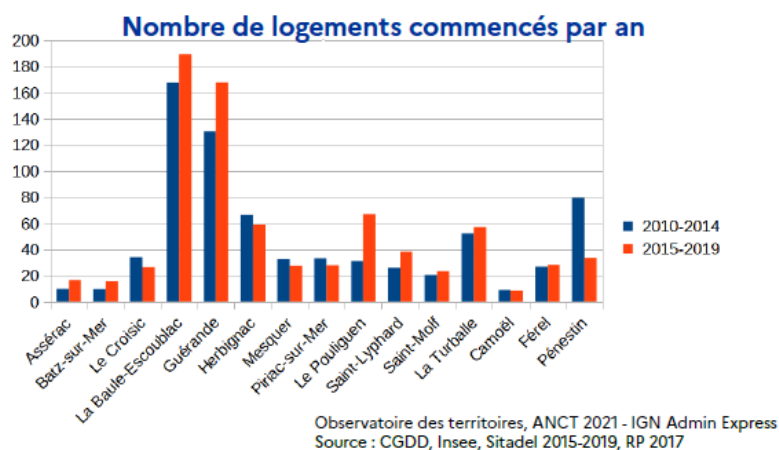
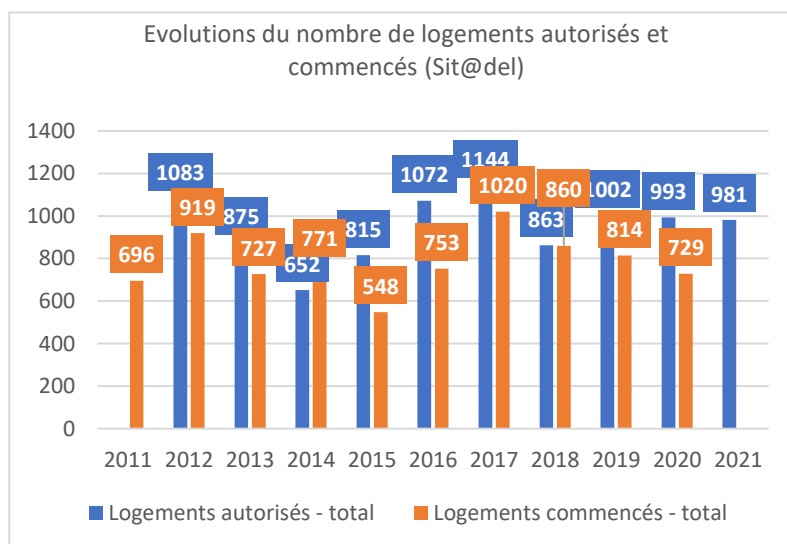
En moyenne, entre 2011 et 2021 l'agglomération a connu un rythme moyen de 944 logements autorisés par an et de 793 logements commencés par an tels que renseignés dans la base de données Sit@del.

L'écart s'explique par les décalages entre l'autorisation de construire et la mise en chantier effective, mais aussi parce que tous les logements ne font pas l'objet d'une déclaration d'ouverture des travaux. Les données sur les logements commencés sont donc à considérer avec prudence.

L'étude foncière réalisée en parallèle du PLH explique que dans l'ensemble de l'agglomération, la production de logements a été globalement soutenue entre 2014 et 2021 (+ 6%). La dynamique de construction a ainsi légèrement augmenté par rapport à la période 2010-2014.

Cette dernière souligne 3 principaux constats quant à la construction neuve de logements sur le territoire :

- 40 % de la construction est réalisée sur les communes de La Baule et de Guérande.



- 65% de la production est orientée en individuel (dont 10% en individuel groupé) avec des situations de quasi « monoproduction / mono-produit » sur certain secteur (rétro littoral, littoral ouest).
- Près de 80% de la production en collectif est concentrée sur les deux communes de Guérande et de La Baule.

4.1.2. Près de 70% de la construction neuve localisée au sein des enveloppes urbaines

L'analyse de la localisation de la construction neuve entre 2014 et 2021, réalisée dans le cadre de l'étude foncière souligne les constats suivants :

- 69% des nouvelles constructions sont situées au sein des enveloppes urbaines, dont 52% a été réalisé au sein des secteurs urbanisés d'agglomération,
- Un peu moins de 1/3 des nouvelles constructions sont hors enveloppe urbaine.

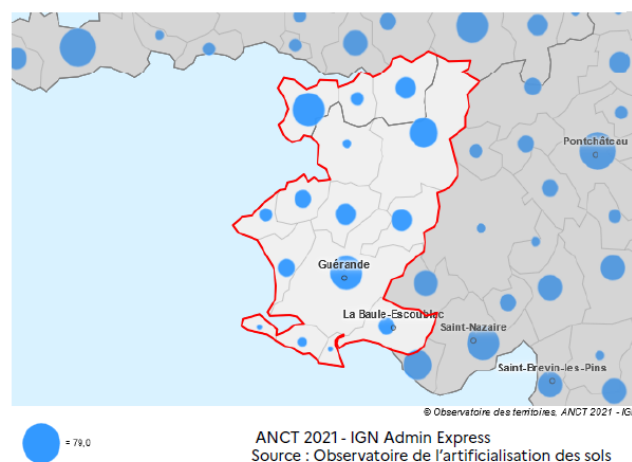
	Nombre de logements en 2021	% dans l'ensemble	Différentiel de logements entre 2014 et 2021	% par secteurs
Secteur urbanisé agglomération	47 647	72,1%	1 893	51,7%
Espace urbanisé de densité significative	6 268	9,5%	495	13,5%
Village	2 451	3,7%	128	3,5%
Sous-total en enveloppes urbaines	56 366	85,3%	2 516	68,7%
Hors enveloppes	9 708	14,7%	1 145	31,3%
Total	66 074	100,0%	3 661	100,0%

4.1.3. 33.3 ha / an artificialisés entre 2009 et 2019

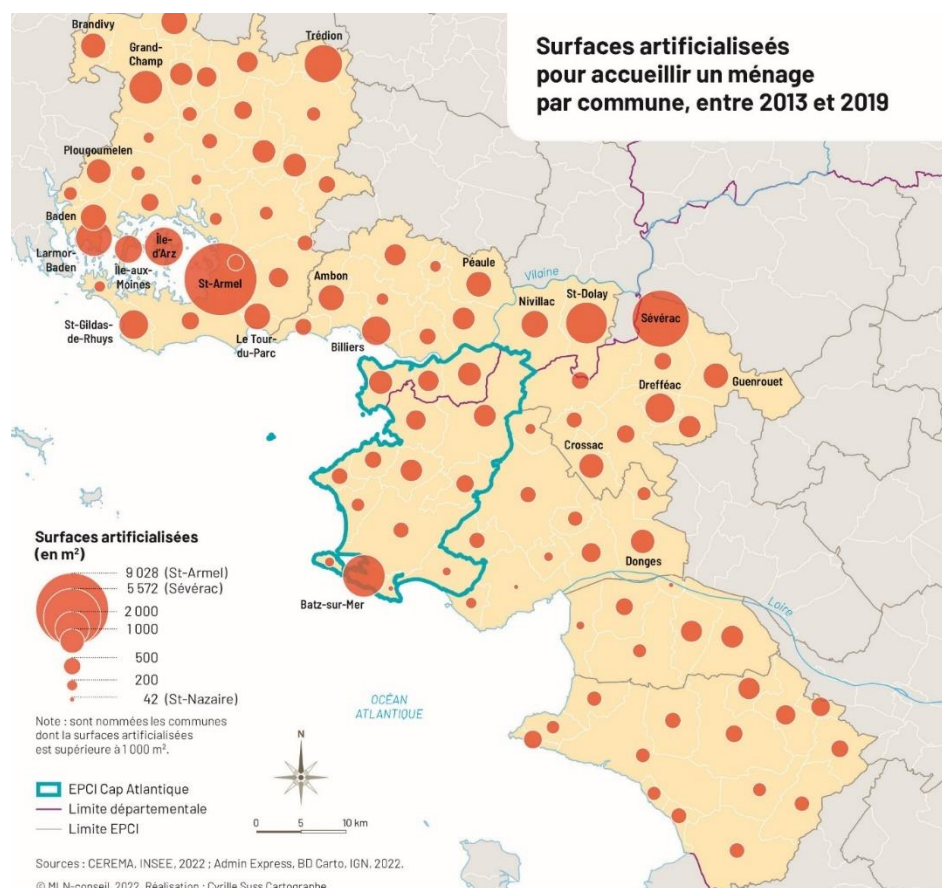
Le Porter à Connaissance de l'Etat indique qu'entre 2009 et 2019, 363,6 hectares ont été artificialisés sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, soit 33.3 ha / an en moyenne.

Les communes de Guérande et de Pénestin ont artificialisé chacune plus de 60 hectares sur cette période (1 % des surfaces déjà artificialisées de la Guérande et près de 3 % de Pénestin). Le Pouliguen et Le Croisic sont les communes ayant le moins artificialisé sur cette période (respectivement 1,8 hectares et 4,4 hectares, soit 0,4 % et 1 % de leur surface artificialisée), en raison de leur caractère déjà fortement artificialisées (82 % du territoire du Pouliguen et 66 % du Croisic déjà artificialisés en 2018).

Nombre d'hectares artificialisés entre 2009 et 2019



L'artificialisation des sols rapportée à l'évolution de la population traduit le caractère très touristique du territoire. Le Porter à connaissance de l'Etat indique ainsi que la population de la communauté d'agglomération a augmenté moins vite que ses surfaces artificialisées entre 2012 et 2016. Ce constat est à mettre en lien avec la vacance en résidence secondaires d'une partie de la construction neuve.



4.1.4. Les marchés fonciers

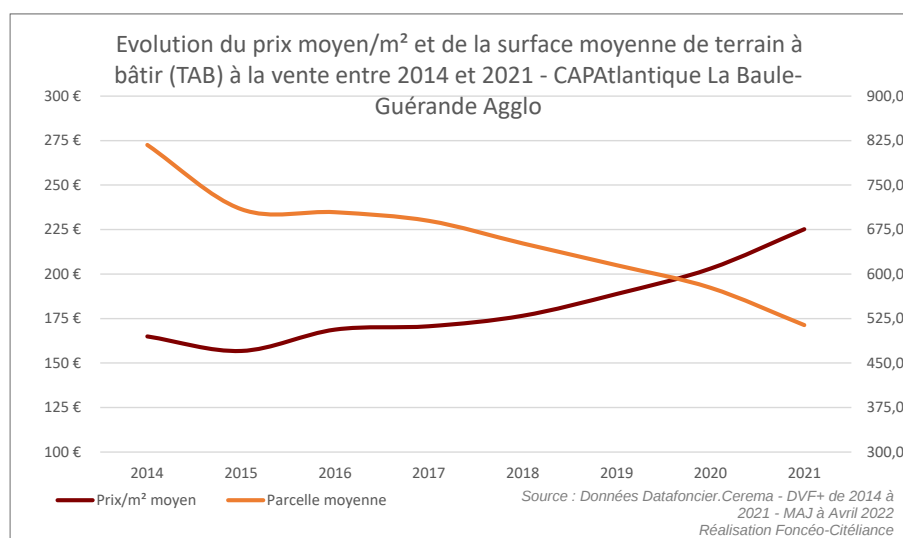
En 2021-2022, le prix moyen d'un lot à bâtir sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo était d'environ 100 000 € pour une parcelle de 535 m², soit 187 €/m².

Lot à bâtir 2022 - 2021 • CAP Atlantique

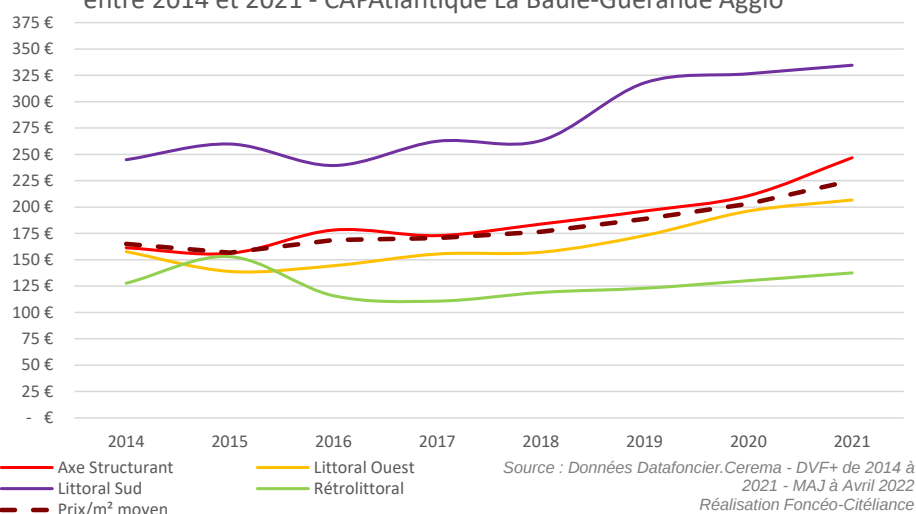
PUM des ventes	Surface moy. des ventes	Surface moy. des offres	Lots restant à l'offre
 100 032 € + 35 % VS 2021	 535 m² + 22 % VS 2021	532 m² + 30 % VS 2021	14 - 60 % VS 2021

L'étude foncière met en évidence, sur la période 2014-2021, le double phénomène de baisse importante de la surface des terrains à bâtir mis à la vente et d'augmentation des prix moyen au m².

La rareté des terrains à construire, qui s'est encore accentuée depuis 2021, et la pression de la demande pour ce type de bien, expliquent ce double constat. Notons que les élus soulignent la poursuite de cette tendance, de manière encore plus marquée en 2023.



Evolution du prix moyen/m² de Terrains à bâtir (TAB) à la vente entre 2014 et 2021 - CAPAtlantique La Baule-Guérande Agglo



Le littoral sud est le secteur où les prix des terrains à bâtir sont les plus élevés et qui a connu une très forte augmentation jusqu'en 2019. Depuis 2019, les prix se maintiennent à un niveau très élevé.

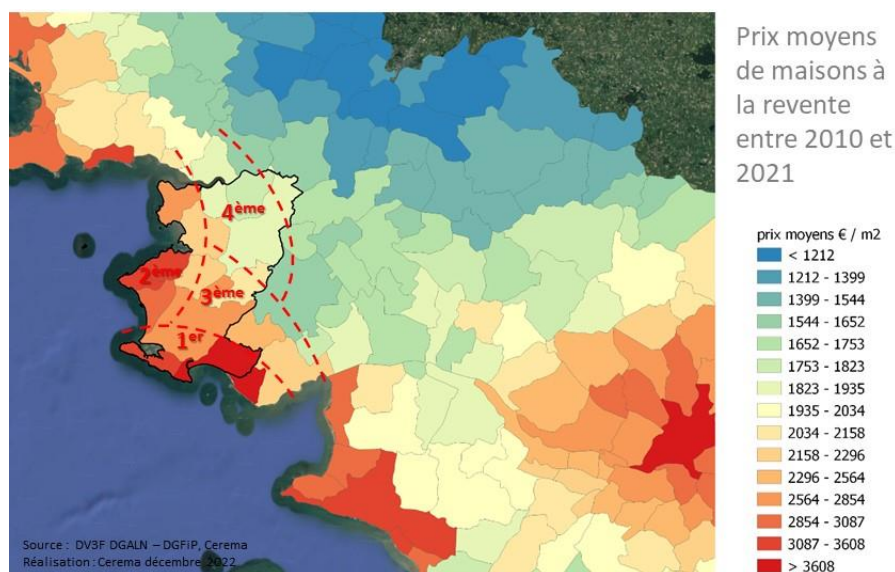
L'axe structurant est le secteur qui connaît la plus forte hausse sur les deux dernières années observées. Le Littoral Ouest continue de voir ses prix augmenter.

Le rétro littoral se distingue par une baisse des prix en 2016, avec une reprise depuis, mais qui n'atteint pas encore les prix de 2015 pour ce secteur.

A l'échelle des EPCI voisins, on note un tarissement de l'offre en lotissement sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. Les dynamiques de prix sont comparables aux EPCI Morbihannais qui suivent également une contraction des surfaces.

Lot à bâtir 2022 - 2021 • CAP Atlantique			
PUM des ventes  100 032 € + 35 % VS 2021	Surface moy. des ventes  535 m² + 22 % VS 2021	Surface moy. des offres 532 m² + 30 % VS 2021	Lots restant à l'offre 14 - 60 % VS 2021
NB : La CARENE dispose d'un aménageur public maîtrisant la quasi-totalité de l'offre en LAB impactant les prix de sortie et les surfaces			
Lot à bâtir 2022 - 2021 • CARENE			
PUM des ventes  53 900€ - 19 % VS 2021	Surface moy. des ventes  378 m² - 13 % VS 2021	Surface moy. des offres 299 m² - 20,7 % VS 2021	Lots restant à l'offre 28 - 52,5 % VS 2021
Lot à bâtir 2022 - 2021 • CC Arc Sud Bretagne			
PUM des ventes  100 020 € + 43 % VS 2021	Surface moy. des ventes  408 m² - 5,8 % VS 2021	Surface moy. des offres 384 m² - 2,7 % VS 2021	Lots restant à l'offre 53 - 37 % VS 2021
Lot à bâtir 2022 - 2021 • CA Golfe du Morbihan			
PUM des ventes 103 829 € + 43 % VS 2021	Surface moy. des ventes 488 m² + 19,9 % VS 2021	Surface moy. des offres 378 m² - 27 % VS 2021	Lots restant à l'offre 114 + 43 % VS 2021

Ces évolutions s'inscrivent dans un mécanisme d'articulation des prix entre segments de marché qui s'ajustent les uns aux autres entre le neuf et la revente, mais également spatial entre le littoral et le rétro-littoral, comme le souligne la carte ci-après.



4.2. Les difficultés de production de logements abordables

4.2.1. Une programmation 2018-2022 qui souligne des différences d'attractivité entre les communes

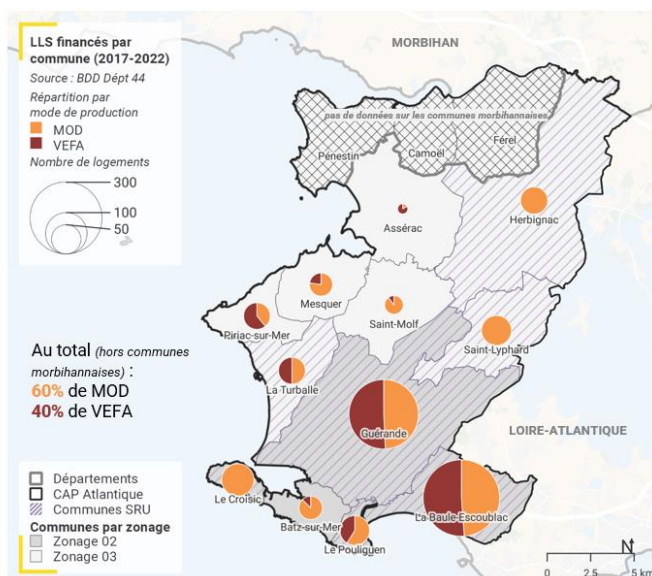
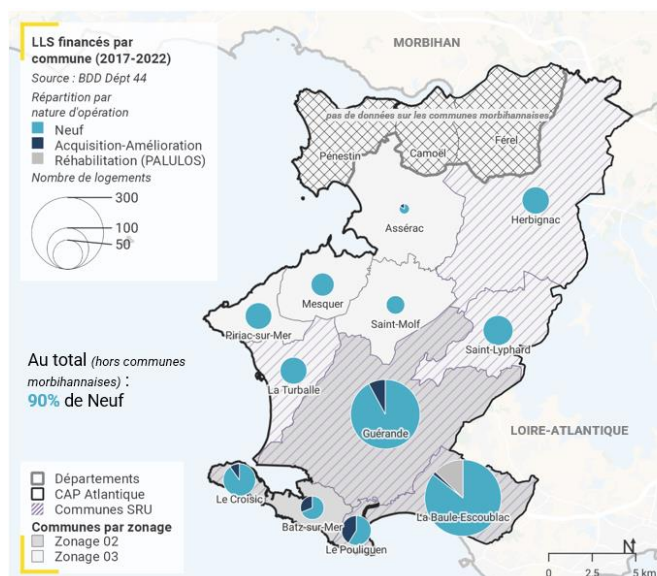
Sur les communes de Loire-Atlantique, la programmation de logements sociaux a représenté environ 160 logements / an entre 2018 et 2022. Sur la même période et sur le même périmètre, les objectifs en logements sociaux du 2^e PLH étaient de 200 logements par an.

L'analyse de la programmation montre un développement du parc sur l'ensemble des communes du territoire avec une intensité plus forte sur l'axe structurant (68% à la Baule-Guérande-Herbignac) et le littoral sud (13% au Pouliguen-Le Croisic et Batz-sur-mer).

L'analyse des volumes et des modes de production semble souligner une différence d'« attractivité » en lien avec le zonage 2 et 3 et les obligations SRU :

- En rétro-littoral et à Herbignac, la programmation est plus faible et exclusivement réalisée en neuf par les opérateurs sociaux.
- Sur le littoral et à Guérande, la programmation est plus importante et plus diversifiée en modes de production (entre VEFA et MOD) et natures d'opérations (avec quelques opérations en acquisition-amélioration).

Les bailleurs soulignent la difficulté importante à équilibrer les petites opérations en dessous de 5-8 logements. Pour ces petites tailles d'opérations, il est très difficile d'envisager la maîtrise d'ouvrage directe. Les opérations 100% VEFA peuvent mieux s'équilibrer, mais posent la question de la qualité, moins bien maîtrisée.



4.2.2. Des coûts d'opérations en forte augmentation sur la période récente

Les coûts des opérations sont en forte augmentation depuis 2020, notamment en raison de la forte hausse des coûts de construction.

Le contexte inflationniste s'observe dans la programmation 2021-2022 comparée à celle de 2018-2019. En effet, en 2022-2023, le coût moyen des opérations, estimé par les opérateurs au moment de la programmation, était entre 2000 € et 2300 € HT/m² SH (120 000 € à 138 000 € pour un logement de 60 m²), soit + 26% par rapport à 2018-2019. Ces coûts semblent par ailleurs en deçà de la réalité après consultations des entreprises selon les bailleurs. Les coûts des opérations se situeraient ainsi plutôt entre 2400-2800 € HT/m² shab dont 2100 à 2200 € de coût de travaux.

Notons que le coût d'opération est 10 à 20% plus élevé dans les communes en zonage 2 : un surcoût particulièrement marqué sur le littoral sud, à La Baule et à Guérande. En zonage 3, le coût des opérations apparaît moins important, mais les recettes possibles sont également plus faibles. Notons que 3 communes SRU sont en zone 3 (La Turballe, Herbignac et St Lyphard)

4.2.3. Les difficultés de production identifiées par les communes et les partenaires

Dans le cadre de l'élaboration des Contrats de mixité sociale, les difficultés de production de logements sociaux ont été identifiées par les communes et les partenaires. Les 7 Contrats de mixité sociale élaborés par l'ensemble des communes SRU du territoire sont présents en annexe du PLH. Plusieurs difficultés ont été identifiées en lien avec l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attributions aux publics prioritaires.

Les principales difficultés identifiées sont les suivantes (détails dans les CMS en annexe du PLH) :

- En lien avec l'action foncière :
 - Les risques et les enjeux de protection de l'environnement : le territoire est soumis à différentes protections environnementales et de gestion des risques avec notamment les risques d'inondation (PPRL), les protections patrimoniales (PSMV, AVAP), les sites classés des Marais salants et site des Marais de Brière, la présence de nombreuses zones humides, la présence de nombreuses zones de vestiges

archéologiques, La protection du patrimoine paysager, La loi Littoral – les Espaces Proches du Rivage

- Le coût du foncier et la rareté du foncier : le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo est confronté à une problématique foncière du fait du prix élevé des terrains (bâti ou non bâti) et de la rareté de ces terrains (en lien avec les protections environnementales, patrimoniales et réglementaires).
- En lien avec l'urbanisme et l'aménagement :
 - Le report d'opérations : le contexte économique actuel impacte les délais entre la prise des arrêtés de permis de construire et le démarrage effectif des chantiers en raison d'appels d'offres complexes, d'allongement des délais de commercialisation, de problématiques de prix au moment de la consultation travaux pouvant conduire à des procédures de permis modificatifs. Les délais sont donc allongés, sans garantie que cela solutionne le coût des travaux au moment de relancer la consultation. Plusieurs opérations sont ainsi aujourd'hui en attente. Ces décalages de chantier diffèrent d'autant la livraison des programmes.
 - La mobilisation des aménageurs : selon le zonage des communes 2-3 ou A-B1-B2 et les obligations SRU, la mobilisation des opérateurs est plus ou moins faciles.
 - Les craintes de la population face à la densification et à l'intensification urbaine : sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, de façon assez unanime les acteurs de l'habitat constatent des difficultés sur l'acceptabilité des projets par les riverains.
- En lien avec la programmation et financement du logement social :
 - Le temps et le coût des recours de plus en plus nombreux,
 - La difficulté à mobiliser des bailleurs sociaux notamment dans les petites communes,
 - La difficulté d'équilibrer les opérations qui allongent les délais de réalisation : les appels d'offres infructueux des marchés travaux lancés par les opérateurs de logements locatifs sociaux, la difficile augmentation de la part de fonds propres dans le développement compte tenu des besoins de travaux dans le parc existant (coûts plus importants en lien avec le vieillissement du patrimoine et les nouvelles normes d'accessibilité et thermique).
- En lien avec l'attribution aux publics prioritaires :
 - La multiplicité des publics prioritaires,
 - La méconnaissance des publics prioritaires de leurs droits, la digitalisation des procédures non adaptés à une partie importante des publics prioritaires,
 - L'inadéquation entre le besoin « immédiat » de logements des publics prioritaires avec les délais moyen d'attributions (lié à un faible taux de rotation).

4.3. L'approche foncière pour le PLH

4.3.1. La méthode d'élaboration : La volonté de disposer d'un regard large et complet, dans un souci de réalisme et de pragmatisme

L'approche foncière engagée, en lien avec la mission de stratégie foncière initiée par le territoire, a permis de répondre à plusieurs attentes dans le cadre de ce nouveau PLH :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) sur l'ensemble des communes du territoire ;
2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les communes et leurs élus, permettant une identification partagée des gisements fonciers potentiels pour chaque commune, et son inscription dans une prospective à court, moyen et long terme.

Cette approche plus large que le simple recensement des projets pré-identifiés et fléchés par les documents d'urbanisme a permis d'apporter une vision prospective des capacités foncières à court, moyen et long terme.

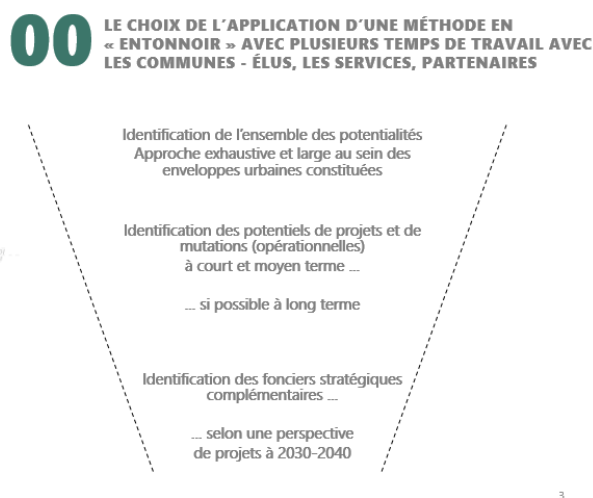
La méthodologie est détaillée ci-après :

Un travail de co-construction avec les communes, le territoire

Le travail engagé avec les communes, le territoire a permis de confronter les regards, la réflexion de l'évolution des positions et la « lecture du territoire » par une prise de hauteur sur les enjeux à venir du foncier.

Il s'est appuyé sur des temps de :

1. Rencontres avec chaque commune : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières ;
2. Co-réflexion / confrontation des regards : re-questionner les enjeux pour la commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;
3. Echanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.



Ce travail d'identification s'est inscrit également dans un objectif prospectif et temporel, en distinguant ce qui pourrait s'engager à court, moyen et long terme.

Il a été mis en lien avec les évolutions récentes (modification sur les hameaux, enveloppes urbaines) du SCOT de 2018 et dans la perspective des objectifs de sobriété foncière, de ZAN à terme.

Dans ce travail plus prospectif, les travaux sont restés dans le cadre des enveloppes urbaines constituées. Les potentialités relevées n'ont pas porté sur de nouvelles extension ou d'urbanisation, mais seulement sur celles déjà inscrites au sein des documents d'urbanisme et préconisées par le SCOT de 2018.

La constitution d'une base foncière qualifiée propre au volet foncier du PLH.

Une base de données a été constituée sous SIG à la parcelle intégrant plusieurs niveaux de qualification foncière dont une typologie spécifique (cf. ci-contre) pour le volet foncier du PLH.

Cette typologie permet de faire le lien avec les différents modes opératoires possibles de transformation du foncier, et de poser les questions des besoins de maîtrises foncières publiques à venir.

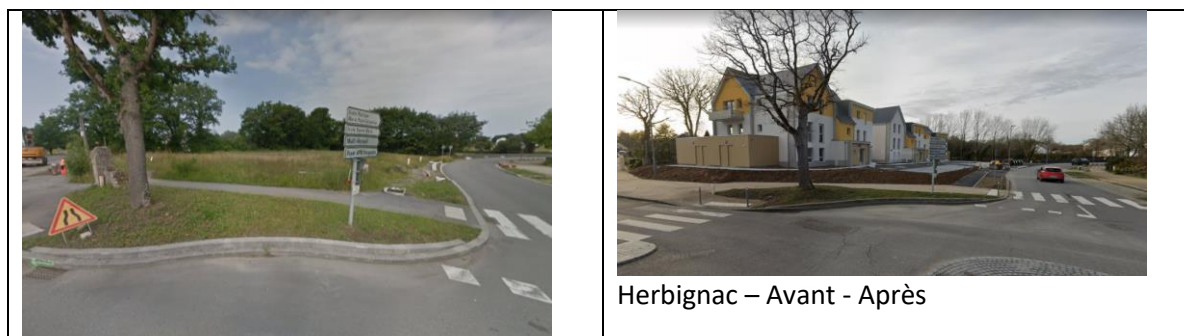
Cette typologie foncière retenue pour le volet foncier du PLH permet également de dégager les tendances à venir, entre intensification et consommation, et de suivre l'évolution des mutations, et de les comparer, entre les différents types de fonciers.

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel contraint (impacté par des zones humides, risques, protection, ...)
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel sous maîtrise publique
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

Un travail d'anticipation et prospectif qui a porté également sur l'identification des possibilités de revalorisation de fonciers urbains existants

La démarche d'identification des potentialités foncières à court, moyen et long terme a consisté en l'identification des terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, ...).

Exemple : Avant / Après



Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) de terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ».



Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « revalorisation » à partir de projet en « renouvellement urbain » mais aussi de « démolition-reconstruction », à partir de « bâtis anciens délaissés et mutables » et/ou de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouvelles capacités (plus importantes) en projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes « écoles » (privées et/ou publiques), d'anciens « bars-restaurants », d'anciens ensembles d'habitat plus spécifique (par exemple d'anciennes maisons de retraite, ancien EHPAD, ...) ou de bâtiments mixtes intégrant d'anciennes activités économiques, commerciales (anciens locaux artisanaux, boulangerie, ...) ou de grandes propriétés en cœur ou à proximité des cœurs de bourgs sur lesquelles des enjeux stratégiques se poseraient..

Le travail engagé au sein de la démarche de stratégie foncière a également porté sur la prospective en cours d'établissement au sein des démarches « Petites villes de demain » d'Herbignac et de Guérande.

L'étude foncière a ainsi identifié le potentiel (« résiduel ») restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en « redécoupage parcellaire ». Les travaux ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes, mais également en frange des bourgs.

Une approche foncière à l'échelle du PLH mais également au-delà permettant de re-questionner les outils, les besoins en action de maîtrise foncière

La constitution du volet foncier a été animée de rencontres avec les communes à chaque étape de l'élaboration du futur PLH (diagnostic, orientations, programme d'actions)

Ces rencontres successives ont ainsi permis de :

1. Enrichir la réflexion des communes, des élus du territoire, sur le potentiel de mutation à venir, en complément des projet pré-identifiés ;
2. Questionner les élus quant à la réalisation des objectifs de leur politique, y compris sur ceux de la mixité et de la diversification de l'offre ;
3. Amener les élus à poser des 1ers éléments de stratégie en lien avec les mutations potentielles à venir, dont certaines qui peuvent revêtir un intérêt stratégique au regard de leur localisation, de leurs caractéristiques intrinsèques, voire des capacités qu'elles représentent ;
4. Poser l'enjeu des outils à mobiliser, et en complément de la programmation de l'action de maîtrise foncière à envisager, pour y répondre.

Il ressort de ces rencontres un regard sur l'utilisation et la mobilisation des outils de mixité sociale (SMS – servitude de mixité sociale, ER LS – emplacement réservé pour opération en logements aidés, ...), de périmètres d'attente de projet (PAPA, PAPAG périmètre d'attente de projet d'aménagement global), d'OAP, Orientation d'aménagement et de programmation à la fois sur les espaces en extension mais également en espace urbain central.

Certaines communes ont, dans leur PLU, des objectifs de mixité sociale au sein des zones AU ou de périmètres plus restreints en lien avec leur projet en extension (par exemple à partir d'OAP ou de projet d'aménagement d'ensemble). Certaines ont identifié et matérialisé des objectifs de mixité plus importants à travers des espaces de projets plus ciblés. Sur de grands projets, certaines mobilisent

des partenaires, aménageurs et/ou EPF (Etablissement public foncier) pour les accompagner sur la maîtrise foncière et le phasage.

Lors des rencontres, ont été également évoqués l'enjeu et l'opportunité de développer une nouvelle offre pérenne en accession sociale BRS – Bail Réel Solidaire. La volonté de proposer des possibilités d'accession à destination de « ménage primo-accédant » et de « familles de classe moyenne » s'était jusqu'alors traduite par le développement de lots à bâtir à prix abordable, prix préférentiel, au sein de lotissements communaux.

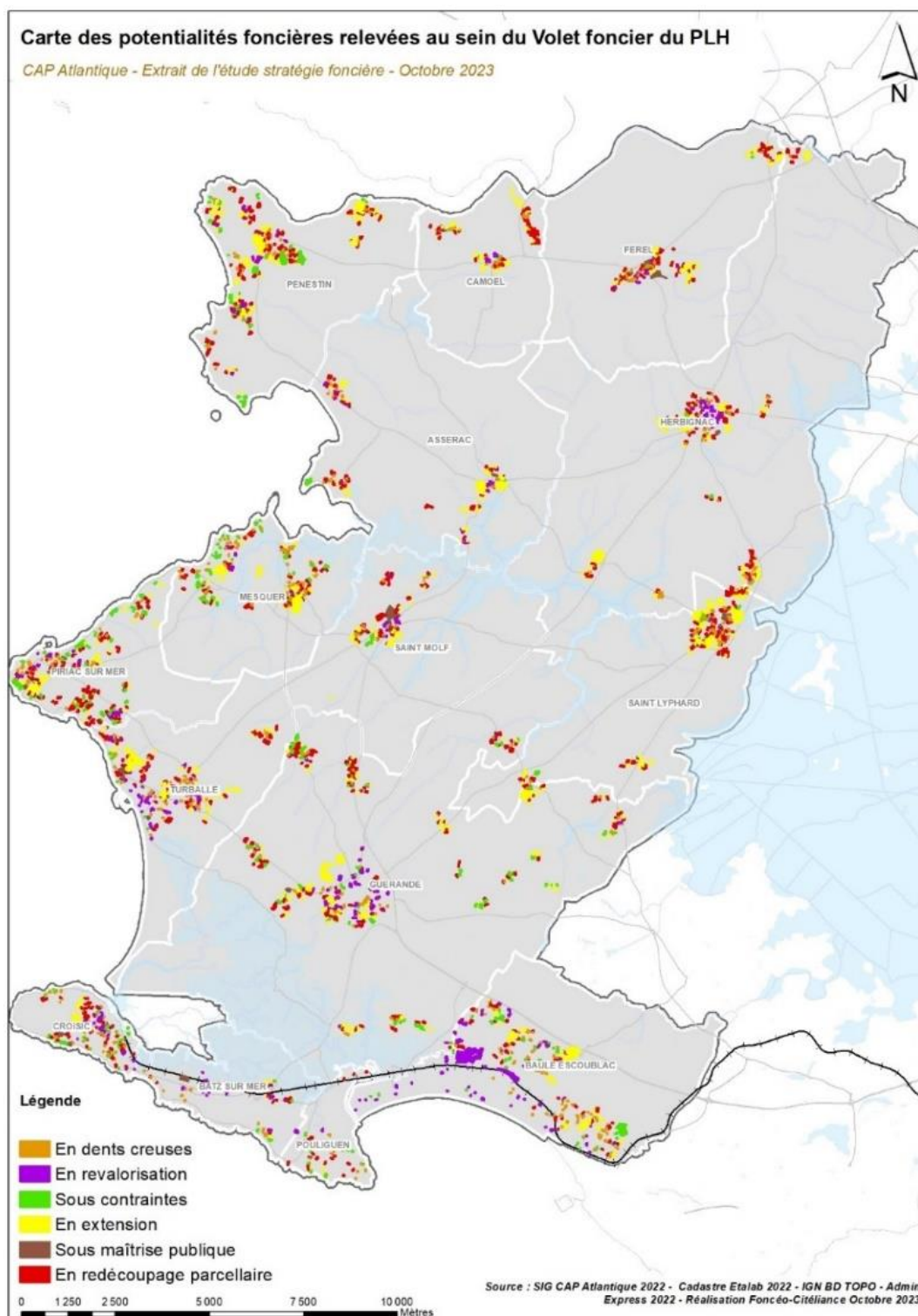
Avec la fin des possibilités en lotissement et la montée des prix, la faisabilité d'une offre abordable sera de plus en plus difficile à tenir à l'avenir. C'est pourquoi, les élus du territoire ont porté durant l'élaboration du PLH, l'enjeu de la poursuite du développement d'une offre abordable aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires, en location et en accession, auprès des acteurs privés et publics de la construction.

4.3.2. Les enseignements clés de l'approche foncière du 3^e PLH

Des potentialités estimées qui soulignent plusieurs enjeux

Selon les potentialités relevées, en lien avec les possibilités encore présentes dans les PLU, et en cohérence avec les modifications du SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de 2018, il ressort un potentiel foncier théorique estimé à 10-12 ans de près de 7 000 logements.

A l'échelle du PLH, le volet foncier laisse apparaître un potentiel estimé à près de 4 400 - 4 500 logements (projets pré-identifiés et estimation des mutations en diffus compris) sachant que le contexte actuel comprend un risque élevé de décalage dans le temps de projets.



Par les effets de couleur que révèlent les potentialités foncières identifiées et qualifiées par typologie, il ressort plusieurs enjeux :

- L'enjeu de l'accompagnement et de l'encadrement des potentialités en redécoupage parcellaire ;
- L'enjeu de la revalorisation et de l'accompagnement du renouvellement urbain engagé par les communes plus centrales et urbaines (La Baule, Guérande, Pouliguen, Herbignac, et les cœurs de bourg des communes littorales et rétro littorales) ;

- L'enjeu des dernières possibilités d'extension inscrites au sein des PLU et dans les enveloppes urbaines du SCOT qui s'inscriront dans les nouveaux objectifs de sobriété foncière ;
- Enfin, l'enjeu des fonciers sous contraintes, qui dans les documents d'urbanisme sont encore dans une perspective de possibilités de construction théorique, mais qui dans l'approche en lien avec les enjeux de trait de côte à venir et d'anticipation du repli et du fonctionnement hydraulique et des éco-systèmes sur le territoire, viennent à être requestionnés.

Des potentialités qui traduisent le passage d'un modèle d'aménagement essentiellement extensif à un modèle plus équilibré.

Le territoire se trouve dans une phase de transition :

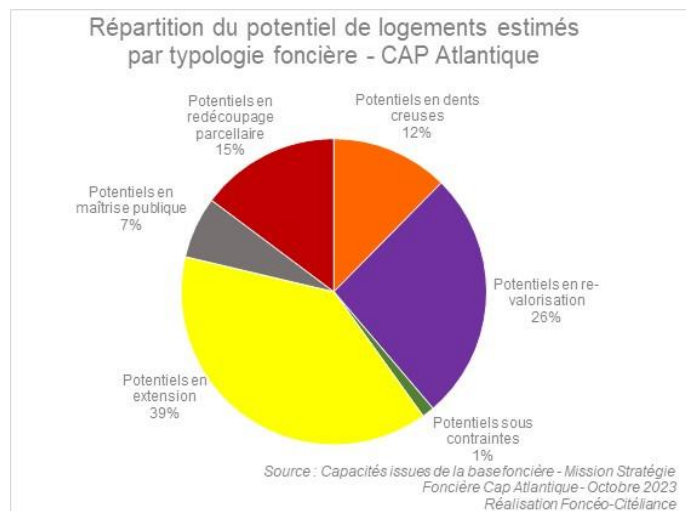
- Entre des projets en cours de finalisation sur un modèle d'aménagement encore basé sur de l'extension (en ZAC ou en lotissement),
- Et les nouveaux projets qui émergent en intensification foncière au sein du tissu déjà constitué sous l'impulsion des communes (comme par exemple à partir de la démarche de Plan Guide, de Petite Ville de Demain, ...) mais également des acteurs de la promotion immobilière et de la construction.

L'élaboration du futur PLH, et de son volet foncier, a été l'occasion d'engager des réflexions avec les communes sur des fonciers déjà bâtis présentant un potentiel de valorisation et de mutation à venir au sein et à proximité des cœurs de bourg, centralités. Cette réflexion a été d'autant plus évoquée que les communes observent un processus qui se développe de rachat de biens en maison ou de petits immeubles par les acteurs privés pour les remplacer par des opérations plus conséquentes.

Des potentialités en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière

Selon la qualification foncière opérée et les éléments de projets des communes, le potentiel foncier pour le futur PLH se répartit de la manière suivante (en nombre de logements) :

- 12% pourraient être issues de mutations au sein de dents creuses ;
- 15% de redécoupage parcellaire ;
- 26% de projets de revalorisation portant sur des sites déjà existants et bâtis, dont la mutation apporterait des capacités nouvelles, et qui sont fléchés dans les actions à venir (dont PVD, Plan Guide, ...) ;
- 39% de projets en extension de type 1AU ou de lotissement ;
- 7% de projets à venir qui seront initiés par de nouvelles maîtrises foncières publiques (en complément de celles déjà engagées via les ZAC par exemple).



Cela signifie que le développement de l'habitat sur la période du 3^e PLH s'établira sur :

- 61% de projets en « intensification foncière », par la valorisation de dents creuses, de possibilités de détachement, mais également par la reconquête de sites bâtis déjà existants,

et la maîtrise foncière publique à venir en lien avec les dispositifs et démarches engagées par les communes (Plan Guide, Petite Ville de Demain, ...) ;

- 39% de projets en « extension foncière » en lien avec les projets d'aménagement déjà engagés (ZAC, Permis d'aménager, ...) et qui se finaliseront sur le futur PLH.

Selon les éléments de surface établis à partir de la base cadastrale du volet foncier constitué, il ressort que le potentiel en extension représenterait 107 ha à l'échelle des 6 ans, (17 ha par an pour le futur PLH). Au regard de l'artificialisation observée sur 2009-2019 (33 ha/an selon le Porter à Connaissance de l'Etat), le développement de l'habitat prévisible sur la période du 3^e PLH s'inscrira dans la perspective d'une diminution de la consommation foncière en extension.

Lexique

- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial = Document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Les prescriptions du SCoT s'imposent au PLH.
- **Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) = loi dont l'article 55 fixe notamment un objectif de logements sociaux minimum dans certaines communes
- **VEFA** : Vente en état de Futur Achèvement = Opération libre de promotion immobilière dans laquelle l'opérateur privé vend une part de logements en état de futur achèvement, dans un plafond de prix, à un opérateur HLM. Pour respecter la réglementation de mixité en vigueur dans les documents de planification locaux.
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette = objectif fixé pour 2050. Avec une étape d'ici 2030 de réduction de 50% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.
- **FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social = dénomination du logement locatif social classique, servant de référence aux plafonds de revenus pour accéder au logement social
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration = logement locatif social destiné aux ménages sous 60% des plafonds de revenus PLUS
- **PLS** : Prêt Locatif de Solidarité = logement locatif social destiné aux ménages sous 130% des plafonds PLUS.
- **PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire = logement locatif aidé destiné aux zones tendues, non décompté SRU, pour ménages sous 166% des plafonds PLUS
- **LLI** : Logements Locatif Intermédiaire = logements locatifs sous conditions de ressources, pour les zones tendues, sous les prix du marché libre.
- **PSLA** : Prêt Social Location Accession = logement en accession sociale après une période de location (statut de locataire accédant), sous plafond de ressources et avec plafond de prix de vente. Décomptés SRU pendant 5 ans après la levée d'option.
- **BRS** : Bail Réel Solidaire = Logement en accession à la propriété, non spéculatif, dans lequel l'accédant, sous condition de ressources, n'acquiert que le bâti, le foncier étant propriété d'un Office Foncier Solidaire. Décompté dans le cadre de la loi SRU.
- **OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat = convention entre une collectivité, l'Etat et l'ANAH en vue de requalifier et réhabiliter un espace bâti.
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général = un des outils opérationnels proposé par l'ANAH aux collectivités pour traiter d'une thématique particulière à l'échelle d'un département ou d'un périmètre géographique plus large qu'une OPAH.
- **Loc'Avantages** : dispositif de réduction d'impôt pour propriétaires bailleur sous réserve d'un loyer réduit. Plus le loyer est réduit plus la réduction d'impôt est forte.
- **RE 2020** : Il s'agit de la dernière réglementation sur la construction des logements, entrée en vigueur au 1/01/2022. L'ambition de la RE 2020 repose sur le concept de zéro gaspillage énergétique. Elle prend notamment en compte le confort dans l'habitat pour affronter les épisodes caniculaires.