

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

Projet de PLH : document d'orientations

Mai 2024

Table des matières

1. LA DEMARCHE D'ELABORATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU 3^E PLH DE CAPATLANTIQUE LA BAULE-GUERANDE AGGLO	4
1.1. UNE DEMARCHE D'ELABORATION MENEES EN CONCERTATION	4
1.2. LE CADRE REGLEMENTAIRE, NORMATIF ET DE PROJETS QUI A ALIMENTE LA DEMARCHE	4
1.2.1. <i>Le cadre réglementaire</i>	5
1.2.2. <i>Le cadre normatif</i>	6
1.2.3. <i>Les démarches menées au sein de l'agglomération</i>	8
1.2.4. <i>Les enjeux issus du Porter à Connaissance de l'Etat</i>	9
2. LES ENJEUX DU 3^E PLH.....	10
2.1. LES POINTS CLES QUI ONT GUIDE LA DEFINITION DES ENJEUX DU 3 ^E PLH.....	10
2.1.1. <i>Les éléments clés de bilan et de diagnostic</i>	10
2.1.2. <i>Les ambitions habitat-logement du projet de territoire 2030</i>	11
2.2. LE CADRE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT DEFINI PAR LES ELUS	11
2.2.1. <i>Une stratégie de développement qui met l'accent sur le lien entre logement, emploi et transport</i> 11	
2.2.2. <i>Une stratégie de développement qui répond aux besoins de la population permanente aux revenus modestes et intermédiaires</i>	12
2.3. LA STRATEGIE DU SCOT EN VIGUEUR RENFORCE PAR LE SCOT EN COURS DE REVISION	12
2.4. LES ENJEUX QUI EN DECOULENT POUR LE 3 ^E PLH DE CAPATLANTIQUE LA BAULE-GUERANDE AGGLO	13
3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU 3^E PLH : 6 ENJEUX OPERATIONNELS D' ACTIONS POUR RELEVER LES DEFIS ACTUELS ET A VENIR.....	14
ORIENTATION 1 : REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PERMANENTE PAR LE DEVELOPPEMENT DE RESIDENCES PRINCIPALES PERENNES ET ABORDABLES.....	14
ORIENTATION 2 : AMELIORER LA FLUIDITE DES ITINERAIRES RESIDENTIELS AVEC LE DEVELOPPEMENT D'UN PARC LOCATIF PRIVE REACTIF	15
ORIENTATION 3 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES	17
ORIENTATION 4 : REPONDRE ET ANTICIPER LES BESOINS LIES AU VIEILLISSEMENT ET A LA MOBILITE REDUITE	18
ORIENTATION 5 : AGIR EN FAVEUR DE L'AMELIORATION PERFORMANTE DU PARC PRIVE	19
ORIENTATION 6 : AGIR SUR LE FONCIER ET LA QUALITE DE L'HABITAT EN FAVEUR D'UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT.. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT EN VIGUEUR	20 22
4. LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS DU 3^E PLH : DES OBJECTIFS AMBITIEUX A ACCOMPAGNER.....	23
4.1. UN SCENARIO AMBITIEUX EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	23
4.2. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS.....	23
4.2.1. <i>Des potentialités à organiser sur les 20 prochaines années</i>	23
4.2.2. <i>Un objectif de production de près de 3900 logements en 6 ans</i>	23
4.2.3. <i>La répartition par commune</i>	24
4.2.4. <i>Des potentialités foncières théoriques qui permettent la réalisation des objectifs en logement dans un aspect de sobriété foncière</i>	26
4.3. L'ENJEU D'UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES PERENNES : L'AMBITION MAJEURE DU PLH 3	27
4.4. UNE VOLONTE DE PRODUIRE DES LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX MENAGES AUX REVENUS MODESTES ET INTERMEDIAIRES, 28	
4.4.1. <i>La stratégie de développement de l'offre de logements à destination de la population permanente aux revenus modestes et aux revenus intermédiaires</i>	28
4.4.2. <i>Les principes de développement de l'offre abordable</i>	28
4.4.3. <i>L'application des obligations de rattrapage aux communes déficitaires au titre de la loi SRU - principes et hypothèses de la simulation</i>	29
4.4.4. <i>Les objectifs en logements sociaux</i>	29
4.5. UNE COMPLEXITE D'ATTEINTE DES OBJECTIFS A CONSIDERER	30

4.6. QUATRE CONDITIONS DE REUSSITE A RENFORCER : PILOTER LE PLH, ACCOMPAGNER LES COMMUNES, ORIENTER LES	
PARTENAIRES ET INFORMER LA POPULATION LOCALE	31
<i>Piloter le PLH</i>	31
<i>Accompagner les communes</i>	31
<i>Orienter les partenaires et acteurs locaux en faveur de la réalisation des ambitions du PLH</i>	31
<i>Mobiliser la population locale</i>	32

1. La démarche d'élaboration des orientations stratégiques du 3^e PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

1.1. Une démarche d'élaboration menée en concertation

La démarche d'élaboration des orientations et objectifs du 3^e PLH a été réalisée en concertation étroite avec les communes du territoire ainsi que les partenaires et acteurs locaux.

Les élus de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo ont ainsi travaillé sur les enjeux à prendre en compte afin de tracer des orientations en matière de politique de l'habitat.

Ces travaux se sont déroulés de la façon suivante :

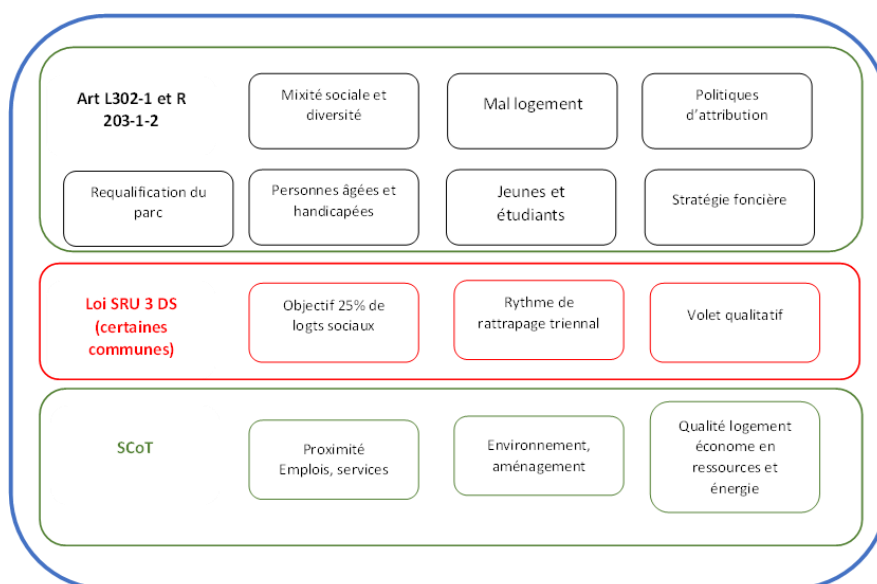
- **Séminaire « PLH » avec les maires de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo** le 2 mars 2023 afin de partager les enjeux issus du diagnostic et identifier des premiers axes de travail à privilégier dans le PLH 3,
- **Séminaire « aménagement » avec les maires et des adjoints à l'urbanisme** le 2 juin 2023 afin de travailler sur les orientations en matière de développement économique, mobilités, biodiversité et habitat. Dans une logique d'approche globale de l'aménagement du territoire à traduire ensuite dans les dispositifs de politiques publiques tel le PLH 3,
- **Rendez-vous individuels dans chaque commune** (2^{ème} quinzaine de juin 2023) pour échanger, en présence de la Vice-Présidente Habitat et le service Habitat de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, avec chaque maire, adjoints et service des communes (composition des participants à discrétion du maire) : partage du projet habitat et de sa traduction pour la commune, en particulier en termes d'objectifs chiffrés opérationnels et faisables du PLH3.

Des temps d'échanges avec les services de l'Etat ont également eu lieu au cours de l'été 2023 afin de communiquer sur les orientations stratégiques et les objectifs définis par le territoire.

Enfin, **des échanges avec les acteurs de l'habitat** en octobre 2023 ont permis de partager les orientations stratégiques et les objectifs définis par le territoire et de travailler sur leur déclinaison opérationnelle.

1.2. Le cadre réglementaire, normatif et de projets qui a alimenté la démarche

La définition des orientations et des objectifs du PLH s'est appuyée sur le cadre réglementaire et normatif du PLH, ainsi que sur différentes démarches de projets engagées au sein de l'agglomération.



1.2.1. Le cadre réglementaire

L'article L 302-1 CCH et R203-1-2

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

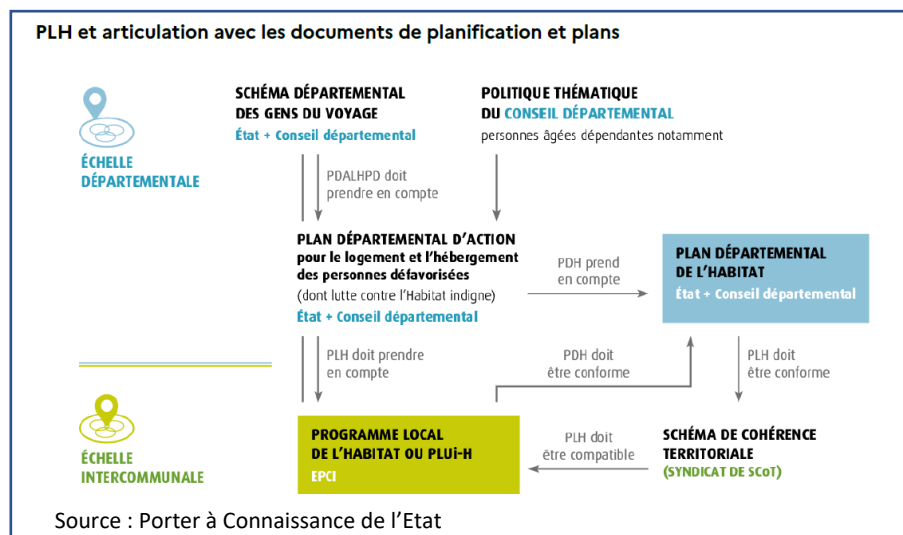
La loi SRU

Les PLH doivent prendre en compte les **obligations de rattrapage de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU**, notamment dans les objectifs en logements sociaux.

Pour rappel, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025. En application de la loi SRU, l'Etat fixe des objectifs de rattrapage triennaux pour chaque commune en situation déficit (par rapport à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales). Pour définir des objectifs en logements sociaux pour les communes en situation de déficit SRU, les PLH reprennent les objectifs triennaux en cours et réalisent une simulation des objectifs de rattrapage des prochaines périodes triennales. Ainsi, si les objectifs des PLH sont conformes à la loi SRU, ils ne se substituent pas aux objectifs de rattrapage qui restent les seuls réglementaires.

Sur le territoire de l'agglomération, la loi SRU concerne 7 communes : Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen et Saint Lyphard. Pour la période 2023-2025 elles sont soumises à un rattrapage avec un objectif quantitatif global à 33% du manque de 1 565 logements locatifs sociaux dont un minimum de 30% PLAI et un maximum de 30% PLS/BRS/PSLA. Il est à noter que dans le cadre de la signature des Contrats de Mixité Sociale, les objectifs de rattrapage des communes ont été abaissés. Les CMS constituent des annexes du PLH. Il est précisé en outre que Saint-Lyphard et Herbignac ont été exemptées pour la période triennale 2023-2025.

1.2.2. Le cadre normatif



La compatibilité avec le SCOT

L'élaboration du PLH 3 doit traduire les objectifs et les principes de la politique de l'habitat définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devenu Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 et dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale dans un rapport de compatibilité.

Le périmètre du SCoT de CAP Atlantique correspond au périmètre de la communauté d'agglomération. (SCoT mono-EPCI) Sa première révision a été approuvée le 29 mars 2018 (en déclinaison des Lois Grenelle). Bien qu'anticipant les principes premiers d'adaptation du territoire au changement climatique, le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur ne tient pas compte de certaines évolutions récentes introduites par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, en matière notamment de limitation de l'artificialisation des sols.

La deuxième révision du SCOT Communautaire a ainsi été prescrite le 15 décembre 2022 pour intégrer les dispositions législatives récentes (SCoT Climatisé).

Le SCoT en vigueur

Les travaux d'élaboration des orientations du 3^e PLH de la Communauté d'agglomération ont ainsi pris en compte les principes et objectifs du SCOT révisé en 2018.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O) du SCOT en vigueur s'articule autour de 3 grandes Parties :

Partie 1 : Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée

Les orientations en lien avec la politique du logement traduisent notamment le confortement et renforcement de l'axe structurant du territoire (La Baule, Guérande, Herbignac).

Le SCOT prévoit également que l'ensemble des secteurs aient vocation à accueillir des actifs et à se développer.

Partie 2 - Des services et fonctions métropolitaines "autrement", pour un territoire "authentique, touristique et métropolitain"

Les orientations en lien avec la politique de l'habitat traduisent l'objectif de promouvoir une meilleure utilisation du parc existant, de favoriser la densification et de faire du logement à loyer modéré et de l'accession aidée à la propriété, véritables points d'appui pour une attractivité résidentielle en faveur des actifs.

Il s'agit ainsi de développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages (Orientation 2-3). Il s'agit également de promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire (Orientation 2-4).

Partie 3 - Une économie littorale affirmée qui fait du "bien-être" et du numérique les piliers du renouveau de Cap Atlantique

Les orientations en lien avec la politique de l'habitat visent à renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée.

Projet de Révision du SCoT

Les orientations et objectifs en logements du PLH 3 anticipent par ailleurs les premières évolutions du SCOT en vigueur en matière d'aménagement résilient. Les études de révision du SCOT et d'élaboration du PLH 3 ayant été menées concomitamment.

Le PLH 3 contribue pleinement aux orientations et objectifs du SCOT actuel que le SCOT en cours de révision va venir renforcer. Les orientations du 3^e PLH et objectifs en logements qui apparaissent dans ce document participent au développement de l'habitat de qualité privilégiant l'accueil de populations pérennes, dans le contexte des transitions et de l'aménagement résilient, avec un potentiel de développement progressivement en inflexion à moyens et plus longs termes (temporalité PLH 4-5 et SCoT).

La prise en compte du Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et du Plan départemental d'accueil des Gens du Voyage (extraits du Porter A Connaissance de l'Etat)

Le PDALHPD 2020-2025 de Loire-Atlantique a été approuvé le 30 juin 2021. Les enjeux du PDALHPD sont de plusieurs ordres :

- Permettre la réalisation des parcours résidentiels et garantir le développement équilibré du territoire
- Agir de façon coordonnée en termes d'habitat, d'hébergement et de logement à l'échelle départementale et celle des bassins de vie
- Mettre en œuvre le droit au logement, en particulier concernant l'accès au logement des publics prioritaires, l'accompagnement social lié au logement et la mise en place de la politique du Logement d'abord.

Les objectifs du PDALHPD visent à élaborer et mettre en œuvre une stratégie commune conciliant la production de logements dans le respect du cadre environnemental et de la mixité sociale et territoriale, avec la réalisation d'un plan d'actions permettant l'accès et le maintien dans le logement des ménages vulnérables.

Le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage de Loire Atlantique 2018-2024 a été approuvé le 20 décembre 2018.

En lien avec le Schéma, le PLH précise les enjeux liés à l'ancrage des gens du voyage sur le territoire de la collectivité. Il doit intégrer les besoins spécifiques en termes d'aires d'accueil pour les voyageurs, de terrains familiaux locatifs et d'habitat adapté pour les ménages sédentarisés, et territorialiser les objectifs de réalisation.

1.2.3. Les démarches menées au sein de l'agglomération

Lors de cette période de travail sur les orientations et les objectifs du 3e PLH, les élus et/ou services de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo ont aussi été mobilisés sur l'élaboration d'autres démarches, notamment : **la révision du SCoT, la réalisation d'une étude foncière (développement économique, commerces, habitat, agriculture), l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, et la poursuite de la mise en œuvre de la réforme des attributions**. Ainsi, la réflexion sur les orientations du « PLH » a pris place dans un environnement large de réflexions stratégiques.

L'étude foncière

L'étude foncière « Diagnostic et référentiel foncier pour le programme local de l'habitat et les activités économiques » vient alimenter le volet foncier du PLH : recensement des projets et potentialités, actions à mettre en place par la commune, actions à porter par l'agglomération.

La période de mise en œuvre du 3^e PLH correspond à une « première étape » à construire et à consolider en faveur du développement du territoire ces quinze prochaines années. Selon les besoins du 3^e PLH et les situations identifiées dans les communes, des actions foncières seront définies avec le soutien des partenaires locaux sur la durée du PLH.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) porte sur l'amélioration du parc privé existant.

A partir d'un état des lieux, elle vise la définition d'axes opérationnels (conventionnement du parc, amélioration énergétique, adaptation des logements au vieillissement et handicap, l'amélioration du parc de copropriétés, la lutte contre l'habitat indigne) et le calibrage d'objectifs pour la mise en place d'un futur dispositif d'OPAH sur le territoire.

L'étude engagée en 2022 a nourri les réflexions opérationnelles sur l'amélioration du parc privé existant dans le cadre du PLH. La finalisation du futur dispositif d'intervention programmée est prévue au 1^{er} semestre 2024 pour une mise en œuvre en 2025 intégrant les nouvelles modalités de contractualisation.

Le conseil d'administration de l'Anah du 16 mars 2024 a défini un nouveau cadre contractuel, le « Pacte territorial » visant à mettre en œuvre le service public de la rénovation de l'habitat dès le 1^{er} janvier 2025 à travers trois volets :

1. Dynamique territoriale : mobiliser les ménages et les professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat, en s'intéressant particulièrement au repérage et à la mobilisation des publics prioritaires (publics en précarité énergétique, perte d'autonomie, habitat indigne, parc privé locatif et copropriétés) ;
2. Information, conseil et orientation des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires sur toutes les thématiques de la rénovation de l'habitat et quels que soient les revenus ;
3. Accompagnement : la collectivité a la possibilité de contractualiser avec un ou plusieurs opérateurs pour des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les sujets de rénovation énergétique, d'adaptation des logements ou de travaux de résorption de l'habitat indigne.

La réforme des attributions

Dans le cadre de la réforme des attributions, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo s'est doté en 2019 d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et a élaboré en 2020 le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSD) et le document cadre sur les attributions fixant les orientations d'attributions des logements sociaux.

Les travaux relatifs à la cotation de la demande et à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions sont en cours de réalisation et permettront de mettre en place les outils opérationnels visant l'équilibre du peuplement et des attributions au regard du territoire sur la durée du PLH.

1.2.4. Les enjeux issus du Porter à Connaissance de l'Etat

Les enjeux identifiés par l'Etat pour le PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo sont les suivants :

- Le développement d'une offre diversifiée, notamment sociale, et accessible pour répondre aux besoins en logements, favoriser les parcours résidentiels des habitants et la mixité sociale et intergénérationnelle
- La mise en place d'une politique foncière volontariste pour optimiser le foncier, développer une offre de logements diversifiée et répondre aux enjeux de développement durable
- L'amélioration des performances énergétiques du parc ancien et son adaptation au vieillissement et au handicap
- La réponse aux besoins des populations spécifiques
- La gouvernance - élaboration et suivi du PLH.

2. Les enjeux du 3^e PLH

2.1. Les points clés qui ont guidé la définition des enjeux du 3^e PLH

2.1.1. Les éléments clés de bilan et de diagnostic

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

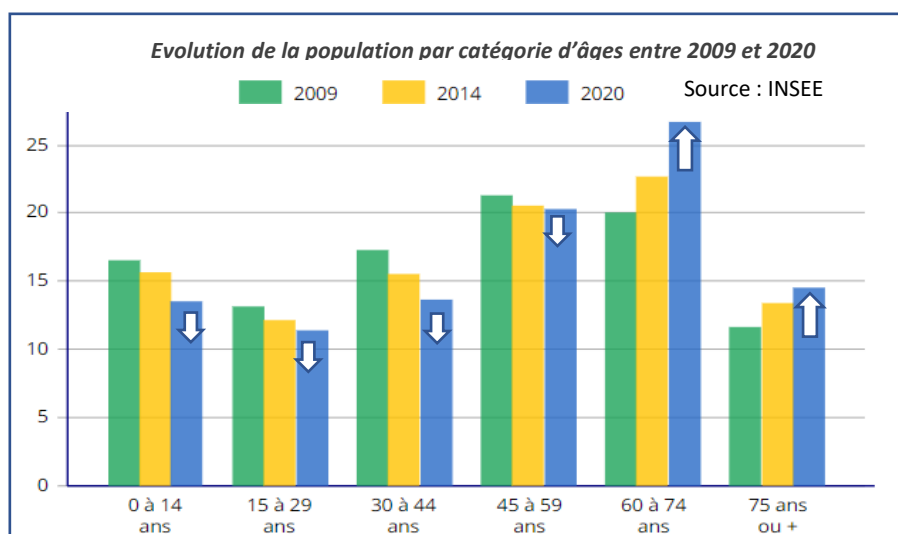
Les orientations du 1^{er} PLH 2007-2012 étaient de garantir la capacité de croissance du territoire, de maintenir un parc de résidences principales sur le littoral, de loger les ménages locaux souhaitant accéder à la propriété, de loger les jeunes et personnes âgées via du locatif en centre urbain, de développer le parc locatif public et notamment social, de réfléchir à la capacité de densifier certaines opérations, et de programmer le développement de l'urbanisation à long terme.

Les orientations du 2^e PLH 2016-2022 (devenu obligatoire) s'appuient sur celles du 1^{er} PLH en ajoutant la prise en compte du vieillissement et des économies d'énergie.

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

- Un accompagnement des communes dans la prise en compte des enjeux relatifs à l'habitat et au logement de la population permanente,
- La production de logements adaptés aux populations aux ressources modestes, permettant de doubler le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire :
 - Le développement du parc locatif social, grâce aux subventions foncières, aux subventions aux bailleurs, aux prescriptions des PLU,
 - La réalisation de logements en accession aidée facilitée dans les PLU.
- L'amélioration du parc existant : aide à l'amélioration énergétique, ouverture de Cap Info, accompagnement des communes dans le repérage et le signalement des logements insalubres.
- La réponse aux besoins spécifiques grâce à l'ouverture de résidences jeunes actifs, le développement d'une offre d'hébergement chez l'habitant,
- La mise en œuvre de la réforme des attributions

Pour autant, les tendances peu favorables au maintien d'une population permanente active, jeune et familiale s'accroissent et se traduisent dans les tendances démographiques ci-après :



Ces difficultés se sont aujourd’hui étendues à l’ensemble des communes et se sont accrues dans un contexte d’augmentation des prix de l’immobilier et du coût de la vie. On observe ainsi des difficultés accrues en logement pour les ménages locaux aux revenus modestes à intermédiaires, ainsi que pour les populations ayant des besoins spécifiques en logement.

Plusieurs mécanismes à l’œuvre entre 2016 et aujourd’hui viennent expliquer les tendances peu favorables au maintien d’une population permanente jeune et active, sur le territoire

- L’achat en résidence principale est de moins en moins accessible aux ménages locaux aux revenus intermédiaires,
- Le parc locatif privé s’est contracté (le parc locatif privé n’augmente quasiment plus et sa rotation a fortement diminué sur la période) 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,
- Le développement du parc locatif social, s’il est à l’œuvre sur le territoire, voit sa poursuite soumise à des difficultés récentes de production liée à une forte augmentation des coûts de construction). Son volume actuel ne permet pas de répondre à l’ensemble des besoins.

L’évolution nationale prévisible du vieillissement, qui apparaît fortement accentuée sur le territoire, nécessite de poursuivre et de renforcer les actions à destination de l’adaptation des logements de la population vieillissante.

2.1.2. Les ambitions habitat-logement du projet de territoire 2030

Les ambitions du territoire sont formalisées dans le **projet de territoire 2030** ; en ce qui concerne l’habitat, le socle stratégique se retrouve parmi les axes suivants :

- Un **territoire accélérateur de la transition écologique**, à travers l’enjeu d’adaptation de l’aménagement du territoire et des logements aux changements climatiques :
 - Se doter d’une politique foncière intercommunale et économe en espace en phase avec les projets communaux,
 - Développer des solutions locales pour un urbanisme plus sobre et favorable à la santé des habitants.
- Un **territoire porteur du bien vivre pour tous**, à travers l’enjeu d’un parcours résidentiel assuré à tout le monde :
 - Amplifier la construction de logements afin de répondre notamment aux besoins des actifs, des saisonniers et des seniors,
 - Soutenir l’adaptation du parc de logements existant.
- Un **territoire uni et intégré au profit du dynamisme global**, à travers l’enjeu d’intensification des partenariats et des coopérations intra et extra territoriaux :
 - Replacer la Communauté d’Agglomération comme un acteur majeur au sein du bassin de vie et économique.

2.2. Le cadre stratégique de développement défini par les élus

2.2.1. Une stratégie de développement qui met l’accent sur le lien entre logement, emploi et transport

A l’échelle intercommunale :

- Favoriser **un développement de l’habitat permettant de répondre aux besoins de chaque commune**

- Organiser **l'intensité du développement autour de l'axe structurant La Baule-Guérande-Herbignac** où se concentrent les équipements, les emplois et les réseaux de transport.

À **l'échelle communale** : Favoriser le développement de l'habitat **au sein des enveloppes urbaines**, à proximité des services, commerces équipements et axes de transports.

2.2.2. Une stratégie de développement qui répond aux besoins de la population permanente aux revenus modestes et intermédiaires

Cette stratégie de développement s'appuie sur 3 piliers :

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

2.3. La stratégie du SCOT en vigueur renforcé par le SCOT en cours de révision

Les principes structurants du PADD du SCOT en vigueur ont participé à la définition des orientations et objectifs en logements du 3^e PLH de la communauté d'agglomération.

Ils portent une stratégie visant le renforcement de l'attractivité du territoire et définissent plusieurs priorités pour la politique du logement :

- Répondre aux différents besoins de la population tant du point de vue de l'accès au logement social que l'enjeu de l'accès à la propriété pour les actifs et seniors désireux d'habiter le territoire. Il s'agit également de répondre aux besoins futurs, notamment les actifs que le territoire veut accueillir dans une plus large proportion
- Privilégier la valorisation du parc pour diversifier l'offre et répondre aux besoins actuels et futurs. Il s'agit de s'appuyer sur le parc existant pour alimenter la production de résidences principales sur un territoire soumis à des contraintes environnementales.
- Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, le PADD souligne la prise en compte des exigences légales en matière de production de logements sociaux.

Les avancées des études de révision du SCoT, ont également permis d'élaborer les orientations et objectifs en logements du 3^e PLH.

Les avancées des études de révision du SCoT visent ainsi à encadrer les objectifs et la capacité d'accueil du territoire en prenant en compte son capital naturel et ses écosystèmes. En particulier, dans un contexte de raréfaction du foncier (en lien avec la préservation et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, afin de lutter contre l'artificialisation des sols et la prise en compte de la trajectoire du Zéro Artificialisation Net (ZAN) à échéance 2050, ainsi que de vulnérabilité du territoire en matière de risques littoraux et érosion du trait de côte et de gestion des ressources) les premières orientations et objectifs du SCoT invitent à poursuivre la mutation de son modèle de développement.

Sa stratégie de développement a pour objectif de participer à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire en privilégiant le renouvellement urbain, l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre.

Les besoins de travailler et de capitaliser sur le parc existant au même titre que de limiter l'étalement urbain sont réaffirmés et doivent être amplifiés au regard des orientations du DOO en vigueur. Se

dégage en particulier une approche du « construire mieux » que le PLH 3, comme volet résidentiel du SCoT, entendent incarner.

Afin de relever le défi de la qualité du logement sont d’emblée mis en évidence dans les études de révision du SCoT les objectifs suivants :

- Adapter le logement aux usages de demain et à la transition écologique
- Permettre l’abordabilité du logement de qualité
- Penser l’insertion des opérations dans leur environnement urbain et territorial
- Proposer des solutions innovantes pour adapter de manière durable le bâti existant qui impliquera de faire évoluer les modes de faire.

2.4. Les enjeux qui en découlent pour le 3^e PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

- **Définir un nouveau modèle de développement** pour mieux accueillir des ménages résidents à l’année sur le territoire, dans un contexte de raréfaction du foncier et de difficultés de production de résidences principales pérennes et abordables,
- **Poursuivre et amplifier la production de logements sociaux** pour répondre aux besoins en logements de ménages aux revenus modestes,
- **Compléter l’offre locative sociale par d’autres produits de logements abordables aux ménages aux revenus intermédiaires**, en accession (Bail Réel Solidaire), mais aussi en terme de locatif avec notamment les besoins de développement du segment locatif privé, afin de diversifier l’offre et favoriser les itinéraires résidentiels des jeunes actifs en particulier,
- **Prendre en compte les besoins spécifiques** variés issus des jeunes, des actifs précaires et intermédiaires, des ménage fragiles et des saisonniers.
- Faciliter l’adaptation des logements aux **enjeux issus du vieillissement**,
- **Poursuivre l’ensemble des actions sur le parc existant** en matière de conventionnement de logements comme de rénovation énergétique.

Le **troisième PLH doit ainsi préparer le 4^{ème} et le 5^{ème} PLH à l’horizon 2040**, en participant au nouveau modèle de développement élaboré en lien avec le SCoT en cours de révision.

C’est donc un PLH opérationnel, concret et de transition vers une trajectoire de sobriété qu’il s’agit de mettre en œuvre entre 2024 et 2030.

3. Les orientations stratégiques du 3^e PLH : 6 enjeux opérationnels d'actions pour relever les défis actuels et à venir

Les orientations du PLH définissent une stratégie partagée en matière d'habitat et affirment les priorités et choix politiques de la collectivité face aux enjeux identifiés. Elles reflètent les ambitions du territoire et forgent une culture commune de l'habitat pour les élus et les partenaires. A la lumière des enjeux identifiés émergeant du diagnostic, le 3^e PLH de la Communauté d'agglomération s'articule autour de six grandes orientations stratégiques.

Orientation 1 : Répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables

En lien avec sa situation littorale et sa vocation touristique, près de la moitié des logements existants sur le territoire est en résidences secondaires (47% des logements en 2019 – INSEE). Ainsi, sur le territoire, un peu moins de la moitié du parc de logements à vocation à accueillir une population permanente dont les populations actives nécessaires au fonctionnement du territoire.

Pour autant les résidences principales ne sont pas toutes pleinement pérennes. Les résidences principales du parc privé peuvent changer de statut entre résidences principales et secondaires lors de mutations par exemple. Ce phénomène est aujourd'hui 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 en résidence principales des logements en étiquette énergétique G au 1^{er} janvier 2025 et F au 1^{er} janvier 2028.

La pérennité d'une résidence principale est assurée pour les logements sociaux en location ou en accession. Ces logements, abordables aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires, sont en développement sur le territoire sous l'impulsion de la politique locale de l'habitat de l'agglomération, des communes et des opérateurs du logement social. Cependant, la poursuite du développement du parc social est actuellement soumise à des difficultés importantes qui ralentissent la réalisation des opérations (production en berne pendant le COVID, forte augmentation des coûts de construction, difficile équilibre des opérations).

Une des ambitions du 3^e PLH vise ainsi à soutenir la production de logements sociaux et à préserver les résidences principales existantes afin de répondre aux besoins de l'ensemble de population permanente dont les populations actives, nécessaires au fonctionnement du territoire.

Objectifs

- **Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accession**

CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo dispose d'un dispositif de soutien à la production de logements sociaux d'intérêt communautaire (PLAI, PLUS, BRS, logements saisonniers). Ce dispositif composé de 2 aides, une aide aux opérateurs et une aide à l'acquisition foncière des communes, souligne l'intention de l'agglomération de soutenir la réalisation de logements locatifs à destination des ménages aux revenus très modestes et modestes, ainsi que la réalisation de logements en accession sociale BRS

Afin de soutenir la réalisation de logements sociaux dans un contexte de production difficile, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo étudie **l'évolution du dispositif d'aide pour mieux prendre en compte, durant la durée du PLH, les nouvelles difficultés d'équilibres des opérations, et pour mieux orienter la production** de logements sociaux et abordables (types de produits, localisation, qualité, ...).

Dans une logique de cohérence de production des logements sociaux CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo travaillera durant la durée du PLH sur le **pilotage de la programmation en lien avec le délégataire des aides à la pierre et/ou l'Etat**.

Renforcer l'assistance aux communes est un axe majeur pour le développement de la mixité dans les PLU et la mise en place d'outils facilitant et faciliter la production de logements sociaux.

- **Développer le parc locatif intermédiaire avec les bailleurs sociaux**

Le diagnostic du PLH fait état de difficultés accrues en logement pour les ménages locaux aux revenus modestes à intermédiaires. Ce blocage des parcours résidentiels entraîne le départ de familles et jeunes ménages, des difficultés avérées de recrutement de personnes n'habitant pas sur le territoire (quel que soit le profil recherché et le secteur d'activité), ainsi que des flux domicile-travail de plus en plus longs et principalement effectués en voiture (impacts en termes de budget pour les ménages et en termes d'augmentation des gaz à effets de serre).

A travers cet objectif, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo souhaite **étudier plus précisément sur les besoins en logements à loyer intermédiaire** et **mobiliser des partenaires autour de la production de ces derniers là où les besoins s'expriment**.

- **Favoriser la fluidité des conditions d'accès au parc social et l'équilibre de peuplement**

Cet objectif s'inscrit dans le cadre de la **mise en œuvre de la réforme des attributions**.

En lien avec les problématiques identifiées d'accès au parc social, les obligations qui s'imposent et les enjeux du territoire, il s'agit de favoriser la fluidité des conditions d'accès au parc social et l'équilibre de peuplement dans le cadre de la finalisation de la cotation de la demande et la convention intercommunale d'attribution, et dans le cadre de l'actualisation du PPGDLSID.

- **Favoriser le maintien des résidences principales existantes**

Dans le cadre de cet objectif, **l'agglomération souhaite réaliser une veille des outils et réglementation de limitation des locations de meublés touristiques de courte durée**, afin de constituer une boîte à outils à mobiliser dans le cadre du PLH.

Par ailleurs, pour éviter le basculement des résidences principales classées EFG en meublés touristiques (non soumis à la réglementation DPE), **l'agglomération étudie les conditions de mise en place d'un dispositif attractif de soutien à l'amélioration de l'habitat** en lien avec son futur dispositif d'intervention programmée.

Pour assurer une meilleure efficacité de cet objectif, **l'agglomération souhaite développer des actions d'« aller vers » les propriétaires de logements énergivores pour favoriser une bonne communication sur le dispositif et favoriser son utilisation effective**. Ces actions seront intégrées au futur « Pacte territorial ».

Orientation 2 : Améliorer la fluidité des itinéraires résidentiels avec le développement d'un parc locatif privé réactif

L'objectif du PLH est de répondre aux besoins de la population permanente en développant les logements abordables pérennes (orientation1) ainsi que le parc locatif privé (orientation 2). Le parc locatif privé, comme le logement social, répond aux besoins des habitants du territoire ou de ménages venant s'installer, et notamment des actifs. L'accueil des actifs sur le territoire intercommunal est en effet un enjeu majeur pour soutenir le développement économique local.

Le parc locatif privé sur le territoire est globalement faible. En 2019, le parc locatif privé de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo représentait 8% du parc de logements. Par ailleurs on a observé sur la période récente une très faible augmentation voire une baisse sur les communes littorales : Entre 2013 et 2019, le parc locatif privé a augmenté de +8 logements /an (contre +54 / an entre 2008 et 2013) à l'échelle de l'agglomération, et a diminué à 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. La faible évolution du parc privé et la 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).

Or ce segment joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels de ménages variés. C'est un type de parc qui peut amener souplesse et réactivité quand celui-ci n'est pas en situation de tension.

Une des ambitions du 3^e PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo ainsi est de restaurer une dynamique de développement de l'offre locative privée sur le territoire.

La réalisation d'études spécifiques des parcs de logements mobilisables et de dispositifs expérimentaux à mettre en place permettront d'orienter et d'appuyer la programmation d'une offre adaptée et d'actions ciblées.

Objectifs

- **Développer le parc locatif privé conventionné pour des ménages aux revenus modestes et intermédiaires**

Le Programme d'Intérêt Général mis en place dans le cadre du 2^e PLH n'a pas permis de mobiliser les propriétaires bailleurs en faveur du développement de logements locatifs sociaux dans le parc privé. Les objectifs n'ont pas été atteints. Pour autant le conventionnement dans le parc privé en faveur de loyers adaptés aux ménages modestes est un enjeu pour le territoire.

Dans le cadre du futur dispositif d'intervention programmée, il s'agit de définir et de mettre en place une aide attractive (avec ou sans travaux) pour les propriétaires bailleurs permettant le développement d'un parc locatif social dans le parc privé.

Une communication spécifique à destination des propriétaires bailleurs ainsi que des actions d'« aller-vers » sont à envisager et à développer dans le cadre du « Pacte territorial » pour accompagner l'atteinte des objectifs.

- **Développer le parc locatif privé de moyenne durée et/ou permanent en faveur de l'emploi**

L'agglomération participera et suivra l'étude menée par l'ADDRN sur le parc de résidences secondaires et de meublés touristiques. Cette étude permettra d'identifier des leviers opérationnels et notamment caractériser les « propriétaires cibles » pour lesquels une évolution de leur bien vers un statut locatif de moyenne durée ou permanent pourrait être encouragée par un dispositif d'aides à l'amélioration énergétique.

Dans la suite de l'étude il s'agit d'étudier les conditions de mise en œuvre d'un **dispositif incitatif expérimentale** (modèle « louer pour l'emploi » d'Action Logement) pour capter ces potentiels, en articulation avec l'ensemble des dispositifs d'intervention sur le parc privé dans le cadre futur dispositif d'intervention programmée.

Pour assurer une meilleure efficacité de cet objectif, **l'agglomération souhaite développer des actions d'« aller vers » les propriétaires de résidences secondaires en meublés touristiques, pour favoriser une bonne communication sur le dispositif et favoriser son utilisation effective.**

Orientation 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques

Une des ambitions du 3^e PLH est de faciliter les itinéraires résidentiels des ménages et d'apporter des réponses adaptées aux besoins particuliers des personnes défavorisées et des publics spécifiques. Il s'agit de répondre aux besoins des ménages les plus fragilisés sur le territoire dans la réalisation, dans de bonnes conditions, d'un itinéraire résidentiel : jeunes, publics précaires, saisonniers. Il s'agit également, au travers de cette orientation, de décliner et d'accompagner la mise en œuvre locale du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les réponses à apporter sont multiples et souvent complexes en termes de localisation, de types de produits, de montages financiers mais également d'accompagnement et de services à apporter aux ménages. La localisation de l'offre est également un aspect majeur dans les réponses à apporter aux publics les plus fragilisés dans la réalisation d'un itinéraire résidentiel, qui se caractérisent souvent par une capacité de déplacement limitée, nécessitant de mettre en cohérence les projets spécifiques avec une proximité des transport et/ou des services.

Cette orientation vise ainsi, par différents leviers, à encourager le développement d'offres adaptées aux publics spécifiques, dans le neuf et le parc existant, pour répondre à la diversité des besoins.

Objectifs

- **Favoriser la réalisation de logements spécifiques dans les environnements adaptés (desserte, services)**

Dans le cadre **du suivi-animation de l'étude foncière**, il s'agit de déterminer des indicateurs pour qualifier des espaces favorables à l'accueil d'une offre pour des populations.

Ce « zonage favorable » au développement d'offre spécifique est à considérer comme un des outils d'aide à la programmation à destination des communes.

- **Développer une offre de logements accompagnés et multi-publics**

Le logement accompagné regroupe un ensemble de formules de logements et de services destinés à répondre aux besoins de ménages qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à du logement de droit commun. C'est une solution logement qui constitue souvent une première étape de parcours résidentiel ou solution de « rebond » suite à un « accident de la vie » (séparation notamment). Il s'agit de logements locatifs sociaux autonomes (cuisine, sanitaire) et abordables (la redevance comprenant le loyer, les charges, les fluides) proposant un accompagnement adapté aux résidents. Le « projet social », élaboré en lien avec la collectivité, est propre à chaque établissement et définit le public (jeunes, personnes vieillissantes, familles monoparentales, etc.), ainsi que prévoit les moyens et les méthodes d'intervention adaptés pour répondre aux problématiques de ces publics.

Le PLH a pour ambition d'étudier la faisabilité d'une opération **spécifique innovante de logements accompagnés à destination de plusieurs publics** pilotée par l'Agglomération.

Il s'agit également de **participer à la réalisation du projet social de la future opération** afin de définir le peuplement, les niveaux de redevances, les modalités d'accompagnement des publics et les modalités d'attributions en lien avec ses droits de réservation.

- **Favoriser le développement de solutions réactives pour le logement des jeunes et des saisonniers, notamment dans le parc social**

Le Programme Local de l'Habitat entend porter une attention particulière sur le public jeune et saisonnier.

L'objectif est de formaliser des dispositifs en lien avec les partenaires locaux.

Il s'agit de mener une réflexion sur les **conditions de réussite de l'hébergement chez l'habitant** dans le parc privé et public, de concevoir et **expérimenter des solutions innovantes dans le parc social** (colocation, hébergement, intergénérationnel, ...), de mettre en place un **mode d'attributions de logements sociaux réactif pour les jeunes** (en lien avec les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement) et d'évaluer les déclinaisons possibles en faveur du public saisonnier du tourisme dans le cadre de **la Convention en faveur du logement saisonnier**.

- **Répondre au schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage**

Avec l'aide de l'État et du Département, la Communauté d'agglomération répondra aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage révisé et poursuivra le développement de la sédentarisation des gens du voyage.

La Communauté d'agglomération s'attachera à développer la sédentarisation des gens du voyage, par la création de terrains familiaux locatifs et/ou d'habitat adapté aux besoins des gens du voyage sédentarisés, en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire.

- **Participer aux réseaux d'acteurs de l'accompagnement des publics fragiles**

Cet objectif vise à renforcer les partenariats institutionnels existants et d'en développer de nouveaux, en vue de consolider, enrichir et diffuser une culture locale sur les besoins d'accompagnement des publics fragiles.

Orientation 4 : Répondre et anticiper les besoins liés au vieillissement et à la mobilité réduite

La composition de la population de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo met en évidence l'importance de la population de 65 ans et plus. Les retraités représentent 44% des ménages (INSEE 2020), et 14.5% de la population a plus de 75 ans (8.4% dans le département 44). Sur le territoire le vieillissement de la population est accentué par l'arrivée de ménages âgés extérieurs au territoire venant s'installer au moment, ou en prévision, de la retraite.

Les projections démographiques montrent une poursuite de la tendance observée. La qualité de vie actuelle et à venir d'une grande partie de la population du territoire suppose donc d'être en mesure d'apporter des solutions adaptées au logement des personnes âgées et ou en situation de mobilité réduite, mais également aux accompagnants professionnels (aides-soignants, infirmiers, services à domicile, etc...).

L'agglomération, accompagnée de ses partenaires, souhaite apporter des réponses à l'amélioration de l'habitat des personnes âgées ou en situation de handicap à travers les objectifs suivants :

Objectifs

- **Encourager l'adaptation des logements du parc privé occupés par des ménages vieillissants**

L'objectif est d'encourager les ménages vieillissants à adapter leur logement dans une logique de prévention.

Outre **l'information neutre et les conseils gratuits délivrés au sein de Cap Info Habitat**, la réussite de cet objectif passe par la mise en place d'actions de **communication** et la **sensibilisation** des ménages âgés et/ou à mobilité réduite aux enjeux de l'adaptation des logements et du maintien à domicile. Ces éléments seront intégrés au **au futur « Pacte territorial »**

Dans le cadre du futur dispositif d'intervention programmée et du « Pacte territorial », l'accompagnement à l'adaptation des logements des ménages aux revenus modestes, d'assistance au montage de dossiers et de réalisation de diagnostics ergothérapeute pour les ménages vieillissants aux revenus modestes et très modestes **seront mobilisés et abondés par une aide intercommunale**.

L'agglomération étudiera également la faisabilité d'étendre l'aide intercommunale à l'adaptation des logements des **ménages vieillissants aux revenus intermédiaires**.

- **Favoriser l'occupation de logements sociaux adaptés par des personnes à mobilité réduite**

Cet objectif s'inscrit dans la logique de transversalité et de partenariat, et en particulier dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution et de la Commission Intercommunale d'Accessibilité. Il s'agit d'avoir une vigilance particulière sur la connaissance de l'offre locative sociale adaptée et le rapprochement avec la demande et les attributions.

- **Prendre en compte les besoins d'accompagnement**

En plus du développement d'une offre abordable, il s'agit aussi de travailler sur les besoins d'accompagnement. Cette réflexion sera notamment menée en lien avec la mise en œuvre de la réforme des attributions et la réflexion sur la définition des **« emplois essentiels » prévue par la cotation de la demande**.

Orientation 5 : Agir en faveur de l'amélioration performante du parc privé

A l'échelle de l'ensemble du parc immobilier de l'agglomération, le parc privé représente plus de 90% des logements, dont une partie a été construite avant les premières réglementations thermiques et pour une occupation en période estivale.

Intervenir massivement sur la qualité du parc de logements existants constitue une orientation forte du PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. Derrière cette orientation historique de la politique de l'habitat du territoire, il s'agit de poursuivre et approfondir les actions existantes en faveur de l'amélioration énergétique, de la qualité patrimoniale et de lutte contre l'habitat indigne afin d'aller plus loin en termes de qualité, de performance et de massification.

Cette ambition participe à l'enjeu sociétal et territorial de sobriété énergétique, par la réduction des consommations d'énergies liées aux logements.

Objectifs

- **Dynamiser l'amélioration énergétique performante du parc privé dans le cadre du futur « Pacte territorial »**

L'objectif est ainsi d'encourager la massification de la rénovation énergétique des logements.

Dans le cadre du futur dispositif d'intervention programmée, les dispositifs d'aides à l'amélioration énergétique des logements des ménages aux revenus modestes, d'assistance au montage de dossiers et de la réalisation d'audits énergétiques pour les ménages aux revenus modestes et très modestes **seront mobilisés et abondés par une aide intercommunale**. Le **financement d'un dispositif d'amélioration énergétique à destination des copropriétés sera étudié**. Ce dispositif pourra prendre la forme d'un appel à projet.

L'agglomération étudiera également la faisabilité d'étendre l'aide intercommunale à l'amélioration énergétique des logements aux **ménages aux revenus intermédiaires**.

Le pacte territorial sera positionné comme l'outil de déclinaison opérationnelle central qui accompagne les ménages du premier contact jusqu'à la réalisation des travaux pour les projets les plus aboutis.

Outre **l'information neutre et les conseils gratuits délivrés au sein de Cap Info Habitat et dans le cadre du Pacte territorial**, la réussite de cet objectif passe par la mise en place d'actions de **communication** et d'« aller-vers » des propriétaires de logements d'étiquettes DPE EFG.

- **Poursuivre les dispositifs d'aides à la qualité patrimoniale**

L'objectif est de poursuivre le **dispositif « chaume »** à l'attention des propriétaires de chaumières.

Il s'agit également de poursuivre le **partenariat avec la Fondation du Patrimoine** qui attribue un label qualité aux dossiers de restauration patrimoniale visibles du domaine public, permettant aux propriétaires de défiscaliser une partie du coût des travaux et de bénéficier d'une ingénierie de projet développée par la Fondation.

- **Participer à la lutte contre l'habitat indigne et améliorer la coordination des acteurs**

Dans le cadre du futur dispositif d'intervention programmée, les dispositifs d'aides à la sortie d'habitat indigne, d'assistance au montage de dossiers et de diagnostics **seront étudiés**.

Le PLH 3 **mettra également en place le dispositif Histologe** dans les communes de Loire-Atlantique. Cette plateforme unique de signalement des situations et de suivi de leur traitement par les acteurs, a pour objectif de faciliter la détection des situations de mal logement, d'accélérer leur prise en charge et de faciliter leur suivi.

Orientation 6 : Agir sur le foncier et la qualité de l'habitat en faveur d'un nouveau modèle de développement

L'exigence d'un nouveau modèle de développement et la réponse aux besoins en logements de la population locale supposent d'agir sur le foncier et la qualité du logement. Inscrire l'exigence d'un nouveau modèle de développement dans la politique locale du logement doit permettre de préparer les grandes transitions auxquelles le territoire devra faire face en posant dès maintenant les principes d'aménagement tenant compte des changements climatiques, économiques, et énergétiques.

L'étude foncière menée dans une approche globale (foncier habitat, économique et agricole) met en lumière la raréfaction croissante du foncier « facilement » mobilisable qui permettrait un développement quantitatif de logements.

Ce constat appelle à un nouveau modèle qualitatif de développement favorisant le renouvellement urbain, les formes d'habitat renouvelées et la gestion raisonnée du foncier afin d'accompagner les ambitions à court terme de création d'un parc abordable tout en permettant de maintenir le développement futur du territoire. Il s'agit ainsi de mieux planifier et anticiper la mise sur le marché des projets, mais aussi de pouvoir initier des consultations « multisites », regroupant plusieurs projets au sein d'une même commune, ou entre communes, à destination des opérateurs privés qui auront la tâche de trouver des équilibres à l'échelle de plusieurs projets.

Les actions de cette orientation doivent faciliter la réalisation des projets et le travail en continu et en transversalité au service d'un développement qualitatif.

La Communauté d'agglomération prend en compte les sujets d'aménagement et de renouvellement urbain, en les conciliant avec les enjeux de développement de logement abordable, de vieillissement

de la population, d'évolution des risques littoraux, de réchauffement climatique, de préservation des ressources naturelles.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la mise en œuvre d'actions foncières doit permettre d'anticiper le développement des projets à destination de la population locale et de maîtriser leur qualité.

Objectifs

- **Définir un socle communautaire de qualité du logement**

Il s'agit de conjuguer les objectifs quantitatifs de production de logements avec une démarche qualitative large s'accompagnant de prérequis architecturaux, environnementaux et sanitaires qui tiennent compte des grandes transitions pour lesquelles le territoire devra s'adapter.

Une réflexion est à lancer dans le PLH 3 afin de **formaliser un socle communautaire d'attentes en termes de qualité sur le neuf comme la réhabilitation**.

Ce socle donnera une visibilité aux opérateurs sur la base commune d'exigences de la qualité d'usage, l'intégration sociale du projet dans son milieu habité, la prise en compte environnementale et l'insertion architecturale.

- **Organiser, maîtriser et anticiper les enjeux fonciers à venir**

En lien avec les objectifs de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière il s'agit de **renforcer les outils d'urbanisme mobilisés au sein des PLU**.

L'ingénierie est renforcée dans le PLH 3, en particulier via la **mise en place de la cellule d'ingénierie territoriale et urbaine au sein de l'agglomération et avec une mobilisation des partenaires du territoire**.

- **Revaloriser le foncier et encourager le renouvellement urbain**

Il s'agit de **favoriser la réalisation d'études sur des mutations et optimisation de l'existant par les communes et en lien avec les partenaires** : approche d'augmentation de densité qualitative sur des opérations existantes, mutations de bâtiments (activités, commerces), réaménagement en « projets de quartiers » de zones commerciales et d'activités en y intégrant de l'habitat, etc...

La redynamisation et la revitalisation des centralités revêtent un enjeu majeur sur le territoire, notamment des communes Petites Villes de Demain. **La Communauté d'Agglomération étudiera l'opportunité de mettre en place une OPAH renouvellement urbain** pour accompagner les opérations de réhabilitation du bâti existant à des fins d'habitat.

- **Participer à la réflexion sur les nouvelles formes d'habitat**

Dans le cadre de la démarche de révision du SCOT, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), à travers le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) déterminera les conditions d'application des orientations en matière de diversification de l'offre de logements ainsi que de qualité, d'innovation et de diversification des formes urbaines et de l'architecture dans le contexte de l'aménagement résilient.

Le PLH **contribuera à la réflexion du SCOT** en matière de diversification de l'offre de logements ainsi que de qualité, d'innovation et de diversification des formes urbaines.

- **Mettre en place un observatoire du foncier et de l'habitat**

En cohérence avec le code de la construction et de l'habitation, le PLH mettra en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier (cf. article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation).

L'observatoire permettra d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers et de suivre à la fois l'offre foncière disponible et le nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Il contribuera ainsi à évaluer les démarches de planification et la politique locale de l'habitat du territoire.

La compatibilité avec le SCOT en vigueur

Les orientations du 3^e PLH ont été élaborées en compatibilité avec le SCOT en vigueur. Toutes les orientations du PLH3, et les actions qui en découlent, viennent répondre aux orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O) du SCOT en vigueur, notamment dans sa partie 2 et 3.

Les orientations relatives à la partie 2 (Des services et fonctions métropolitaines "autrement", pour un territoire "authentique, touristique et métropolitain") et en lien avec la politique de l'habitat traduisent l'objectif de promouvoir une meilleure utilisation du parc existant, de favoriser la densification et de faire du logement à loyer modéré et de l'accession aidée à la propriété, véritables points d'appui pour une attractivité résidentielle en faveur des actifs.

Le PLH3 répond ainsi aux orientations du SCOT qui visent à développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages (Orientation 2-3). Il s'agit également de promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire (Orientation 2-4).

Les orientations relatives à la partie 3 (Une économie littorale affirmée qui fait du "bien-être" et du numérique les piliers du renouveau de Cap Atlantique) et en lien avec la politique de l'habitat visent à renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée.

Les orientations du PLH3 traduisent également les orientations de la partie 1 (Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée) aux côtés des objectifs en logements du PLH. Les orientations de la partie 1 du D.O.O en lien avec la politique du logement traduisent notamment le confortement et renforcement de l'axe structurant du territoire (La Baule, Guérande, Herbignac), tout en permettant à l'ensemble des secteurs aient vocation à d'accueillir des actifs et de se développer.

4. Les objectifs en logements du 3^e PLH : des objectifs ambitieux à accompagner

4.1. Un scénario ambitieux en faveur du développement des résidences principales

Le scénario du PLH affiche une perspective de développement de l'habitat favorisant le maintien et l'accueil de la population locale jeune et familiale en fixant pour cela des objectifs de résidences principales ambitieux à l'intérieur des objectifs en logements.

L'ambition est d'agir sur la composition de la croissance démographique du territoire (aujourd'hui principalement alimentée par l'augmentation de la population d'âge mûr à âgée) dans une logique de visibilité à partir de 2030.

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

4.2. Les objectifs de développement de logements

4.2.1. Des potentialités à organiser sur les 20 prochaines années

L'analyse des potentialités issue de l'approche foncière fait ressortir un « tarissement » des capacités de développement à l'horizon 2030 sur le territoire. Dans ce contexte, **Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo souhaite décliner ce potentiel sur une longue période, en cohérence avec la démarche en cours de révision du SCOT**, et inscrire le développement dans une logique de maîtrise par la collectivité afin de continuer à loger la population tout en la protégeant des risques liés aux changements climatiques et en répondant à des objectifs de sobriété foncière.

Les potentialités sont en diminution au regard de la production observée les années précédentes (800 à 900 logements /an sur la durée du 2^e PLH) et le contexte actuel vient fortement complexifier la sortie des projets.

4.2.2. Un objectif de production de près de 3900 logements en 6 ans

Ainsi, les objectifs en logements du PLH se situe autour de 645 logements par an **en moyenne sur la période du PLH**, avec une fourchette basse de 624 logements et une fourchette haute de 655 logements.

	Objectifs PLH 2024-2030	
	fourchette basse	fourchette haute
Cap Atlantique	624 / an	655 / an
	3 744 sur 6 ans	3 930 sur 6 ans

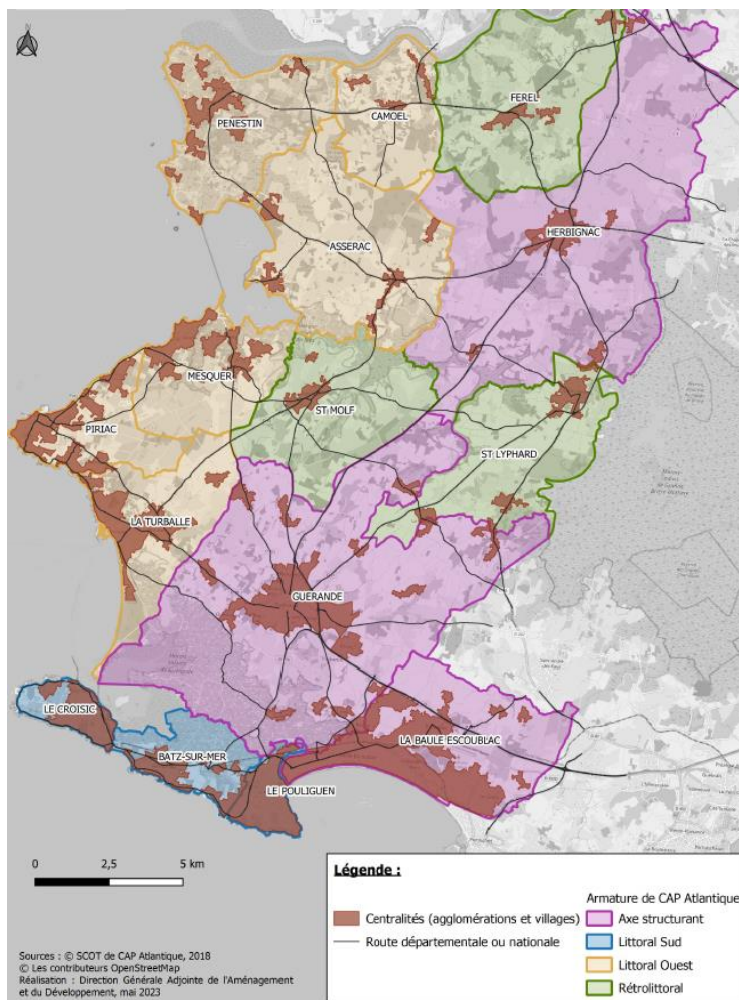
Ces objectifs en logements sont en cohérence avec la fourchette des besoins en nouveaux logements calculés par l'Etat à l'horizon 2035 : de 528 logements à 751 logements par an selon les scénarios de l'outil OTELO (Porter à Connaissance de l'Etat).

4.2.3. La répartition par commune

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

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

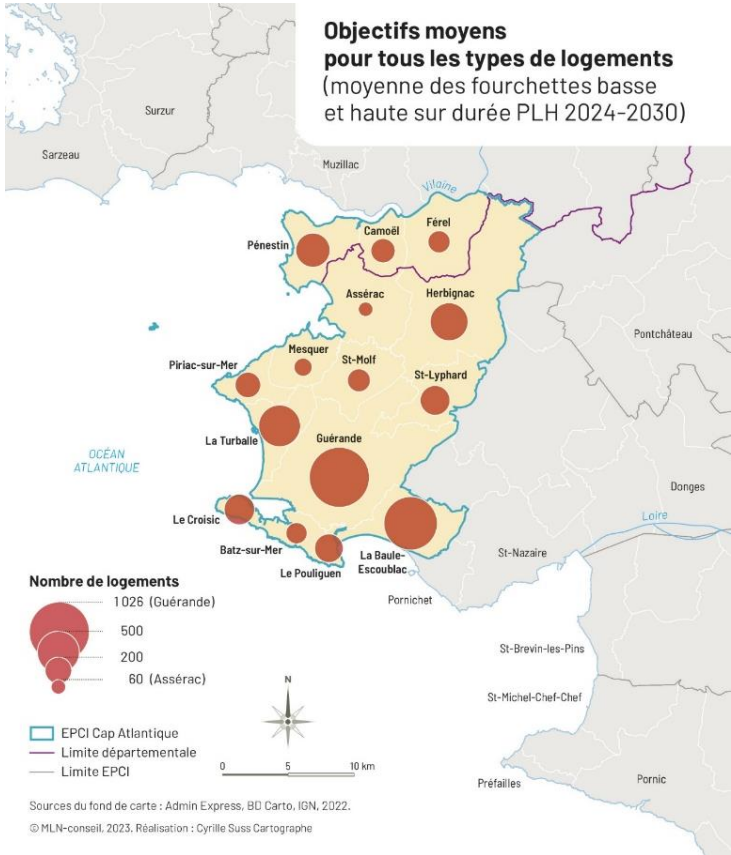
La déclinaison territoriale de l'objectif montre ainsi que l'axe structurant, composé des trois communes de Guérande, La Baule et Herbignac, représente 55% du développement de l'agglomération (51% entre 2013 et 2019). **Cet objectif apparaît en compatibilité avec le SCOT en vigueur** (Partie 1 : Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée).



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

Rythmes annuels	Objectifs PLH 2024-2030	
	fourchette basse	fourchette haute
Cap Atlantique	624 / an	655 / an
Axe structurant	343 / an	360 / an
Littoral sud	67 / an	71 / an
Littoral ouest	158 / an	164 / an
Rétro-littoral	56 / an	60 / an

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

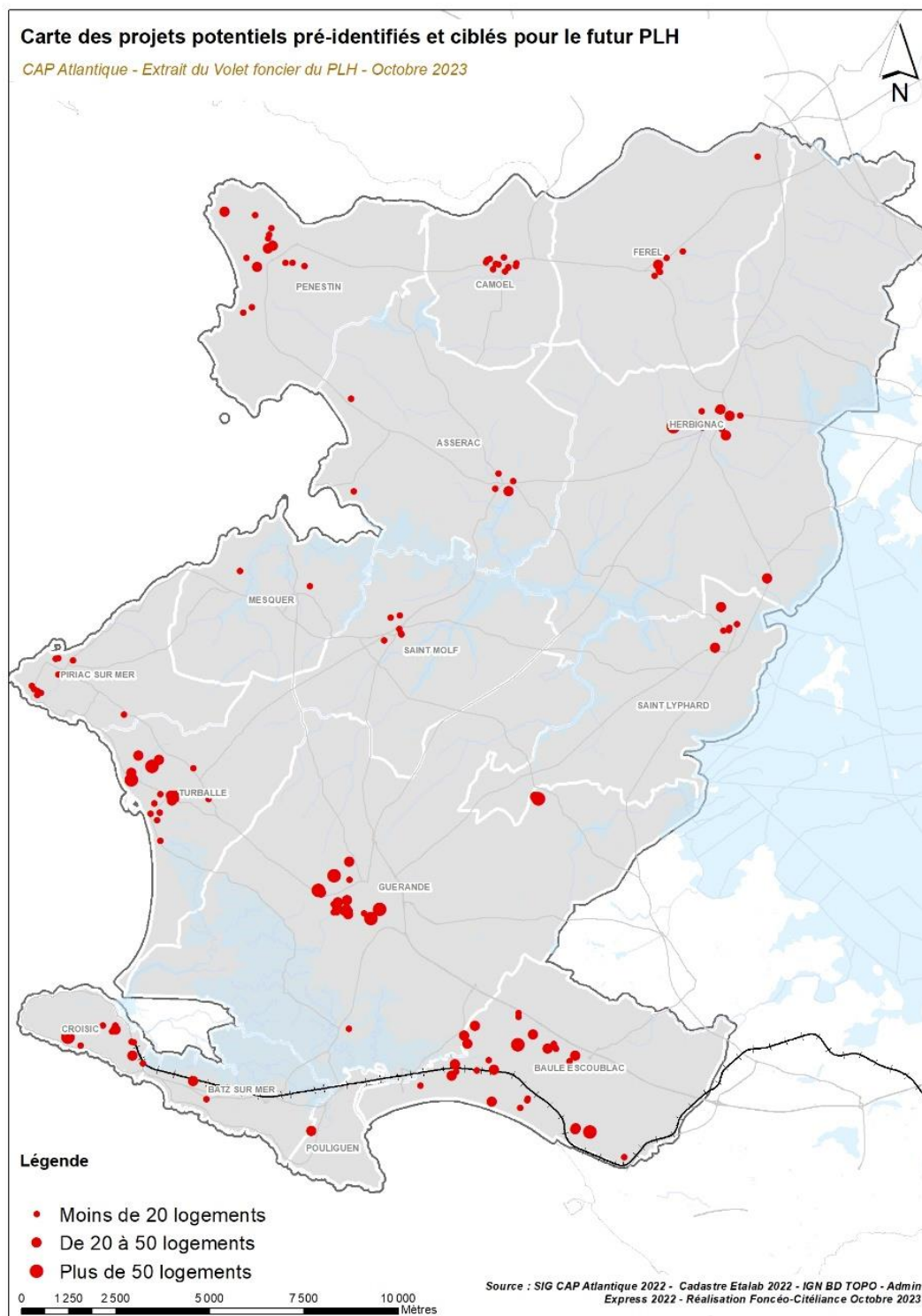


Carte des objectifs communaux de développement de logements dans le PLH

Carte du poids des objectifs de chaque commune au sein de l'objectif communautaire de développement des logements

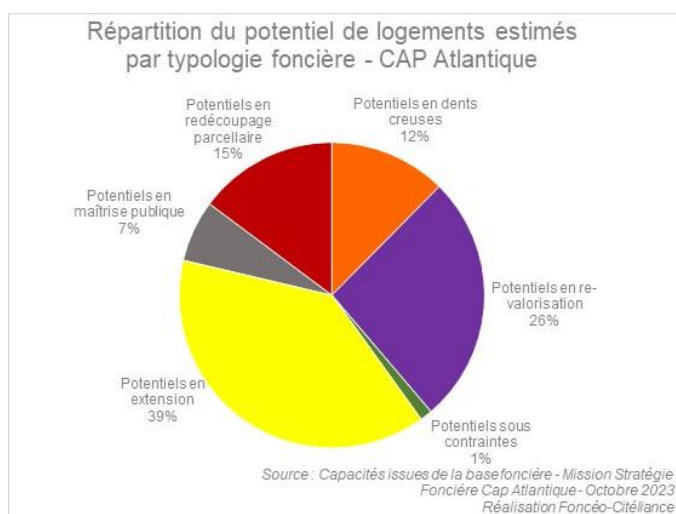
4.2.4. Des potentialités foncières théoriques qui permettent la réalisation des objectifs en logement dans un aspect de sobriété foncière

A l'échelle du PLH, le volet foncier laisse apparaître des potentialités estimées à près de 4.400-4500 logements dont 3800 logements environ de projets pré-identifiés (le reste étant une estimation des mutations en diffus). Les potentialités permettent donc, théoriquement, de réaliser les objectifs du futur PLH. Notons cependant un risque de décalage dans le temps de projets, compte tenu du contexte actuel de la production.



Comme souligné dans le diagnostic du PLH, les potentialités foncières (traduites en nombre de logements) pour le futur PLH se répartissent de la manière suivante :

- 12% issu 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).



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 (estimé à 17 ha par an pour le futur PLH).

4.3. L'enjeu d'un parc de résidences principales pérennes : l'ambition majeure du PLH 3

Au regard de l'ambition intercommunale et compte tenu des mécanismes à l'œuvre dans le parc de logements, **l'enjeu majeur de ce nouveau PLH est de produire plus de logements à destination de la population locale, et notamment active jeune et familiale, nécessaire au fonctionnement du territoire.** En ce sens, l'objectif est d'accroître la part de résidences principales dans l'évolution du parc de logements de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.

Il s'agit donc de favoriser le flux de nouvelles résidences principales dans la construction neuve, mais aussi de maintenir le **stock de résidences principales existantes**.

A l'échelle de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo, il s'agit d'atteindre 80% de nouvelles résidences principales dans l'évolution totale du parc de logements. Notons qu'entre 2013 et 2019, on a compté 53% % de nouvelles résidences principales dans l'évolution totale du parc de logements (INSEE).

	Objectifs PLH 2024-2030
	Poids des RP à viser dans l'augmentation des logements
Cap Atlantique	80%
Axe structurant	82%
Littoral sud	68%
Littoral ouest	77%
Rétro-littoral	92%

Rythmes annuels	Objectifs PLH 2024-2030
	Poids des RP à viser dans l'augmentation des logements
Axe structurant	
La Baule-Escoublac	89%
Guérande	75%
Herbignac	85%
Littoral sud	
Batz-sur-Mer	40%
Le Croisic	66%
Le Pouliguen	85%
Littoral ouest	
Assérac	70%
Mesquer	75%
La Turballe	85%
Camoël	70%
Piriac-sur-Mer	70%
Pénestin	70%
Rétro-littoral	
Saint-Lyphard	100%
Saint-Molf	75%
Férel	95%

4.4. Une volonté de produire des logements accessibles aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires,

4.4.1. La stratégie de développement de l'offre de logements à destination de la population permanente aux revenus modestes et aux revenus intermédiaires

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

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

4.4.2. Les principes de développement de l'offre abordable

L'objectif de développement de logements locatifs sociaux reposent sur 2 principes socles :

- **Dédier à au moins 30% de la production totale à l'échelle des communes.** Au sens du PLH, les logements locatifs sociaux désignent les logements financés en PLUS, PLAI, PLS, PSLA et BRS. Cette définition est valable pour toutes les prescriptions indiquant la production
- **Réaliser 70% en faveur de la location et 30% en faveur de l'accession sociale parmi les logements sociaux.**
 - **Pour les communes non SRU** : à adapter en fonction des besoins identifiés et de la localisation des projets
 - **Pour les communes SRU** : au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS/BRS.

4.4.3. L'application des obligations de rattrapage aux communes déficitaires au titre de la loi SRU - principes et hypothèses de la simulation

Dans le cadre du PLH l'exercice consiste à réaliser une simulation des impacts de la loi SRU. **Une telle simulation est non réglementaire et n'a pas valeur de recensement de l'offre sociale.** Son objectif est **d'illustrer la situation des communes et de donner des références d'objectifs à atteindre** au regard de leurs obligations à partir des hypothèses suivantes :

- Prise en compte de 3 périodes triennales dans les 6 ans PLH :
 - o 2023-2025 (2 ans, soit les années 2024 et 2025)
 - o 2026-2028 (3 ans soit les années 2026, 2027 et 2028)
 - o 2029-2031 (1 an, soit 2029)
- Prise en compte des objectifs des périodes triennales en estimant qu'ils sont remplis,
- Prise en compte de l'évolution des résidences principales selon objectifs définis par le PLH.

Mais c'est bien l'inventaire communal contradictoire réalisé par les services de l'Etat qui vaudra force de loi en la matière.

Par ailleurs, cette simulation 2026-2028 prend en compte les deux scénarios suivants :

- Estimation dans un cadre de signature d'un Contrat de Mixité Social (CMS) abaissant le rythme de rattrapage à 25% du déficit par période triennale,
- Estimation sans CMS, avec donc un objectif de rattrapage du déficit de 33% par période triennale.

Et enfin, des situations particulières sont à prendre en compte :

- **Herbignac et Saint-Lyphard ont été exemptées des obligations SRU pour la période triennale 2023-2025.** Mais cette exemption ne signifie pas que ces communes ne demeurent pas soumises à la loi SRU, et peuvent ainsi être de nouveau concernées par l'obligation à partir de 2026.
- La **commune de Férel**, du fait de sa croissance démographique devrait dépasser le seuil de 3 500 habitants et donc rentrer dans l'obligation SRU. La simulation intègre des obligations pour Férel à partir de la période triennale de 2026 avec les objectifs de rattrapage aménagés en tant que « commune entrante » :
 - o 15% de rattrapage du déficit lors de la première période triennale,
 - o 25% lors de la seconde (puis, à partir de 2032, la commune rentrerait dans la logique de droit commun comme les autres communes)

4.4.4. Les objectifs en logements sociaux

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

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

Ces objectifs en logements, dont la traduction opérationnelle et concrète en fonction de la capacité des communes, permettraient la réalisation de **près de 45% de la production en logements sociaux** sur les 6 ans du PLH à l'échelle de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.

Ils permettraient également de **passer à un taux de mixité de près de 10% en 2022, à un taux proche de 13% en 2030**, soit un gain de 3 points dans le stock de résidences principales. Pour les communes SRU seulement, le taux gagnerait près de 4 points (environ 10% à 13.9% en 2030).

4.5. Une complexité d'atteinte des objectifs à considérer

L'ambition du territoire de développer un parc de résidences principales pérennes et abordables répondant aux besoins des ménages aux revenus modestes et intermédiaires s'inscrit dans la durée. L'agglomération est volontariste et met en place dans le PLH un programme d'actions facilitant et consolidant la production de logements sociaux, et proposant des dispositifs et expérimentations de solutions innovantes de modes d'habiter ou de mobilisation du parc existant.

La mise en œuvre du 3^e PLH s'inscrit cependant dans un contexte particulièrement difficile de production de logements, de mobilisation des logements existants qu'il faut prendre en compte :

- **La diminution des potentiels fonciers sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo,**
- **Le difficile équilibre des opérations de logements sociaux**, compte tenu du coût du foncier, des coûts de construction et au regard de certains zonages de loyer 3 et B2.
- **La mobilisation d'une part de plus en plus élevée des fonds propres des bailleurs** sur des sujets variés (réforme de la RLS, la mise en œuvre de la rénovation énergétique des logements, la hausse du Livret A, la croissance des coûts de l'énergie, la prise en compte des normes RE 2020, les premiers impacts du ZAN sur les projets, etc...) rendant ce levier difficilement mobilisable au-delà du niveau actuel pour équilibrer les opérations de logements.

- **Le temps long de sortie d'opérations de plus en plus complexes** s'inscrivent parfois au-delà d'une période de 3-6 ans.
- **Les dispositifs de conventionnement du parc existant sont difficilement attractifs** dans un territoire touristique face aux possibilités de mise en location des meublés touristiques, et dans un territoire tendu où les niveaux de loyers de marché sont élevés.
- **La quasi-absence de leviers à disposition des territoires pour maîtriser la pérennité du parc de résidences principale** dans un contexte de forte demande en résidence secondaire.

Dans un contexte particulièrement difficile de production de logements, l'agglomération se doit d'être réaliste quant à aux difficultés d'atteindre pleinement les objectifs du PLH.

Plusieurs dynamiques et outils seront lancés par l'agglomération dans le cadre de la définition et la mise en œuvre d'un nouveau modèle de développement inscrites au PLH. Ils auront leurs **premiers effets sur du moyen et long terme** sur la production de logements pérennes et abordables. Ils devront s'accompagner d'un travail sur **l'acceptabilité d'un nouveau modèle de développement** sur un territoire où les habitants, ou résidents secondaires, ont un attachement à un type d'habitat. **Le nouveau modèle** permettant de poursuivre un développement plus sobre **prendra un certain temps pour s'établir.**

4.6. Quatre conditions de réussite à renforcer : piloter le PLH, accompagner les communes, orienter les partenaires et informer la population locale

Le PLH identifie 4 conditions de réussite majeures dans sa mise en œuvre :

Piloter le PLH

- **Condition de réussite 1** : Mettre en place un pilotage réactif

Ce qui se traduit par la **mise en place d'un observatoire du PLH et des impacts des actions sur le territoire**. L'enjeu étant d'observer les évolutions avec des indicateurs stratégiques pertinents permettant aux élus de réagir dans le pilotage stratégique du PLH, et aux partenaires de bien partager une vision du territoire en continu.

Des **espaces de gouvernance**, nourris par l'observation, sont aussi précisés dans le PLH : une Commission Habitat trimestrielle et un bureau communautaire annuel.

Accompagner les communes

- **Condition de réussite 2** : Positionner l'Agglomération comme un interlocuteur clé des communes, facilitateur de la réalisation des projets en matière d'habitat et de logement.

Une condition de réussite du PLH passe par une organisation et un renforcement de l'ingénierie aux communes au sein de la Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et du Développement. Cette condition de réussite est liée à la **création d'un service communautaire d'assistance aux communes sur l'urbanisme opérationnel et réglementaire, et également au renforcement des services foncier et Equilibre social de l'habitat** en faveur de l'ingénierie aux communes.

Il s'agit également de définir **un plan de communication** pour partager avec les communes les enjeux, aides, résultats du PLH.

Orientier les partenaires et acteurs locaux en faveur de la réalisation des ambitions du PLH

- **Condition de réussite 3** : Placer l'Agglomération comme un acteur majeur de l'habitat au sein du bassin de vie et d'emplois

Cette condition de réussite se traduit par le développement d'**actions d'animation du réseau de partenaires locaux** afin notamment de partager les enjeux du territoire et de favoriser leur traduction dans les actions menées par les acteurs locaux du logement.

Il s'agit également de développer une **approche territoriale globale avec les acteurs du logement social**. L'objectif est de réunir l'ensemble des sujets patrimoniaux et de développement social (développement, réhabilitation, gestion, accompagnement des locataires, attributions...) dans une même approche partenariale pour fluidifier les échanges avec les bailleurs et favoriser une prise en compte globale des enjeux du territoire.

Il s'agit enfin de participer aux différents réseaux d'acteurs locaux (et nationaux), afin de pouvoir faire partager et bénéficier de retours d'expériences, d'informations, de formation, etc...

Mobiliser la population locale

- **Condition de réussite 4** : Informer et conseiller la population locale sur les aides et dispositifs existants dans le cadre de Cap Info Habitat et du futur « Pacte territorial »

Les actions mises en œuvre en faveur de la population locale devront être clairement expliquées à travers divers **dispositifs de communication et d'animation adaptés, permettant de toucher spécifiquement les bénéficiaires potentiels**.

La collectivité souhaite ainsi renforcer les dispositifs d'information et de sensibilisation de la population aux évolutions des modes d'habiter et d'habitat. Pour ce faire, la Communauté d'agglomération s'appuiera sur le Pacte territorial, déclinaison opérationnelle de l'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation, et le lieu d'accueil grand public Cap Info Habitat, qui a un rôle d'accueil physique, afin de simplifier les démarches des administrés, sans oublier le développement d'outils numériques adaptés.