

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

Projet de PLH : Programme d'actions

Mai 2024

Table des matières

Préalables sur le programme d'actions	4
Un socle de conditions de réussite transversales : piloter le PLH, accompagner les communes, orienter les partenaires et informer la population locale	7
Condition de réussite 1 : Piloter le PLH.....	7
Condition de réussite 2 : Positionner l'agglomération comme un acteur clé des communes, facilitateur de la réalisation de leurs projets en logements	9
Condition de réussite 3 : Orienter les partenaires et acteurs locaux en faveur de la réalisation des ambitions du PLH	11
Condition de réussite 4 : Informer et conseiller la population locale	13
Orientation 1 : Répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables	15
Action 1 : Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accession ..	15
Action 2 : Développer le parc locatif intermédiaire avec les bailleurs sociaux	17
Action 3 : Favoriser la fluidité des conditions d'accès au parc social et l'équilibre de peuplement	19
Action 4 : Favoriser le maintien des résidences principales existantes.....	21
Orientation 2 : Améliorer la fluidité des itinéraires résidentiels avec le développement d'un parc locatif privé réactif	23
Action 5 : Développer le parc locatif privé conventionné pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires.....	23
Action 6 : Développer le parc locatif privé de moyenne durée et/ou permanent en faveur de l'emploi	25
Orientation 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques	27
Action 7 : Favoriser la réalisation de logements spécifiques dans les environnements adaptés.....	27
Action 8 : Développer une offre de logements accompagnés multi-publics.....	29
Action 9 : Favoriser le développement de solutions réactives pour le logement des jeunes et des saisonniers	31
Action 10 : Répondre au schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	33
Action 11 : Participer aux réseaux d'acteurs de l'accompagnement des publics fragiles	35
Orientation 4 : Répondre et anticiper les besoins liés au vieillissement et à la mobilité réduite	37
Action 12 : Encourager l'adaptation des logements du parc privé occupés par des ménages vieillissants	37
Action 13 : Traduire les enjeux liés au logement social adapté dans les travaux de la Commission intercommunale d'accessibilité et de la Conférence Intercommunale du logement	39
Orientation 5 : Agir en faveur de l'amélioration performante du parc privé.....	41
Action 14 : Dynamiser l'amélioration énergétique performante du parc privé dans le cadre d'un pacte territorial	41
Action 15: Poursuivre les dispositifs d'aides à la qualité patrimoniale	43

Action 16 : Participer à la lutte contre l’habitat indigne et améliorer la coordination des acteurs .	45
Orientation 6 : Répondre au nouveau modèle de développement par des actions sur le foncier et la qualité de l’habitat.....	47
Action 17 : Définir un socle communautaire de qualité du logement.....	47
Action 18 : Organiser, maîtriser et anticiper les enjeux fonciers à venir.....	49
Action 19 : Encourager la revalorisation du foncier et le renouvellement urbain	51
Action 20 : Favoriser le développement de nouvelles formes d’habitat.....	53
Action 21 : Mettre en place un observatoire de l’habitat et foncier	55

Préalables sur le programme d'actions

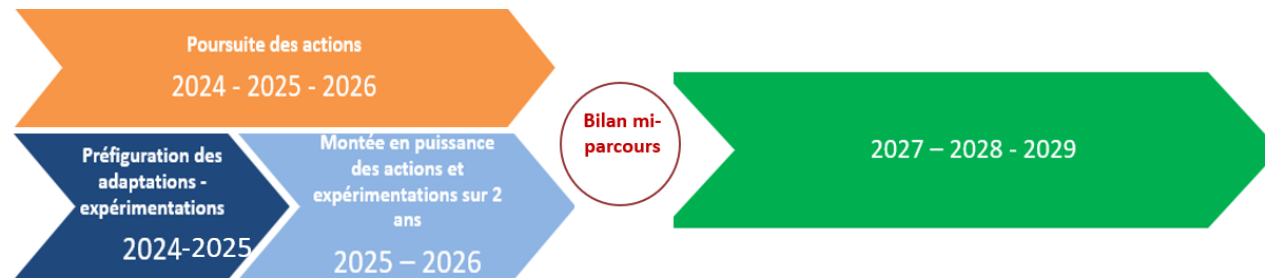
Les principes poursuivis par le programme d'actions du PLH

Face aux fortes tensions décrites dans le diagnostic et compte tenu des difficultés qui en découlent, le programme d'actions du PLH a été défini pour poursuivre 4 principes :

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

Le calendrier de mise en œuvre

Le déploiement du programme d'actions est prévu sur progressivement sur 6 ans, avec une première période permettant le développement d'expérimentations

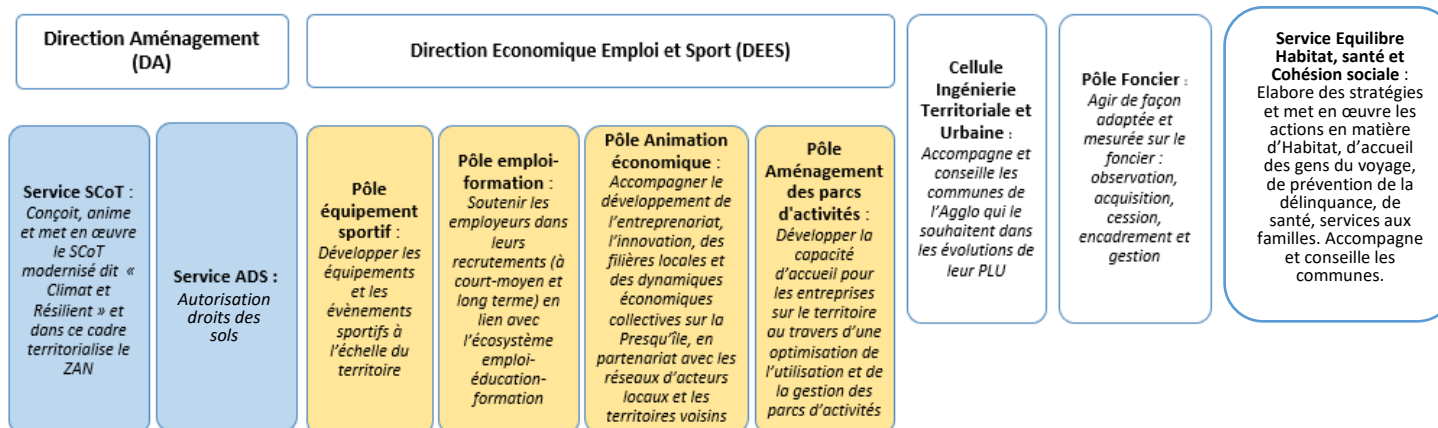


Les moyens humains

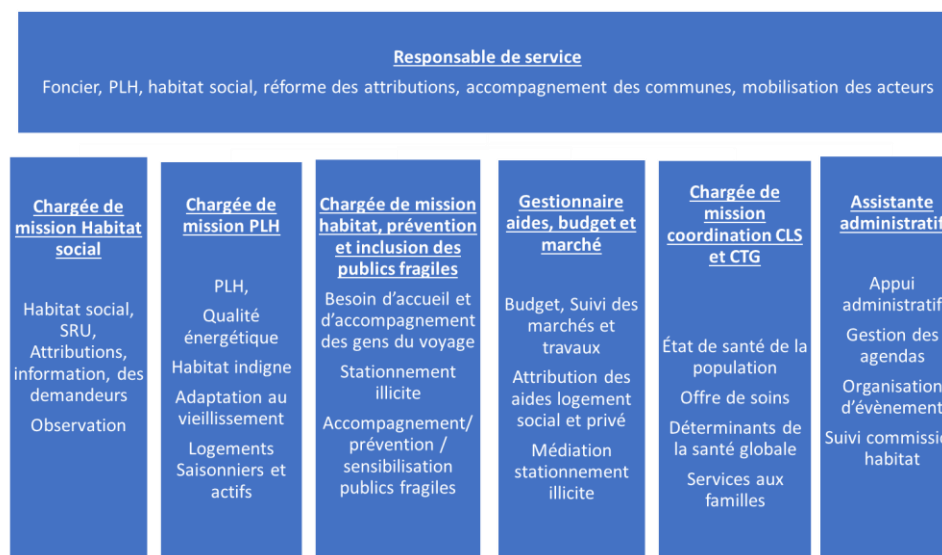
- Les moyens humains mobilisés pour la mise en œuvre du PLH travaillent font partie de la Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et du Développement. Cette dernière a été créée en 2023 afin de « fabriquer un nouveau modèle de développement équilibré et harmonieux du territoire, au service du bien-être pour tous ». 4 services sont principalement concernés pour la mise en œuvre du PLH :
 - Le service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion Sociale,
 - Le pôle foncier,
 - La Cellule Ingénierie Territoriale et Urbaine,
 - Le service SCOT de la Direction de l'Aménagement.

Direction Générale Adjointe Aménagement et Développement (DGAAD)

*Fabriquer un nouveau modèle de développement équilibré et harmonieux du territoire
au service du bien être pour tous*



- Le service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion sociale pilote la mise en œuvre du PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo. L'équipe habitat du service, composée de 3.3 ETP sera consacrée à la mise en œuvre du PLH.



- Au sein des autres services de la direction de la Direction Générale de l'Aménagement et du Développement, une partie des ETP suivants sera consacré à l'habitat :
 - 3.5 ETP de la cellule d'ingénierie territoriale et urbaine,
 - 3.5 ETP du service foncier,
 - 3 ETP de la direction de l'aménagement, en charge du SCOT
- En outre, sans être valorisés en terme d'EPT, la mise en œuvre du PLH bénéficiera des transversalités facilitées au sein du service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion Sociale (santé, famille) et au sein de l'ensemble de la direction générale adjointe (pôle emplois et formation). Les expertises d'autres directions seront également sollicitées pour la mise en œuvre du programme d'actions du PLH (le service énergie - climat – mobilité et le pôle biodiversité de la Direction de l'environnement et des économies primaires notamment).

Les moyens financiers

- **La Maquette financière prévisionnelle (hors budget du volet foncier)**

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL Durée PLH	Moyenne annuelle
TOTAL PLH	€ investissement	1 560 500,00 €	2 301 000,00 €	2 421 000,00 €	2 001 000,00 €	2 001 000,00 €	2 001 000,00 €	12 285 500,00 €	2 047 583,33 €
	€ fonctionnement	132 160,00 €	174 600,00 €	174 600,00 €	175 600,00 €	175 600,00 €	175 600,00 €	1 008 160,00 €	168 026,67 €

Un socle de conditions de réussite transversales : piloter le PLH, accompagner les communes, orienter les partenaires et informer la population locale

Condition de réussite 1 : Piloter le PLH	
Contexte et enjeux	Le 3^e PLH de l'agglomération fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs nombreux et ambitieux visant à relever des défis majeurs en matière d'habitat et de logement. Dans un contexte national et local complexe, la réalisation des objectifs du 3^e PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo nécessite un renforcement de son pilotage. Le pilotage de ce PLH doit ainsi permettre : • De mettre en œuvre les actions de façon partagée et éclairée, d'en assurer la cohérence d'ensemble avec les autres actions/politiques menées au sein de l'agglomération, • D'observer les réalisations/impacts concrets ; • De rendre compte de son état d'avancement auprès des élus, et de décider des ajustements et réorientations nécessaires. Cela suppose de disposer d'outils d'observation des actions et de leurs impacts, ainsi que d'instances de suivi et de pilotage efficaces.
Objectifs	• Observer et analyser les tendances à l'œuvre sur le territoire et les impacts des actions, • Partager l'information existante et la rendre accessible dans un objectif de pédagogie et/ou d'aide à la décision • Faire évoluer les actions du PLH en cas de nécessité, • Réaliser les bilans annuels et à mi-parcours faisant état des avancées et des éventuels besoins d'adaptation / ajustements
Modalités de mise en œuvre de l'action	L'observation : • En plus de l'observatoire habitat et foncier (action 21), mettre en place un observatoire des actions du PLH axé sur les principaux indicateurs d'impacts et le suivi de tendances locales (évolution démographique, production neuve et de logements abordables, fonctionnement du parc de logements et mécanismes de marché immobilier) en prenant en compte le besoin de travailler sur un nombre d'indicateurs limités mais source d'enseignement. • Participer à la construction de l'observatoire territorial mutualisant l'observation des actions clés de la politique locale de l'habitat avec d'autres politiques publiques de l'agglomération. Les instances de suivi et de pilotage du PLH : • Commission Habitat, tous les deux mois et au moins quatre fois par an, avec pour objectif le suivi de la mise en œuvre des actions et de leur évaluation, la diffusion d'informations et de bonnes pratiques. La commission habitat est composée d'élus et de techniciens des 15 communes du territoire.

	• Point programmation avec les communes, une fois par an, avec pour objectif le suivi de la programmation et des objectifs du PLH, en lien avec les instances de suivi des Contrats de Mixité Sociale • Réunion annuelle des Maires avec pour objectif le suivi et pilotage stratégique du PLH Réaliser les bilans réglementaires annuels et à mi-parcours du PLH • A l'appui des observations régulières, il s'agit de formaliser le bilan des actions conduites et de l'atteinte des objectifs en apportant les éclairages nécessaires quant aux éventuels freins rencontrés et aux perspectives de réalisations à venir, • Le bilan à mi-parcours et les éventuels ajustements envisagés par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo seront présentés en CRHH.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Observation						
Instance de suivi et de pilotage						
Bilan à mi-parcours						
Articulation avec d'autres actions	• Ensemble des actions du PLH					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés			
	CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo – service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion Sociale (EHSCO) en lien avec le service SIG		Communes, Etat, délégataire des aides à la pierre			
Moyens financiers et humains	• Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion Sociale (EHSCO) : 3.3 ETP • Service SIG : 3 ETP					
Indicateurs de mise en œuvre	• Fréquence des commissions habitat et des point communes • Renseignement annuel d'une base de données des indicateurs clés • Production annuelle d'un support de présentation pour les instances avec une proposition d'analyse des données mise en perspective pour la suite du PLH					
Indicateurs d'impact	/					

Condition de réussite 2 : Positionner l'agglomération comme un acteur clé des communes, facilitateur de la réalisation de leurs projets en logements

Contexte et enjeux	En matière d'habitat, de logement et d'urbanisme, les réglementations sont sans cesse en évolution, les montages d'opérations sont complexes, les outils à mobiliser sont multiples et les questions sociétales et environnementales à prendre en compte sont nombreuses. Si les 15 communes de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo sont toutes confrontées à des enjeux importants en matière d'habitat et de logement, elles ne bénéficient pas des mêmes moyens techniques selon leur taille pour accompagner la réalisation de leurs projets. Afin d'accompagner leurs communes et permettre la réalisation des objectifs du PLH, Cap Atlantique-La Baule Guérande Agglo renforce ses capacités d'ingénierie aux communes.
Objectifs	• Faciliter la réalisation de leurs projets en logements • Renforcer l'ingénierie habitat existante et l'étendre à la réglementation d'urbanisme, l'élaboration/révision de PLU, la stratégie foncière, la négociation avec les opérateurs, la conduite de projet.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Mise en place d'une cellule ingénierie territoriale et urbaine, service communautaire d'assistance aux communes • La cellule ingénierie territoriale et urbaine chargée de proposer aux communes une offre de service adaptée à leurs besoins, que ce soit dans le cadre des évolutions de leur PLU, ou dans la définition d'orientations pré-opérationnelles pour un projet d'aménagement. • L'offre de service, à construire, se concentrera dans un premier temps sur les besoins d'évolutions de PLU (déclaration de projet, modification, révision), pouvant aller du conseil sur le choix et le contenu de la procédure d'urbanisme à mener selon le besoin, à la conduite opérationnelle de l'ensemble de la procédure retenue. Poursuivre l'accompagnement mis en place par le service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion Sociale (EHSCO) • Information et veille en commission habitat • Accompagnement à la programmation, au financement du logement locatif social, l'habitat privé, l'habitat indigne, ... Communiquer auprès des communes sur le PLH • Développement une stratégie de communication sur les enjeux et les objectifs du PLH, ainsi que sur l'accompagnement de l'agglomération et les aides mises en place • Création d'un support à destination des communes

Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Déploiement progressif du service d'appui urbanisme opérationnel						
Poursuite de l'accompagnement mis en place par le service EHSCO						
Communiquer sur le PLH						
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO et Cellule d'ingénierie territoriale et urbaine		Communes (services et élus)			
Moyens et financiers et humains	- Cellule Ingénierie Territoriale et urbaine : 3.5 ETP à terme, - Equipe Habitat du service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion Sociale (EHSCO): 3.3 ETP					
Indicateurs de mise en œuvre	- Mise en place de la cellule d'ingénierie territoriale et urbaine et évolution des ETP - Nombre de réunions de coordination entre la Cellule d'ingénierie et l'Equipe Habitat du service EHSCO					
Indicateurs d'impact	Nombre (et évolution) d'interventions de la cellule d'ingénierie auprès des communes sur les thématiques du PLH					

Condition de réussite 3 : Orienter les partenaires et acteurs locaux en faveur de la réalisation des ambitions du PLH

Contexte et enjeux	Le PLH est porté par les élus de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, mais sa réussite passe également par le partenariat avec les acteurs locaux de l’habitat et du logement. Les acteurs locaux sont des contributeurs majeurs de la réalisation des objectifs du PLH en tant que porteurs de projets et de financements. Le PLH est donc un cadre d’articulation de l’ensemble des parties prenantes autour du projet porté par le territoire.					
Objectifs	- Partager le PLH avec l’ensemble des partenaires - Mettre en place un fonctionnement régulier aux partenariats - Consolider et renforcer l’action des bailleurs sociaux - Nourrir en continu le PLH de réflexions et innovations					
Modalités de mise en œuvre de l’action	Développer le réseau de partenaires locaux et les mobiliser sur les enjeux du PLH - Afin notamment de partager les enjeux du territoire et de favoriser leur traduction dans les actions menées par les acteurs locaux du logement. - Un événement partenarial organisé une fois par ou tous les deux ans pourra être organisé pour notamment partager les objectifs et les résultats du PLH. Cet événement partenarial portera sur des sujets d’actualité et/ou des thèmes à approfondir et pourra être l’occasion d’organiser des interventions d’experts. - La participation aux différents réseaux d’acteurs départementaux et nationaux, liés aux sujets du PLH, participera au développement et à la mobilisation des partenaires sur les enjeux du 3^e PLH du territoire. Mettre en place une approche territoriale globale dans les échanges avec les acteurs du logement social - Réunir l’ensemble des sujets patrimoniaux et de développement social dans une même approche partenariale pour fluidifier les échanges avec les bailleurs et favoriser une prise en compte globale des enjeux du territoire. - Cette approche globale pourra prendre forme d’une réunion annuelle avec les bailleurs, en lien avec le pilotage de la programmation.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Animation du réseau des partenaires locaux (événement annuel ou tous les deux ans)						
Réunion annuelle avec les bailleurs						
Participation à différents réseaux						
Articulation avec	Ensemble des actions du PLH					

d'autres actions		
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	Ensemble des partenaires
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • 1 000,00 €/an pour l'organisation de l'événement partenarial annuel (à partir de 2025)	
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre d'événements partenariaux organisés • Nombre de participation à des séminaires ou échanges de réseaux nationaux et locaux	
Indicateurs d'impact	• Réalisation des objectifs du PLH • Avancement des actions enclenchées avec les bailleurs sociaux	

Condition de réussite 4 : Informer et conseiller la population locale

Contexte et enjeux	La nécessité d’informer et de conseiller la population locale en matière d’habitat a été prise en compte dès le PLH 2 avec l’ouverture de Cap Info Habitat en 2017. Situé à Guérande, Cap Info Habitat a plusieurs missions qui se décomposent de la manière suivante : • Guichet d’information et d’orientation multithématiques sur l’amélioration de l’habitat (rénovation énergétique, 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, de l’ADIL 44 (3 fois par mois), du 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. Les missions assurées par le guichet Cap Info Habitat seront intégrées au futur cadre contractuel du « Pacte territorial » à compter du 1^{er} janvier 2025 et incorporera les missions détaillées en annexe de la délibération n°2024-06 du conseil d’administration du 13 mars 2024 de l’Anah, « guide des missions du pacte territorial France Rénov’ ».					
Objectifs	• Informer, conseiller et accompagner la population • Cibler les bénéficiaires					
Modalités de mise en œuvre de l’action	Déployer le Service public de la rénovation de l’habitat définit dans le futur pacte territorial, en particulier les volets « dynamique territorial » et « informer, conseiller, orienter » : • Informé et conseiller le grand public sur toutes les questions liées à l’habitat, le logement, la construction, la rénovation, les enjeux énergétiques, l’adaptation au handicap et vieillissement, l’habitat indigne, etc. • Mettre en place une stratégie de communication grand public sur les dispositifs d’accompagnement mis en place dans le cadre du « pacte territorial » et du PLH. • Aller vers les publics ciblés par les différents dispositifs d’aides pour favoriser leur mobilisation effective.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Activités « Cap Info Habitat »						
Articulation avec d’autres actions	• En particulier actions : 5, 11, 13, 14, 15, 17, 18 et 19					

Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	CapAtlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	ADIL44, CAUE44, opérateur en charge du suivi-animation du dispositif d'amélioration de l'habitat, Espace conseil France Rénov,
Moyens et financiers et humains	• Cap Info : 24 000 €/an de fonctionnement en moyenne • Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP, dont une personne dédiée aux aides	
Indicateurs de mise en œuvre	• Nombre (et évolution) de personnes reçues à Cap Info Habitat, nombre (et évolution) de contacts	
Indicateurs d'impact	• Nombre (et évolution) de dossiers d'aides	

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

Action 1 : Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accession

Contexte et enjeux	Pour répondre au défi du développement de résidences principales pérennes et abordables, à l'enjeu de réponse aux besoins de l'ensemble de la population, et au rattrapage SRU, le 3^e PLH de l'agglomération fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs nombreux et ambitieux de production de logements sociaux. Les objectifs en logements sociaux du 3^e PLH visent ainsi une production de près de 400 logements/an, notamment en dédiant au moins 30% de la production au logement social à l'échelle des communes. Cette production doit en effet s'inscrire sur toutes les communes du territoire, car les besoins existent partout, avec tout de même une intensité plus forte dans les communes de l'axe structurant où se concentre les emplois et transports, ainsi que sur le littoral sud. Il s'agit également de réaliser 70% des logements sociaux en faveur de la location et 30% en faveur de l'accession sociale. Pour accompagner le développement de logements sociaux, l'agglomération dispose d'un dispositif de soutien à la production de logements d'intérêt communautaire (PLAI, PLUS, BRS, logements sociaux à destination des saisonniers) composé de 2 aides : • Une aide aux opérateurs en soutien à la production de logements sociaux d'intérêt communautaire, • Une aide à l'acquisition foncière des communes pour la réalisation de de logements sociaux d'intérêt communautaire. Les échanges partenariaux avec les opérateurs, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLH ont mis en lumière les difficultés croissantes d'équilibre des opérations. Par ailleurs l'agglomération souhaite accompagner les opérateurs dans la traduction des enjeux de la qualité du logement et de sa localisation dans la production. Une étude pour adapter au mieux le dispositif d'aides est en cours concomitamment à l'adoption du PLH. Ses conclusions viendront nourrir la mise en œuvre de cette action.
Objectifs	• Soutenir la réalisation de logements sociaux en location et en accession sur le territoire • Favoriser la réalisation des objectifs du PLH et le rattrapage SRU, • Accompagner la réalisation des principes de répartition de l'offre en logement social définie par les élus • Mieux orienter la production des logements sociaux et abordables
Modalités de mise en œuvre de l'action	Adapter du dispositif d'aides de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo : • Pour mieux prendre en compte, durant la durée du PLH, les nouvelles difficultés d'équilibres des opérations et ainsi consolider les projets en cours ou prévus, • Pour mieux orienter la production de logements sociaux et abordables (types de produits, localisation, qualité, ...), • La possibilité de mettre en place la garantie de l'emprunt sera étudiée dans le cadre de l'adaptation du dispositif d'aides intercommunales.

	Renforcer le conseil et l'ingénierie auprès des communes (condition de réussite 2)					
	Piloter la programmation de logements sociaux en lien avec le délégataire des aides à la pierre et/ou l'Etat, et les communes (condition de réussite 1) : • CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo propose de mettre en place une organisation de travail partagée sur la programmation de logements sociaux. • L'opportunité de mettre en place une instance annuelle de suivi de la programmation en logement social avec le Département 44, l'Etat 44 et Etat 56, les communes, les bailleurs sociaux, l'EPF et les promoteurs sera étudiée. Cette instance serait l'occasion de suivre la production de logements sociaux à l'échelle intercommunale et de partager les retours d'expériences (enseignements des opérations « exemplaires » de construction, d'acquisition/amélioration, de baux emphytéotiques...). Cette instance de suivi s'articulera avec les points techniques avec les communes sur le foncier et la programmation logements.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Construction du dispositif d'aides						
Déploiement du dispositif d'aides						
Pilotage de la programmation avec le délégataire et/ou l'Etat						
Articulation avec d'autres actions	• Actions 2, 3, 5, 8, 13 • Conditions de réussite 1 -2					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO		Etat, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux et réservataires, communes			
Moyens et financiers et humains	• Moyenne annuelle de 1 480 000 € en investissement • Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP, dont une personne dédiée aux aides					
Indicateurs de mise en œuvre	• Définition et mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'aides • Rencontres avec délégataire et/ou Etat sur le suivi de la programmation					
Indicateurs d'impact	• Taux de réalisation des objectifs de logements sociaux					

Action 2 : Développer le parc locatif intermédiaire avec les bailleurs sociaux

Contexte et enjeux	Le diagnostic du PLH fait état de difficultés accrues en logement pour les ménages locaux aux revenus intermédiaires. Ce blocage des parcours résidentiels entraîne le départ de familles et jeunes ménages et 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 de dégradation de l’environnement liée à l’augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre). Un besoin en logements à loyers intermédiaires semble exister pour les ménages dont les revenus sont à la fois au-dessus des plafonds du logement social et pas assez solvables pour accéder au parc privé facilement. Le plan de relance orienté sur les logements à loyers intermédiaires ainsi que l’évolution du zonage en 2023 (passage de La Turballe en B1, de La Baule et Le Pouliguen en A) traduisent un contexte favorable au développement d’une offre locative intermédiaire. Il s’agit à travers cette action d’améliorer la connaissance du besoin et de mobiliser les acteurs autour pour favoriser le développement d’une offre là où les besoins s’expriment.					
Objectifs	• Etudier plus précisément sur les besoins en logements à loyer intermédiaire • Mobiliser des partenaires autour de la production de logements locatifs intermédiaires là où les besoins s’expriment.					
Modalités de mise en œuvre de l’action	Lancement d’une étude visant à mieux caractériser les besoins du territoire en matière de logements à loyers intermédiaires : cibles de ménages, ajustements éventuels pour élargir la cible, localisation des besoins, ... Renforcer le conseil et l’ingénierie auprès des communes (condition de réussite 2) par le partage et la diffusion des résultats de l’étude et l’accompagnement dans la traduction en projets là où les besoins s’expriment, Mobilisation de l’Etat, du délégataire des aides à la pierre, des opérateurs du logement social et d’Action Logements là où les besoins s’expriment.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Etude des besoins						
Articulation avec d’autres actions	• Actions 1, 3, 5, 6					

Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	Communes, bailleurs sociaux, Action Logement
Moyens et financiers et humains	- Budget de 12 000 € pour l'étude en 2024 - Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP	
Indicateurs de mise en œuvre	Réalisation de l'étude	
Indicateurs d'impact	- Nombre de Logements Locatifs intermédiaires produits - Localisation de la production - Nombre de LLI vacants et taux de rotation - Profils des occupants	

Action 3 : Favoriser la fluidité des conditions d'accès au parc social et l'équilibre de peuplement

Contexte et enjeux	Cette action s’inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions. CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo s’est doté en 2019 d’une conférence Intercommunale du Logement et a élaboré en 2020 le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et Information des Demandes (PPGDLSID) et le document cadre sur les attributions fixant les orientations d’attributions des logements sociaux. Un dispositif de mutation inter-bailleurs a par ailleurs été mis en place en 2022. Il s’agit notamment à travers cette action d’œuvrer à la fluidité des conditions d’accès au parc social et à l’équilibre du peuplement à travers la finalisation des travaux et la mise en œuvre de la cotation de la demande et de la Convention Intercommunale d’attribution sur la durée du PLH. Cette action vise ainsi également à identifier les emplois essentiels du territoire. Il s’agit enfin d’accompagner la mise en œuvre de la gestion en flux par les bailleurs sociaux du territoire en lien avec les communes.					
Objectifs	• 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. • Articuler le travail de la CIL avec les travaux du PLH afin de relier les besoins constatés en termes d’offres (PLH) pour répondre aux constats relatifs aux attributions (CIL).					
Modalités de mise en œuvre de l’action	• Finalisation et mise en œuvre de la réforme des attributions ⇒ Finalisation de la cotation de la demande, comprenant la définition des métiers essentiels du territoire ⇒ Finaliser la Convention Intercommunale d’Attribution ⇒ Suivre la mise en place de la gestion en flux ⇒ Suivre le PPGDLSID • Tenue d’une CIL annuelle en lien avec le PLH ⇒ Mettre en perspective les bilans dressés par la CIL, en particulier sur le suivi des objectifs de la convention intercommunale d’attributions des logements sociaux, mais aussi de l’évolution de la pression, de la demande (nombre de demande pour une attribution). • Travail avec les organismes sur la poursuite du dispositif de mutations au sein du parc social					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
CIL						
Finalisation réforme attributions (cotation, CIA, accompagnement à la gestion en flux)						

Poursuite du dispositif mutation inter-bailleurs							
Articulation avec d'autres actions	Action 1						
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action			Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO			Etat, réservataires, bailleurs, associations			
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • 6 000 € par an pour le dispositif de mutation inter-bailleurs • 12 000 € en 2024 pour étude de finalisation de la réforme des attributions						
Indicateurs de mise en œuvre	• Réalisation d'une grille de cotation et d'une Convention intercommunale d'attributions • Suivi-évaluation du dispositif de mutation inter-bailleurs						
Indicateurs d'impact	• Amélioration du taux de satisfaction de demande en logement social pour des publics identifiés dans les documents issus de la réforme des attributions • Augmentation des mutations inter-bailleurs						

Action 4 : Favoriser le maintien des résidences principales existantes

Contexte et enjeux	Le parc de logements de l’agglomération est globalement composé pour moitié de résidences principales et de l’autre de résidences secondaires (47% et 48% des logements en 2020 – INSEE). Dans un territoire où les résidences principales du parc privé peuvent changer de statut entre résidences principales et secondaires lors de mutations, et où le phénomène de développement de meublés touristiques est fort, le maintien du parc existant de résidences principales est un enjeu sur le territoire. Cette action vise à limiter le basculement des résidences principales EFG en meublés touristiques en lien avec l’interdiction de location en résidence principale des logements en étiquette énergétique G au 1er janvier 2025 et F au 1er janvier 2028.					
Objectifs	• Améliorer la connaissance sur les outils et réglementation limitant le surdéveloppement des meublées touristiques • Limiter le basculement de résidences principales classées EFG en meublés touristiques					
Modalités de mise en œuvre de l’action	Réaliser une veille des outils et réglementation de limitation des locations de meublés touristiques de courte durée et informer régulièrement les communes en commission habitat. Etudier les conditions de mise en place d’un dispositif attractif expérimental de soutien à l’amélioration de l’habitat sous conditions de maintien du logement EFG en résidence principale. Mettre en place l’expérimentation et évaluer ses effets. La portée de l’expérimentation sera à évaluer lors du bilan intermédiaire. Développer des actions d’« aller vers » les propriétaires de logements énergivores pour favoriser une bonne communication sur le dispositif et favoriser son utilisation effective (en lien avec la Condition de réussite 4 « Informer et conseiller la population locale »). Ces actions seront intégrées dans le futur « pacte territorial », cadre de contractualisation du Service public de la rénovation de l’habitat.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Veille des outils et réglementation						
Dispositif expérimental (étude)						
Dispositif expérimental (mise en œuvre)						
Développer les actions « d’aller vers »						
Articulation avec	• Actions 5, 6, 14, 15					

d'autres actions		
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	Communes, ANAH
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Budget dédié à l'expérimentation de 500 000 €/an à partager entre les actions 4, 6, 12 et 14) pour les années 2025 et 2026.	
Indicateurs de mise en œuvre	• Mise en place d'une expérimentation	
Indicateurs d'impact	• Suivi et évolution du nombre de résidences principales et de la proportion dans le parc • Nombre de logements aidés dans le cadre de l'expérimentation et poids dans l'évolution du parc	

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

Action 5 : Développer le parc locatif privé conventionné pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires

Contexte et enjeux	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. Il est par ailleurs cher, compte tenu de niveaux de loyers les plus élevés du département. Or ce segment joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels de ménages variés, dont une partie dispose de revenus modestes. L'Anah propose des dispositifs d'aides aux travaux et/ou de défiscalisation aux propriétaires bailleurs privés sous condition de conventionnement du logement à loyer plafonné. Sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, les dispositifs de conventionnement de logements à loyer social et très social (Loc2 et Loc3 du dispositif en vigueur Loc Avantages) avec l'ANAH sont abondés par l'agglomération dans le cadre du Programme d'Intérêt Général. Les logements conventionnés à loyer social et très social sont comptabilisés dans l'inventaire SRU. Le bilan du PIG souligne que celui-ci n'a pas permis de mobiliser les propriétaires bailleurs en faveur du développement de logements conventionnés dans le parc privé. Les objectifs n'ont pas été atteints du fait notamment des niveaux de loyers proposés par le dispositif. Pour autant le conventionnement dans le parc privé en faveur de loyers adaptés aux ménages modestes est un enjeu pour le futur service public de rénovation de l'habitat du territoire, formalisé dans le « Pacte territorial ».
Objectifs	• Définir et mettre en œuvre un dispositif de conventionnement attractif et concurrentiel • Favoriser la réalisation des objectifs en logements sociaux du PLH et le rattrapage SRU, • Favoriser le maintien d'une offre locative abordable dans le parc privé, souvent situé en centre-ville ou centre-bourg.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Dans le cadre du futur « Pacte territorial » (anciennement OPAH), il s'agit de définir et de mettre en place une aide et un accompagnement attractifs (avec ou sans travaux) pour les propriétaires bailleurs permettant le développement d'un parc conventionné dans le parc privé. Une communication spécifique à destination des propriétaires bailleurs ainsi que des actions d'« aller-vers » seront développer pour accompagner l'atteinte des objectifs prévus dans le cadre du « Pacte territorial » (en lien avec la Condition de réussite 4 « Informer et conseiller la population locale »)

Calendrier de mise en oeuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Définition régime d’aides attractif						
Mise en œuvre des aides						
Développer les actions « d’aller vers »						
Articulation avec d’autres actions	• Actions 4, 14, 15, 16					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l’action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO		Communes, ANAH			
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP, dont une personne en charge du suivi des aides • A partir de 2025, dans le cadre du « Pacte territorial », un budget annuel d’investissement de 200 000 € et un budget annuel de fonctionnement de 100 000 € sont répartis entre l’action 5- développer le parc locatif privé conventionné pour des ménages aux revenus modestes et intermédiaires, l’action 12 – adaptation du patrimoine au vieillissement de la population et l’action 14 – rénovation énergétique.					
Indicateurs de mise en œuvre	• Consommation des crédits dédiés du « Pacte territorial » • Mise en place d’actions de communication « aller vers »					
Indicateurs d’impact	• Nombre (et évolution) de logements conventionnés • Nombre de contacts avec des propriétaires bailleurs • Taux de réalisation des dossiers					

Action 6 : Développer le parc locatif privé de moyenne durée et/ou permanent en faveur de l'emploi

Contexte et enjeux	L'accueil, des actifs est un enjeu majeur pour le territoire. Les entreprises du territoire relayent des difficultés de recrutement notamment du fait des difficultés de logements pour leurs salariés. En particulier les nouveaux recrutés qui arrivent sur le territoire et ne trouvent pas d'offre pour se loger au moins temporairement avant d'entamer une recherche plus approfondie. Entre 2013 et 2019, le parc locatif privé n'a augmenté que de 8 logements par an, contre 54 par an sur la période précédente (2008-2013). Il a par ailleurs diminué entre ces deux dates à La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Pénestin et Piriac-sur-Mer. Or, ce segment joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels de ménages variés, notamment des ménages actifs locaux ou de ceux venant s'installer sur le territoire suite à l'obtention d'un emploi. C'est un type de parc qui peut amener souplesse et réactivité quand celui-ci n'est pas en situation de tension.					
Objectifs	• Identifier et cibler les opportunités dans le parc de résidences secondaires et/ou de meublés touristiques, • Expérimenter des modalités de mobilisation de ce patrimoine en faveur de l'emploi • Améliorer la communication et le ciblage des propriétaires					
Modalités de mise en œuvre de l'action	Participer et suivre 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. Etudier les modalités de mise en œuvre d'un dispositif incitatif expérimental de soutien à l'amélioration de l'habitat sous condition de location pour l'emploi sur le modèle de l'ancien dispositif d'Action Logement « louer pour l'emploi ». Mettre en place l'expérimentation et évaluer ses effets. La portée de l'expérimentation sera à évaluer lors du bilan intermédiaire. Développer des actions d'« aller vers » les propriétaires de résidences secondaires ou de meublés touristiques, pour favoriser une bonne communication sur le dispositif d'aides et favoriser son utilisation effective.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Participation et suivi étude ADDRN						
Expérimentations						
Développer les actions de communication « aller vers »						

Articulation avec d'autres actions	• Actions 1, 2, 3, 4, 5, 14	
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	ADDRN, communes, ANAH
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Budget dédié à l'expérimentation de 600 000 €/an à partager entre les actions 4, 6, 12 et 14) pour les années 2025 et 2026 : à requestionner dans le cadre du bilan intermédiaire.	
Indicateurs de mise en œuvre	• Réalisation de l'étude ADDRN • Réalisation d'une expérimentation et bilan • Mise en place d'actions de communication et d'aller vers	
Indicateurs d'impact	• Nombre de logements (et évolution) aidés en faveur de l'emploi • Nombre de personnes logées	

Orientation 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques

Action 7 : Favoriser la réalisation de logements spécifiques dans les environnements adaptés						
Contexte et enjeux	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 et/ou fragiles, saisonniers, personnes en situation de handicaps/mobilité réduite. La localisation de l’offre est un aspect majeur dans les réponses à apporter aux publics les plus fragilisés dans la réalisation d’un itinéraire résidentiel, car ceux-ci se caractérisent souvent par une capacité de déplacement limitée. La réponse aux besoins spécifiques nécessitant ainsi de mettre en cohérence les projets avec une proximité des transport et/ou des services.					
Objectifs	• Identifier les secteurs favorables à l’accueil de logements spécifiques • Favoriser le développement d’une offre spécifique pleinement adaptées aux besoins des publics ciblés					
Modalités de mise en œuvre de l’action	- Définir les besoins liés au logements spécifiques (proximité services, proximité zones d’emplois, proximité transport, ...) - Déterminer les indicateurs permettant d’identifier des espaces favorables à l’accueil des besoins des populations les plus fragilisés sur le territoire dans la réalisation, dans de bonnes conditions, d’un itinéraire résidentiel : jeunes, publics précaires, saisonniers - Intégrer des indicateurs dans l’observatoire foncier					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Etude de besoins						
Définition des indicateurs et typologie des opérations						
Intégration dans l’observatoire foncier						
Articulation avec d’autres actions	• Actions 8, 9, 11, 12, 18, 19, 20 et 21					

	Porteur de l'action	Partenaires associés
Pilotage et partenaires associés	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO en lien avec le service SIG et la Cellule d'ingénierie territoriale et urbaine	Communes (services et élus),
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Cellule d'ingénierie territoriale : 3.5 ETP • Service SIG : 3 ETP	
Indicateurs de mise en œuvre	• Mise en place des indicateurs • Identification de zones « favorables »	
Indicateurs d'impact	• Production d'offres spécifiques • Localisation de l'offre en secteurs favorables	

Action 8 : Développer une offre de logements accompagnés multi-publics

Contexte et enjeux	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 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. Une offre d’habitat pour les jeunes existe déjà sur l’agglomération, mais les besoins sur le territoire concernent aussi les ménages de plus de 30 ans : les actifs, les ménages en séparation, les ménages en situation d’urgence, les personnes âgées.					
Objectifs	- Initier le développement d’une offre de logements accompagnés portée par l’agglomération, - Acquérir et partager avec l’ensemble des communes une culture sur le logement accompagné et sa gestion dans le temps,					
Modalités de mise en œuvre de l’action	- Etudier la faisabilité d’une opération spécifique innovante de logement accompagné à destination de plusieurs publics pilotée par l’agglomération. - Participer à la réalisation et au suivi des projets sociaux de logements accompagnés, dont l’habitat jeune, 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.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Etude de faisabilité d’une opération de logement accompagné						
Suivi des projets sociaux de logements accompagnés et d’habitat jeunes						
Articulation avec d’autres actions	Actions 1, 7, 9, 12					

Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	Communes, bailleurs sociaux, associations gestionnaires
Moyens et financiers et humains	Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP	
Indicateurs de mise en œuvre	- Réalisation d'une étude de faisabilité d'une opération - Participation aux instances de pilotage des projets sociaux	
Indicateurs d'impact	- Nombre de logements accompagnés réalisés et évolution sur la durée du PLH - Nombre d'attributions réalisées par la collectivité	

Action 9 : Favoriser le développement de solutions réactives pour le logement des jeunes et des saisonniers

Contexte et enjeux	Les difficultés en logements de la population « jeune » et des saisonniers recouvrent nombre de situations différentes : • Jeunes en alternance ou en stage et saisonniers (quel que soit l'âge) ayant un besoin en logement de moyenne durée, • Jeunes décohabitants, jeunes actifs de moins de 30 ans en couple ou non, en recherche d'un premier logement pérenne • Jeunes actifs s'installant sur le territoire suite à l'obtention d'un emploi, ayant un besoin de se loger rapidement pour débiter leur emploi et pouvant envisager un logement pérenne dans un second temps. Pour autant, sur CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, à de rares exceptions près, les jeunes et saisonniers connaissent tous de grandes difficultés à trouver un logement adapté et dans de bonnes conditions. Le marché immobilier local et le logement social ne permettent pas de répondre pleinement aux différents besoins d'installation des jeunes et saisonniers sur le territoire. Au-delà de la production de logements locatifs abordables, l'enjeu est de proposer des dispositifs innovants et réactifs aux jeunes et saisonniers en s'appuyant sur le dispositif HTH (Hébergement Temporaire chez l'Habitant) en cours de déploiement, ainsi que sur des expérimentations déjà en cours ou en projet chez les bailleurs sociaux. L'enjeu est de proposer toute une gamme de solutions logements pour favoriser les itinéraires résidentiels des personnes et éviter l'engorgement des dispositifs.
Objectifs	• Lancer, suivre et évaluer des dispositifs expérimentaux dans le parc neuf et dans le parc existant • Améliorer la réactivité de réponses aux besoins des jeunes et saisonniers
Modalités de mise en œuvre de l'action	Poursuivre l'hébergement chez l'habitant, notamment intergénérationnel, dans le parc privé et le déployer dans le parc social • Mener une réflexion avec les bailleurs sociaux et l'APHJ sur les conditions de mise en œuvre de l'hébergement intergénérationnel dans le parc social : conditions de gestion, condition d'accompagnement des locataires, identification des locataires • Suivre le développement de l'hébergement intergénérationnel et lever les freins éventuels. Organiser le développement de la colocation dans le parc social • Mise en place d'un groupe de travail partenarial. • Travailler sur les possibilités d'attributions réactives en faveur des jeunes en lien avec l'Etat et en s'appuyant sur les habitudes de travail inter-bailleurs mis en place dans le cadre du MIB (Mutations Inter Bailleurs)

	Mettre en place un partenariat local des acteurs du logement des jeunes et des saisonniers (en lien avec la condition de réussite 3 : Orienter les partenaires et acteurs locaux en faveur de la réalisation des ambitions du PLH) Communiquer sur les dispositifs mis en place en faveur des jeunes et des saisonniers du tourisme en lien avec les actions menées dans le cadre de la convention des communes touristiques en faveur du logement saisonnier. Il s'agit de définir une stratégie de communication adaptée en partenariat avec les acteurs locaux du logement des jeunes et des saisonniers du tourisme.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités de mise en œuvre de l'action	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Etudier la faisabilité de mise en œuvre d'un dispositif intergénérationnel dans le parc social						
Déploiement d'un dispositif intergénérationnel dans le parc social						
Organiser le développement de la colocation dans le parc social						
Articulations possibles avec d'autres actions	• Actions 1, 3, 7, 8					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO		Communes, Bailleurs sociaux, réservataires, associations			
Moyens financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Budget de fonctionnement de 8 000 € par an					
Indicateurs de mise en œuvre	• Mise en œuvre effective de l'hébergement intergénérationnel dans le parc social • Mise en œuvre de la colocation dans le parc social • Mise en œuvre d'un dispositif d'attribution réactif					
Indicateurs d'impact	• Nombre et évolution de jeunes ou saisonniers hébergés dans le cadre HTH • Nombre et évolution de jeunes ou saisonniers hébergés dans le cadre de l'hébergement intergénérationnel dans le parc social • Nombre de logements proposés en colocation dans le parc social • Taux de rotation et évolution • Durée d'attributions en colocation					

Action 10 : Répondre au schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

Contexte et enjeux	Le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo dispose de 55 places en aires d'accueil permanentes des gens du voyage, de 3 aires de passage estivale et d'une aire de grand-passage. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2018-2024 émet des prescriptions relatives à l'accueil permanent et estival (grand passage) ainsi des obligations relatives aux ménages en voie de sédentarisation. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique est actuellement en révision. La sédentarisation et l'accompagnement des voyageurs seront des axes du travail à mener dans le cadre du schéma départemental actuellement en cours de révision. Dans ce cadre, le territoire souhaite aider à la sédentarisation des familles afin d'assurer également une stabilité globale des voyageurs et favoriser par ce biais la scolarisation des enfants. L'accès aux droits communs des voyageurs est également un axe de travail à mener dans un projet social des aires en lien avec les communes.
Objectifs	• Répondre aux prescriptions du Schéma • Favoriser le retour à la fonction initiale des aires d'accueil permanentes en aidant à la sédentarisation • Favoriser l'accès aux droits communs pour les voyageurs
Modalités de mise en œuvre de l'action	Maintenir le dispositif d'accueil permanent et estival du territoire - Accueillir les familles non ancrées sur le territoire sur les aires d'accueil permanentes - Accueillir les petits groupes familiaux sur les terrains de passage aménagés lors de la saison estivale - Accueillir les groupes de grand-passage dans le cadre de programmation préfectorale Accompagner à la sédentarisation des ménages dans le cadre des prescriptions issues du schéma départemental 2025-2031 - Identifier les ménages ancrés sur le territoire et leurs besoins en habitat - Accompagner les demandes de logement des voyageurs (social, privé, adapté, ...) - Favoriser l'insertion dans le logement par un accompagnement spécifique des familles (gestion du budget, suivi du bail, entretien du logement, ...) Favoriser l'accès aux droits, à la santé et à la scolarisation des voyageurs - Réaliser un projet social des aires d'accueil permanentes avec les communes concernés sur les thématiques de la santé, la scolarisation, l'accès aux droits, le cadre de vie, les animations socio-éducatives, ...

Calendrier de mise en œuvre							
Modalités		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prise en compte des obligations du nouveau Schéma							
Projet social							
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action			Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service ESH			Etat, Conseil Départemental			
Moyens financiers et humains	- Budget de fonctionnement de 2 000,00 € par an dans le cadre du projet social. - Budget dédié au développement d’habitat adapté (à définir en fonction du type d’habitat identifié dans le schéma) - Equipe Habitat du Service ESH : 3.3 ETP dont une personne en charge de la prévention et l’inclusion des publics fragiles						
Indicateurs de mise en œuvre	Mise en conformité avec les prescriptions du schéma révisé en lien avec la sédentarisation						
Indicateurs d’impact	Durée de séjour des ménages séjournant sur les aires d ‘accueil permanentes						

Action 11 : Participer aux réseaux d'acteurs de l'accompagnement des publics fragiles

Contexte et enjeux	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 et/ou fragiles, personnes en situation de handicaps/mobilité réduite. Il s’agit également de prendre en compte les besoins liés à l’urgence et aux gens du voyage sédentarisés. Le champ d’application des actions en faveur de l’accompagnement des publics fragiles est mouvant et connaît des évolutions réglementaires régulières. Mais au-delà des questions réglementaires, les enjeux de développement d’une offre adaptée et de partage d’une culture sur les besoins nécessitent de participer aux réseaux d’échanges existants au niveau local et national.					
Objectifs	• Réaliser une veille règlementaire, • Renforcer les partenariats existants et développer de nouveaux partenariats, • Diffuser les retours d’expériences et les bonnes pratiques.					
Modalités de mise en œuvre de l’action	Participer à des événements réguliers et intégrer les différents réseaux d’acteurs en vue de consolider, enrichir et diffuser la connaissance sur les besoins d’accompagnement des publics fragiles et dispositifs existants. Diffuser les retours d’expériences et les bonnes pratiques au sein de la Commission Habitat					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Participation aux réseaux d’acteurs						
Articulation avec d’autres actions	• Actions 7, 8, 9, 10					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l’action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO		/			
Moyens financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP avec une personne en charge de la prévention et l’inclusion des publics fragiles					

**Indicateurs de
mise en œuvre**

- Nombre d'évènements

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

Action 12 : Encourager l'adaptation des logements du parc privé occupés par des ménages vieillissants

Contexte et enjeux	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. En effet, près de 80% des propriétaires de résidences secondaires ont plus de 60 ans (non décomptés dans les chiffres cités dans le paragraphe précédent). En contrepartie, l'offre spécifique à destination des personnes âgées ne permet(tra) pas de répondre au volume des besoins. Le diagnostic révèle également que 38% des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 75 ans. Au vu de ces caractéristiques socio-démographiques, l'enjeu réside dans le soutien à l'adaptation des logements afin d'assurer le maintien à domicile des ménages.					
Objectifs	Encourager les ménages vieillissants à adapter leur logement dans une logique de prévention					
Modalités de mise en œuvre de l'action	Poursuivre la transmission d'une information neutre et de conseils gratuits via le guichet Cap Info Habitat, intégré dans le futur « Pacte territorial » - Mise en place d'actions de communication et de sensibilisation des ménages âgées et/ou à mobilité réduite aux enjeux de l'adaptation des logements et du maintien à domicile. Mise en place d'un dispositif d'accompagnement administratif et financier gratuit des ménages éligibles aux aides MaPrimeAdapt' de l'Anah dans le cadre du futur « Pacte territorial ». - Etudier la faisabilité de la mise en place d'une aide aux ménages vieillissants aux revenus intermédiaires					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Développement d'actions de communication « aller vers »						
Accompagnement des ménages dans la réalisation de travaux d'adaptation dans le cadre du « Pacte territorial »						
Aides de la communauté d'agglomération aux ménages vieillissants aux revenus intermédiaires						

Articulation avec d'autres actions	• Actions 13, 14, 16	
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	Communes (CCAS), ANAH
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP dont une personne en charge de la prévention et de l'inclusion des publics fragiles • Budget dédié à l'expérimentation de 600 000 €/an à partager entre les actions 4, 6, 12 et 14) pour les années 2025 et 2026 : à questionner dans le cadre du bilan intermédiaire. • A partir de 2025, dans le cadre du « Pacte territorial », un budget annuel d'investissement de 200 000 € et un budget annuel de fonctionnement de 100 000 € sont répartis entre l'action 5- développer le parc locatif privé conventionné pour des ménages aux revenus modestes et intermédiaires, l'action 12 – adaptation du patrimoine au vieillissement de la population et l'action 14 – rénovation énergétique	
Indicateurs de mise en œuvre	• Définition d'un accompagnement administratif et financier dans le cadre du « Pacte territorial » • Consommation des crédits • Montant moyen des travaux • Mise en place d'un dispositif pour les ménages intermédiaires	
Indicateurs d'impact	• Nombre de logements adaptés • Nombre de contacts	

Action 13 : Traduire les enjeux liés au logement social adapté dans les travaux de la Commission intercommunale d'accessibilité et de la Conférence Intercommunale du logement

Contexte et enjeux	Les enjeux liés à l’offre de logement social adapté à la population vieillissante concernent à la fois les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement en charge de la réforme des attributions, et la Commission intercommunale d’accessibilité en charge de dresser l’état d’accessibilité du bâti, de la voirie, des transports et des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. En Loire-Atlantique, les logements sociaux adaptés ont été recensés par les bailleurs sociaux. Cette action vise ainsi à traduire les enjeux liés au logement social adapté dans les travaux de la Commission intercommunale d'accessibilité et de la Conférence Intercommunale du logement qui regroupent des partenaires variés, contribuant tous à l’enjeu de maintien à domicile et de bien vieillir chez soi sur le territoire. Au-delà de l’offre adaptée, l’enjeu du maintien à domicile et du bien-vieillir passe aussi par les interventions de professionnels (soin, services à la personnes, accompagnement social). Pour ces professionnels, souvent intervenant à domicile avec donc plusieurs lieux de travail à parcourir dans la journée, ou travaillant en résidences spécialisées avec des horaires décalés. L’enjeu de l’accès au logement de proximité est fort sur un territoire aux tensions importante. Cette action vise ainsi également à identifier les emplois essentiels du territoire dans le cadre des travaux menés par la Conférence Intercommunale du Logement.
Objectifs	• Favoriser le rapprochement offre adaptée et demande de personnes vieillissantes ou à mobilité réduite en faveur de la qualité des attributions. • Traduire les enjeux liés au logement social adapté dans les travaux de la Commission intercommunale d'accessibilité et de la Conférence Intercommunale du logement et mobiliser les membres • Prendre en compte les besoins en logement des métiers essentiels dans le cadre de la réforme des attributions.
Modalités de mise en œuvre de l’action	• Assurer la transversalité et la coordination des travaux menés sur les enjeux du logements adaptés dans le cadre de la Convention Intercommunale d’Attribution et de la Commission Intercommunale d’Accessibilité. Une vigilance particulière sera apportée sur le rapprochement de la demande et des attributions en lien avec la connaissance de l’offre adaptée • Dans le cadre de la finalisation des travaux issus de la réforme des attributions, mener une réflexion sur l’intégration des emplois liés à l’accompagnement au vieillissement dans la définition des « emplois essentiels »

Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mise en œuvre dans la CI Logement et la CI Accessibilité						
Prise en compte dans les travaux sur la cotation de la demande						
Suivi						
Articulation avec d’autres actions	Actions 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l’action		Partenaires associés			
	CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo		Membres de la CIL : Etat, CD, Associations, bailleurs, réservataires			
Moyens et financiers et humains	Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP					
Indicateurs de mise en œuvre	- Définition des emplois essentiels - Présentation des travaux sur les logements adaptés en CIL et CIA					
Indicateurs d’impact	- Logements adaptés attribués à des PMR à suivre dans les bilans CIL - Prise en compte effective dans les CALEOL (Commissions d’Attribution)					

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

Action 14 : Dynamiser l'amélioration énergétique performante du parc privé dans le cadre d'un pacte territorial

Contexte et enjeux	Axe fort du précédent PLH, la rénovation énergétique demeure un enjeu, à la fois pour lutter contre la précarité énergétique de certains ménages, mais aussi pour limiter les émissions de gaz à effets de serre, le bâtiment étant un des premiers émetteurs. En effet, le diagnostic permet d’identifier un parc potentiellement énergivore de 25% des résidences principales construites avant 1971, date de la première réglementation thermique. L’étude pré-opérationnelle permet également de mettre en évidence que 39% des étiquettes DPE disponibles sur le territoire sont des logements qui seront considérés progressivement comme des passoires énergétiques d’ici 2034 pour les résidences principales. Par extrapolation, c’est environ 3 000 logements locatifs qui sans travaux quitteront le marché locatif et/ou pourraient être transformés en location saisonnière. Il est par ailleurs à noter que 43% des propriétaires occupants d’une résidence principale de plus de 15 ans sur le territoire sont éligibles aux aides de l’Anah selon Géodip. L’enjeu est donc de poursuivre et d’amplifier les actions locales en faveur de la rénovation énergétique, en lien avec les dispositifs locaux et nationaux et leurs évolutions, en particulier pour prendre en compte les particularités du territoire, mais aussi pour améliorer l’information auprès des bénéficiaires.					
Objectifs	• Encourager la massification de la rénovation énergétique des logements.					
Modalités de mise en œuvre de l’action	• Mise en place d’un dispositif d’accompagnement gratuit des ménages éligibles au dispositif « MaPrimeRénov parcours accompagné » dans le cadre du « Pacte territorial ». • Mise en place d’un dispositif d’amélioration énergétique à destination des copropriétés. Les modalités d'accompagnement seront précisées dans le futur « Pacte territorial ». • Etude sur la faisabilité d’étendre l’aide intercommunale aux ménages aux revenus intermédiaires • Information neutre et conseils gratuits délivrés au sein de Cap Info Habitat dans le cadre du futur « Pacte territorial » • Mise en place d’actions de communication et d’aller-vers des propriétaires de logements d’étiquettes DPE EFG dans le cadre du futur « Pacte territorial »					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mise en œuvre du Pacte territorial						
Etude de faisabilité sur l’extension aux ménages intermédiaires						

Poursuite de Cap Info Habitat							
Communication ciblée							
Articulation avec d'autres actions	• Actions 5, 12, 16						
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action			Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO en lien avec le service Energie			Communes, ANAH			
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Budget dédié à l'expérimentation de 600 000 €/an à partager entre les actions 4, 6, 12 et 14) pour les années 2025 et 2026 : à requestionner dans le cadre du bilan intermédiaire. • A partir de 2025, dans le cadre du Pacte territorial, un budget annuel d'investissement de 200 000 € et un budget annuel de fonctionnement de 100 000 € sont répartis entre l'action 5- développer le parc locatif privé conventionné pour des ménages aux revenus modestes et intermédiaires, l'action 12 – adaptation du patrimoine au vieillissement de la population et l'action 14 – rénovation énergétique						
Indicateurs de mise en œuvre	• Consommation des crédits • Montant moyen des travaux						
Indicateurs d'impact	• Nombre de dossiers accompagnés via le Pacte territorial et l'Espace Conseil France Renov • Nombre de logements rénovés • Nombre de contacts						

Action 15: Poursuivre les dispositifs d'aides à la qualité patrimoniale

Contexte et enjeux	Les toitures en chaume sont un élément important de l'identité patrimoniale et touristique du Parc naturel régional de Brière (PNRB). Elles font l'objet d'obligation de protection et de valorisation dans certains périmètres par les documents d'urbanisme (charte du PNRB, PLU, SCOT). Depuis plusieurs années, il est constaté une dégradation anormale et prématurée des toitures en chaume occasionnant des frais importants pour les propriétaires. Compte tenu du coût du chaume supérieur l'ardoise et une durée de vie inférieure, Cap Atlantique a souhaité, en partenariat avec Saint-Nazaire Agglomération, accompagné techniquement et financière les propriétaires de chaumières aux toitures prématurément dégradées. Le dispositif d'aides proposé pour la période 2022-2026 s'accompagnera d'une organisation de la filière d'approvisionnement du chaume et des règles professionnelles afin de garantir une meilleure pérennité des toitures et une efficience des aides publiques. La communauté d'agglomération a voté lors du conseil communautaire du 04 novembre 2021, un dispositif d'aide à la rénovation des toits de chaumes prématurément dégradés sur la période 2022-2026. L'enjeu 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. Le partenariat conclu entre la Communauté d'Agglomération et la Fondation du patrimoine existe depuis 2003 et a permis de soutenir près de 9 millions d'euros de travaux pour un accompagnement financier de la Communauté d'Agglomération de plus 92 000 euros (montant arrêté au 31/12/2022). Cela a permis la restauration de 108 projets patrimoniaux privés. Ce partenariat permet d'accompagner les propriétaires privés dans la préservation de l'architecture traditionnelle de la presqu'île. Son objectif est d'inciter à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine privé non protégé par l'Etat au titre des monuments historiques. Ce partenariat permet aux propriétaires de bénéficier d'une subvention à hauteur de 2% du montant TTC des travaux labellisés et d'un avantage fiscal.						
	Objectifs • Préservation du patrimoine local						
	Modalités de mise en œuvre de l'action • Poursuivre le dispositif d'aide à la rénovation des toits de chaume prématurément dégradés. • Poursuivre le partenariat avec la Fondation du Patrimoine						
	Calendrier de mise en œuvre						
Modalités		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dispositif « chaume »							
Partenariat Fondation du patrimoine							

Articulation avec d'autres actions	Actions 5, 12, 16	
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO	Fondation du patrimoine
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Une moyenne de 170 000 € par an d'investissement dans le temps du PLH • 33 600 € par an de budget de fonctionnement	
Indicateurs de mise en œuvre	• Suivi des dispositifs (consommation budgétaire)	
Indicateurs d'impact	• Nombre de chaumières rénovées • Montant de subvention octroyé • Nombre de projets restaurés dans le cadre de la Convention avec la Fondation du Patrimoine • Montant de subvention octroyé dans le cadre de la Convention avec la Fondation du patrimoine	

Action 16 : Participer à la lutte contre l’habitat indigne et améliorer la coordination des acteurs						
Contexte et enjeux	Le diagnostic permet de mettre en avant que le parc potentiellement indigne est d’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. 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. Le diagnostic permet également de révéler un enjeu de coordination notamment pour les communes situées sur le département de Loire-Atlantique, bien que la compétence demeure communale.					
Objectifs	Améliorer le repérage et la coordination des acteurs en faveur de la sortie de situation d’habitat indigne					
Modalités de mise en œuvre de l’action	Suivi de la plateforme Histologe mise en place sur les communes de Loire-Atlantique. Elle 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. Dans le cadre du futur « Pacte territorial » (anciennement OPAH), l’accompagnement des propriétaires dans le cadre des projets de sortie d’habitat indigne sera étudié.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dispositifs d’aides à envisager						
Mise en place Histologe						
Articulation avec d’autres actions	Actions 12, 14					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l’action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : service EHSCO		Communes, ANAH, DDTM, délégataire des aides à la pierre			
Moyens financiers et humains	Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP					

Indicateurs de mise en œuvre	• Etude dans le cadre du « Pacte territorial » • Mise en place de l'aide selon résultats de l'étude • Mise en place effective d'Histologe
Indicateurs d'impact	• Evolution des délais de prise en charge des signalements • Nombre de sorties d'indignité • Nombre de dossiers accompagnés dans le cadre du « Pacte territorial »

Orientation 6 : Répondre au nouveau modèle de développement par des actions sur le foncier et la qualité de l'habitat

Action 17 : Définir un socle communautaire de qualité du logement

Contexte et enjeux	Face à la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques, dans un contexte de raréfaction foncière, d'équilibre d'opération complexes, et d'acceptation parfois difficile de la population locale, la communauté d'agglomération a engagé un travail avec l'ADDRN pour accompagner les communes à la définition d'exigences en termes de qualité logements auprès des porteurs de projet. Dans le cadre du 3^e PLH, il s'agit de poursuivre la dynamique engagée par l'agglomération en menant une réflexion sur le socle communautaire de la qualité du logement. Il s'agira de mener une réflexion sur la densité, sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets à vocation résidentielle en s'interrogeant notamment sur l'accessibilité aux services de proximité, la mobilité, l'intégration paysagère, la qualité des matériaux ou encore la diversification des produits proposés. Cette démarche a pour but de fédérer autour d'un socle commun de qualité du logement afin de décliner les bonnes pratiques d'un urbanisme et d'un habitat durable. Cette démarche a vocation à aboutir à la réalisation d'un outil d'accompagnement opérationnel au service des porteurs de projet, avant le dépôt de demandes d'autorisation réglementaire auprès des communes et des demandes de financement auprès de la communauté d'agglomération.
Objectifs	• Assister les communes pour manifester des exigences aux porteurs de projets • Constituer un socle de dialogue autour des projets • Former les élus et techniciens des communes et de l'agglomération à une nouvelle approche de la qualité
Modalités de mise en œuvre de l'action	• Elaborer un référentiel-guide communautaire de la qualité du neuf et de la réhabilitation en poursuite du travail conduit avec l'ADDRN Travail sur un référentiel guide de qualité : la qualité d'usage, intégration du projet dans son milieu habité, prise en compte environnementale et de la biodiversité, insertion architecturale... • Former et sensibiliser les communes aux besoins de développer un nouveau modèle d'habitat ⇒ Mise en place de cycles de formations, partages de retours d'expérience et des visites de sites pour diffuser cette nouvelle culture auprès des élus et services des communaux et communautaires dans la poursuite du travail engagé avec l'ADDRN.

Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Elaboration référentiel guide						
Suivi et déploiement						
Actions de sensibilisation, visites						
Articulation avec d'autres actions	• Actions 1, 3, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20 et 21					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés			
	Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo : cellule ingénierie territoriale et urbaine		Communes (services et élus), ADDRn, opérateurs, CAUE			
Moyens et financiers et humains	• Cellule d'Ingénierie territoriale :3.5 ETP • 1 000 € /an pour les frais de visite aux communes (va plutôt dans la charte de la qualité)					
Indicateurs de mise en œuvre	• Formalisation d'un socle communautaire de la qualité sous forme de référentiel • Nombre d'actions de sensibilisation/visites • Nombre de PLU prenant en compte les enjeux du PLH					
Indicateurs d'impact	• Nombre d'opérations réalisées suivant les critères du référentiel/guide • Nombre d'opérations ayant fait l'objet d'une sollicitation de l'agglomération par les communes sur la qualité					

Action 18 : Organiser, maîtriser et anticiper les enjeux fonciers à venir

Contexte et enjeux	L'étude foncière « Diagnostic et référentiel foncier » engagée pour les besoins du PLH met en lumière la raréfaction croissante du foncier « facile » permettant de développer le parc immobilier quantitativement. Les espaces futurs de développement sont de plus en plus des « fonciers occupés » ou complexes. Le modèle de développement des quinze prochaines années nécessite d'organiser, de maîtriser et d'anticiper les enjeux fonciers à venir.
Objectifs	• Préparer le développement de résidences principales pérennes et abordables des quinze prochaines années • Préserver et préparer les capacités de production de logement du territoire des quinze prochaines années • Favoriser la mobilisation des outils d'urbanisme au sein des PLU : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, Droit de Préemption Urbain (DPU) • Favoriser la constitution de réserves foncières publiques plus diversifiées par les communes • Décliner dans des cahiers des charges de cession de terrain des objectifs de la collectivité
Modalités de mise en œuvre de l'action	Encourager la mise en compatibilité rapide des documents d'urbanisme avec le PLH. Il s'agit, dans un délai idéal de 2 ans à compter de l'adoption du présent PLH, et en lien avec le SCOT révisé, de mettre les PLU des communes en compatibilité avec les principes des objectifs en logements du PLH. Renforcement de l'ingénierie auprès des communes par la mise en place d'un service communautaire d'assistance aux communes sur l'urbanisme opérationnel et réglementaire – cellule d'ingénierie territoriale et urbaine (conditions de réussite 2). Il s'agira d'apporter conseils et assistance aux communes au service de la politique du logement et de sa production sociale pour la mobilisation de stratégies foncières, et d'un urbanisme adapté comme leviers essentiels et en faveur d'un aménagement durable et équilibré. Renforcer les partenariats de l'agglomération favorisant l'action foncière des communes : • Développer les feuilles de route entre la communauté d'agglomération et les communes en prenant appui sur l'étude foncière • Développer les conditions de partage, d'accompagnement et de suivi • Mettre en place des conventions partenariales (notamment avec l'EPF et l'OFS), • Constituer une feuille de route partagée avec EPF et l'OFS autour des projets en logements identifiés dans le cadre de l'étude foncière Mener une réflexion sur une stratégie foncière globale à l'échelle intercommunale en capitalisant sur l'étude foncière menée dans le cadre du PLH.

Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Encourager la mise en compatibilité rapide des documents d’urbanisme avec le PLH						
Déploiement progressif de l’ingénierie aux communes						
Conventions EPF OFS						
Feuille de route EPF/OFS						
Réflexion stratégie foncière						
Articulation avec d’autres actions	• Actions 1, 3, 5, 6, 7, 17, 19, 20, 21					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l’action		Partenaires associés			
	CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo : cellule ingénierie territoriale et urbaine, service foncier et service EHSCO		Communes (services et élus), EPF, OFS			
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Cellule d’Ingénierie territoriale : 3.5 ETP • Service foncier : 3.5 ETP					
Indicateurs de mise en œuvre	• Signature des conventions • Feuille de route de suivi des actions par communes (périmètres de veille foncière/ réserves foncières/ cahier des charges de cession de terrain) • Mise en compatibilité des PLU avec le PLH • Formalisation d’une stratégie foncière					
Indicateurs d’impact	• Modération de la charge foncière dans les opérations • Accroissement du foncier maitrisé par le public • Accroissement de la programmation en logements sociaux et abordables					

Action 19 : Encourager la revalorisation du foncier et le renouvellement urbain

Contexte et enjeux	Les espaces futurs de développement sont de plus en plus des « fonciers occupés » ou complexes. Le modèle de développement des quinze prochaines années nécessite ainsi d'organiser, de maîtriser et d'anticiper les enjeux fonciers à venir. Le foncier se revalorise et se renouvelle sans cesse, à un rythme plus ou moins soutenu et plus ou moins maîtrisé. Le développement dans le tissu existant représentait traditionnellement une part marginale du développement au regard d'opérations neuves relativement plus importantes. Les opportunités dans le parc existant représentent à termes une part importante de développement. Des réflexions sont en cours dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain (PVD), des AMI Cœur de Bourg et dans l'étude pré-opérationnelle du « Pacte territorial » (anciennement OPAH).
Objectifs	• Favoriser l'organisation et l'orientation des mutabilités dans le tissu existant par les communes • Favoriser la saisine de certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant par les communes • Encourager les consultations « multi-sites », 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 (principe de l'AMI – Appel à Manifestation d'Intérêt).
Modalités de mise en œuvre de l'action	Dans le cadre du renforcement de l'ingénierie auprès des communes, il s'agira d'encourager les communes à réaliser des études de faisabilité sur les secteurs permettant des mutations et une optimisation de l'existant, en particulier dans les secteurs des communes Petites Villes de Demain PVD et AMI Cœur de bourg (condition de réussite 2) • Inciter les communes à travailler sur des mutations et optimisation de l'existant : augmentation de densité qualitative sur des opération existantes, mutations de bâtiments (activités, commerces), etc... • Inciter les communes à travailler à l'échelle de plusieurs sites, afin d'explorer les leviers d'échelle et de mixité/diversité de l'habitat. Dans le cadre de la définition d'une étude pré opérationnelle, il s'agira d'étudier l'opportunité de mettre en œuvre une OPAH-RU sur les communes Petites Villes de Demain.

Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Déploiement progressif de la cellule d'ingénierie territoriale						
Etude d'opportunité pour OPAH-RU						
Articulation avec d'autres actions	• Actions 1, 3, 5, 6, 7, 18, 20, 21					
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés			
	CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo : cellule ingénierie territoriale et urbaine, service foncier et service EHSCO		Communes (services et élus), EPF			
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Cellule d'Ingénierie territoriale : 3.5 ETP • Service foncier : 3.5 ETP					
Indicateurs de mise en œuvre	• Réalisation d'études de faisabilité • Mise en place d'une OPAH-RU selon les résultats de l'étude pré-opérationnelle					
Indicateurs d'impact	• Modération de la charge foncière dans les opérations • Accroissement du foncier maîtrisé par le public en tissu urbain • Accroissement de la programmation en logements sociaux et abordables en renouvellement urbain					

Action 20 : Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat

Contexte et enjeux	Dans un contexte de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net (ZAN) qui renforce les contraintes de développement déjà très fortes sur le territoire, l’enjeu du PLH est de pouvoir continuer à accueillir de la population et d’accompagner les itinéraires résidentiels des habitants présents...en priorité dans les enveloppes urbaines des agglomérations et des villages. La notion de densité doit être réinterrogée, mais pour autant il ne s’agit pas de perdre en qualité de vie et intimité. L’enjeu est de proposer, dans le cadre d’un nouveau mode de mobilisation d’un foncier en tout ou partie artificialisé, le développement de nouvelles formes d’habitat, économes en consommation, mais plus vectrices de qualités. Le contexte est en la circonstance marqué par les travaux du SCoT en cours de révision pour intégrer la Loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 et celle du 20 juillet 2023. Le DOO du SCoT précisera, au regard des orientations du PLH 3, les prescriptions en termes de qualité, de formes urbaines et d’aménagement résilient.					
Objectifs	• Positionner l’Agglomération comme un interlocuteur clé des communes, facilitateur de la réalisation de leurs projets en matière d’habitat et de logement • Renforcer le déploiement d’un habitat plus respectueux de l’environnement et d’apport d’une identité renforcée de qualité de vivre et d’habiter en lien avec les écosystèmes, le paysage et les ressources naturelles • Contribuer au développement d’une offre en habitat de forme intermédiaire, s’inscrivant entre l’habitat individuel et le collectif urbain.					
Modalités de mise en œuvre de l’action	• Contribuer à la réflexion menée dans le cadre de la révision du SCOT sur la diversification de l’offre de logements ainsi que de qualité, d’innovation et de diversification des formes urbaines. • Promouvoir la diversification de l’offre de logements ainsi que de qualité, d’innovation et de diversification des formes urbaines auprès des communes et des acteurs locaux de l’habitat et du logement.					
Calendrier de mise en œuvre						
Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Contribution du PLH aux travaux du SCoT						
Evolution potentielle du dispositif d’aides à la production de logements sociaux						
Articulation avec d’autres actions	• Actions 1, 3, 5, 6, 7, 17, 18, 19, 21					

Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action	Partenaires associés
	CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo : cellule ingénierie territoriale et urbaine, service foncier, service EHSCO et service SCOT	Communes (services et élus)
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Cellule d'Ingénierie territoriale : 3.5 ETP • Equipe SCoT : 3 ETP	
Indicateurs de mise en œuvre	• Prise en compte du PLH dans le SCoT • Approfondissement des approches du PLH dans le SCoT • Evolution éventuelle du dispositif d'aides au logement social	
Indicateurs d'impact	• Développement de nouvelles formes urbaines de qualité en lien avec la transition écologique et l'aménagement résilient promu par le projet de SCoT climatisé.	

Action 21 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et foncier

Contexte et enjeux

Un décret, paru le 13 octobre 2022, détermine les modalités d'instauration des observatoires de l'habitat et du foncier, adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH), notamment en précisant les analyses, les suivis et les recensements qu'ils assurent. La loi Climat et Résilience (article 205) fait évoluer les anciens dispositifs d'observation, renommés "observatoires de l'habitat et du foncier" (OHF), et dont l'installation doit se faire au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

Ces observatoires "assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols".

L'observatoire de l'habitat et du foncier permettra également de suivre :

- Les projets identifiés dans le cadre de l'étude foncière du PLH et les politiques foncières et d'urbanisme associées
- Les potentiels fonciers pour le logement et (périmètre de veille foncière/ DPU/ cessions avec charges ...) : tout au long de la mise en œuvre du futur PLH, la base des potentiels et des projets pourront être complétés et confortés avec les éléments nouveaux et complémentaires de programmes en logement.

Par ailleurs la base des projets identifiés, complétés et des potentiels avec leurs évolutions en faveur de la production de logements sera mise en relation avec les autres politiques sectorielles que le SCOT en révision est appelé à encadrer.

Il s'agit ainsi de capitaliser, consolider et suivre l'ensemble de ces informations dans un observatoire habitat-foncier.

Objectifs

- Disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des actions foncière et d'urbanisme en lien avec le programme d'actions du PLH
- Suivre la mobilisation du foncier dans le diffus, en renouvellement urbain, en extension destiné à la production de logement et en particulier de logement sociaux
- Observer la consommation foncière par l'urbanisation et en particulier pour l'habitat, la part du diffus dans la production des logements, la part en renouvellement urbain et en extension
- Suivre l'évolution des coûts du marché foncier
- Sélectionner les données pertinentes et mises à jour régulièrement pour alimenter les indicateurs majeurs de la mise en œuvre du programme d'actions
- Identifier les évolutions de marchés fonciers,
- Animer et amener un espace d'échanges sur le suivi des projets et des objectifs du PLH avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier,
- Préparer et apporter les éléments nécessaires (connaissance prospective) à l'organisation d'une action foncière publique, qu'elle soit dans une perspective de reconstitution de réserves foncières pour les communes ou de maîtrise de fonciers stratégiques en cœur de bourg.

Modalités de mise en œuvre de l'action	Définir les indicateurs de suivi sous deux registres : • Indicateurs de suivi plus techniques, afin de permettre aux techniciens d'approfondir les analyses dans une logique de suivi circonstancié et de mise en place d'un outil d'aide à la décision pour les élus. • Indicateurs de suivi stratégiques, en nombre limités permettant aux élus de pouvoir comprendre rapidement les évolutions et ainsi réagir. Alimenter l'observatoire en lien avec les communes Animer l'observatoire : • Produire des supports de communication, ⇒ Animer des temps de restitution, d'échanges et d'enrichissements avec les partenaires						
	Calendrier de mise en œuvre						
	Modalités	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Définition des indicateurs						
Constitution de la base de données v1							
Mise en place et exploitation							
Articulation avec d'autres actions	• Ensemble des actions, l'observatoire nourrit l'ensemble des approches au fil du PLH.						
Pilotage et partenaires associés	Porteur de l'action		Partenaires associés				
	CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo : cellule ingénierie territoriale et urbaine, service foncier, service EHSCO, service SCOT et service SIG		Communes (services et élus)				
Moyens et financiers et humains	• Equipe Habitat du Service EHSCO : 3.3 ETP • Service foncier : 3.5 ETP • Service SIG : 3 ETP						
Indicateurs de mise en œuvre	• Renseignement annuel d'une base de données des indicateurs clefs • Analyse des données et restitution annuelle						
Indicateurs d'impact	• Appropriation de l'observatoire comme outil de pilotage du PLH						