



Cap Atlantique

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021

Adopté le 31 mars 2016

Sommaire

PRESENTATION DU PLH

Un second PLH pour Cap Atlantique
 Synthèse du Bilan du PLH 2007-2013
 L'avis des services de l'Etat et du Bureau du CRH sur le bilan
 Le contenu réglementaire du PLH

DIAGNOSTIC

La structure du territoire
 Démographie
 La situation économique
 Ressources des ménages.....
 Le logement
 Le marché foncier et immobilier
 Le parc locatif public
 Besoins spécifiques

Présentation du territoire :

Un second PLH qui s'inscrit dans le cadre du SCOT adopté en 2011 par Cap Atlantique
 La dimension environnementale et énergétique dans le PLH

LES ORIENTATIONS

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LE PROGRAMME D' ACTIONS

ANNEXES

Délibérations de Cap Atlantique
 Délibérations des communes
 Porter à connaissance de l'Etat
 Avis du CRHH du 4 février 2016
 Fiches communales

PRESENTATION DU PLH

Un second PLH pour Cap Atlantique

Cap Atlantique s'engage dans un second Programme Local de l'Habitat pour la période 2016-2021. L'objectif de ce nouveau document opérationnel est de prolonger la dynamique du premier PLH afin de répondre aux besoins en matière de logement en s'inscrivant dans la stratégie de développement du territoire. Le PLH est devenu aujourd'hui un outil essentiel formalisant la politique communautaire et la programmation des logements sur son territoire

Le premier PLH de Cap Atlantique, adopté le 20 septembre 2007, a permis une sensibilisation aux questions d'habitat et une prise de conscience des besoins du territoire en matière de logement, mais surtout des réalisations concrètes parmi lesquelles :

- l'ouverture de trois résidences pour jeunes actifs (3 résidences offrant au total 67 places),
- le développement du logement locatif social (720 logements sociaux familiaux PLUS et PLAI financés en Loire-Atlantique et dans le Morbihan entre 2007 et 2013, auxquels s'ajoutent 51 PLS et 51 logements conventionnés, et au total 251 logements en résidence),
- 292 logements de propriétaires occupants réhabilités pour un montant de travaux dépassant les trois millions d'euros,
- des aides communales pour le soutien à la primo accession.

La définition des orientations de ce premier PLH s'était appuyée sur un diagnostic dont les grandes lignes restent d'actualité :

- un territoire attractif en croissance démographique,
- une attractivité résidentielle peu favorable au maintien d'une population active et/ou permanente dans les communes du littoral,
- un report de la population active vers les communes de l'intérieur des terres,
- des revenus moyens plus élevés que ceux de Loire-Atlantique,
- un parc peu diversifié (majorité de maisons individuelles, peu de logements locatifs, faible part du collectif).

Tous ces éléments participent au blocage des parcours résidentiels.

Depuis 2007, le contexte et les obligations réglementaires ont évolué en particulier avec les lois « DALO » (2007), « MOLLE » (2009) et plus récemment les lois « Duflot » de janvier 2013 et « ALUR » de mars 2014. Cap Atlantique a également adopté son SCOT (juillet 2011) avec lequel va s'articuler le PLH.

Le terme du premier PLH était fixé à septembre 2013 mais la révision a été lancée en février 2012 sur la base du bilan à mi-parcours. En effet, bien qu'il ait réussi à fédérer l'ensemble des acteurs concernés, des adaptations apparaissaient nécessaires ainsi qu'une mise en compatibilité du document avec le SCOT de Cap Atlantique (adopté en juillet 2011) qui comporte un volet résidentiel constituant le cadre de référence tant quantitatif que qualitatif de la politique de l'habitat.

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat devant lequel a été présenté le bilan à mi-parcours le 22 septembre 2011 a préconisé la mise en révision du PLH, afin de prendre en compte les évolutions légales, le SCOT et les adaptations nécessaires relevées par le travail d'évaluation.

Cap Atlantique a donc souhaité lancé la révision dès février 2012 afin d'élaborer un nouveau Programme Local de l'Habitat sans attendre l'échéance du document. L'élaboration du nouveau document a cependant été retardée dans l'attente des nouveaux éléments de cadrage liés à l'adoption de la loi Duflot de janvier 2013 ainsi que par les échéances électorales locales.

Synthèse du bilan du PLH 2007-2013 :

En ce qui concerne les objectifs de production totale qui avaient été définis en 2007, on peut noter qu'ils n'ont pas été atteints. Sur les 850 logements envisagés par an, seuls 704 ont réellement été commencés (82%) en moyenne annuellement.

En revanche, la production moyenne de logements locatifs sociaux a été supérieure aux prévisions, en moyenne l'objectif a été dépassé de 20% par an.

Production annuelle moyenne de logements 2007-2013	Objectif : 850	Réalisé : 704	82%
Production annuelle moyenne de logements sociaux 2007-2013	Objectif : 128	Réalisé : 153	120%

Le PLH envisageait également un report vers le rétro littoral qui s'est réalisé et figure aujourd'hui parmi les orientations principales du volet résidentiel du SCOT.

AXE 1 : Maîtriser le rythme de production de logements sur le long terme dans les perspectives d'aménagement du territoire, en privilégiant la qualité, la capacité de renouvellement, le partenariat avec les opérateurs

Les actions les plus importantes de ce premier axe concernaient les documents d'urbanisme et l'action foncière :

- Le SCOT comporte un volet résidentiel, cadre de référence avec lequel le PLH doit être compatible (depuis son adoption en 2011). Ce volet a permis la mise en place de prescriptions liées à la mixité sociales pour les opérations de logements en fonction du type de commune (SRU ou non) et selon la taille des programmes. Ces dispositions sont prises en compte dans les documents d'urbanisme des communes au moment de leur mise en compatibilité et ont permis de garantir la production de logements locatifs sociaux définis dans le PLH.
- Depuis 2011, Cap Atlantique a mis en place une politique de soutien financier aux communes souhaitant réaliser des acquisitions foncières pour le locatif social, en complémentarité des subventions contrat de territoire octroyées par le Conseil Général. Cette action a permis la réalisation de plusieurs dizaines de logements sociaux et doit être renforcée dans le cadre du second PLH pour un montant total de 825 000 €.
- D'autres actions liées à des opérations d'aménagement « exemplaires » n'ont pas été menées directement par Cap Atlantique. Cependant, les communes se sont directement saisies de ces thématiques pour élaborer des programmes très qualitatifs correspondant mieux à leurs besoins.

AXE 2 : Diversifier les interventions pour garantir l'accessibilité au logement de tous, loger les actifs et fluidifier le marché local.

Le second axe du PLH comportait les actions les plus emblématiques et en particulier le développement du logement locatif social, l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la création de résidences pour jeunes actifs :

- Les objectifs de production de logement locatif social ont été atteints alors même que tous les logements prévus n'étaient pas construits. Entre 2007 et 2013, 1073 logements locatifs sociaux répondant à la définition de la loi SRU ont été financés.
- Afin de répondre aux besoins en logements et d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux, des opérations de différents types : logements familiaux PLUS-PLAI, logements locatifs PLS familiaux, résidences pour personnes âgées / personnes handicapées, logements conventionnés ANAH sociaux et très sociaux ont été réalisées.
- Le logement familial « hors résidence » a représenté 76,6% de la production totale de logements locatifs sociaux (822).
- Parmi ces logements, 710 logements familiaux ont bénéficié d'une subvention de Cap Atlantique pour un montant total de 4 357 500 €.

- L'OPAH mise en place entre 2008 et 2011 a permis d'aider 300 ménages à réaliser des travaux d'amélioration d'habitat et de produire 51 logements conventionnés « ANAH ».
- Au total, ce sont près de 7 millions d'euros de travaux qui ont été générés pour une dépense global de Cap Atlantique de 416 798 €.
- Trois résidences jeunes actifs ont ouvert leurs portes grâce à l'initiative et au soutien de Cap Atlantique. Elles offrent 58 logements et s'adressent aux jeunes de 16 à 30 ans. Les logements meublés ouvrent droit à l'APL et à un accompagnement individuel.
- La dépense totale a été de de 5 273 504 € avec un reste à charge de Cap Atlantique après subvention de 975 526 €.
- En complémentarité de l'offre pour jeunes actifs, une expérimentation relative au logement des saisonniers a été initiée de manière partenariale avec l'association Presqu'île Habitat Jeunes gestionnaire des résidences. Dès la première année, ce sont une vingtaine de logements qui ont pu être mis à disposition.
- Le PLH prévoyait le développement de l'offre en logement d'urgence. Grâce à un travail partenarial et aux subventions du Contrat de territoire, une dizaine de logements ont pu être réalisés ou améliorés permettant une couverture satisfaisante du territoire. Cette action a été menée directement par les communes.
- Les communes ont mené différentes actions en faveur de l'accession à la propriété pour les jeunes ménages, cette action ne relevant pas de la compétence de Cap Atlantique. Bien qu'il soit difficile de dresser un bilan des opérations qui ont pu prendre des formes différentes (subventions, Pass foncier, PSLA, lotissements communaux, négociation avec les opérateurs...), on peut souligner l'atteinte de l'objectif qualitatif mais non quantitatif.

Il est important de noter que la part de logement locatif social dans la production neuve a été nettement plus importante qu'envisagée :

	Part des logements sociaux financés par rapport aux logements commencés 2007-2013	
	Objectif	Réalisé
ASSERAC	4%	9%
BATZ-SUR-MER	10%	39%
LE CROISIC	20%	17%
LA BAULE-ESCOUBLAC	29%	25%
GUERANDE	14%	28%
HERBIGNAC	20%	15%
MESQUER	7%	6%
PIRIAC-SUR-MER	8%	13%
LE POULIGUEN	20%	40%
SAINT-LYPHARD	13%	21%
SAINT-MOLF	4%	6%
LA TURBALLE	12%	24%
CAMOËL	8%	5%
FEREL	6%	47%
PENESTIN	8%	8%
Communes littorales	16%	19%
Communes rétro littorales	13%	21%
CAP ATLANTIQUE	15%	20%

Afin de répondre aux besoins en logements et d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux, des opérations de différents types : logements familiaux PLUS-PLAI, logements locatifs PLS familiaux, résidences pour personnes âgées / personnes handicapées, logements conventionnés ANAH sociaux et très

sociaux ont été réalisées. Tous ces logements (répondant à la définition des logements sociaux dits « SRU ») ont participé aux réponses apportées en matière de besoins en logements de Cap Atlantique.

Nombre de PLAI familiaux	182
Nombre de PLUS familiaux	538
Nombre de PLS familiaux	51
Nombre de logements en résidence PLAI, PLUS, PLS	251
Nombre de logements conventionnés ANAH social et très social	51
TOTAL	1073

Le logement familial « hors résidence » a représenté 76,6% de la production totale de logements locatifs sociaux (822). La production de logement familial dans la production totale s'est répartie de la manière suivante :

Logement familial							
PLAI		PLUS		PLS		Logement conventionné	
Nombre	% de la production totale	Nombre	% de la production totale	Nombre	% de la production totale	Nombre	% de la production totale
182	16,96%	538	50,14%	51	4,75%	51	4,75%

Le territoire étant très attractif pour les personnes âgées, le développement de l'offre d'EHPAD a été assez important au cours de la période. D'autres types de « résidences » ont également été financés sur la période, en particulier la création de 3 résidences pour jeunes actifs. Au total ce sont 251 logements qui ont été financés sous forme de « résidences », soit à peine un quart de la production totale.

AXE 3 : Structurer la compétence « Habitat » de la communauté pour assurer le suivi et l'adaptation éventuels du PLH. Engager un partenariat avec les différents acteurs et partenaires pour améliorer la production, la gestion des projets.

Le dernier axe concernait l'animation et le suivi de la politique de l'habitat. Il s'est appuyé sur le travail de la commission habitat qui a veillé à garantir un travail partenarial avec les communes et les partenaires institutionnels, professionnels et les autres partenaires du territoire.

- La mise en place de l'observatoire de l'habitat permet aujourd'hui de disposer en interne d'une grande richesse de données permettant de réaliser des analyses et d'éditer chaque année la « Lettre de l'Observatoire de l'habitat ».
- Trois forums de l'habitat ont été organisés et ont rassemblé de nombreux acteurs et partenaires autour des questions liées à la production de logements.
- Depuis 2014, Cap Atlantique exerce une nouvelle compétence en matière de grands passages de gens du voyage. Pour l'année 2014, le montant de la dépense est estimé à 100 000€.

L'avis des services de l'Etat et du Bureau du CRH :

Cap Atlantique a présenté devant le bureau du CRH le bilan final du premier PLH le 20 novembre 2014, bilan relatif à la période 2007-2013 (7 années). Le bureau du CRH a émis un avis favorable sur ce bilan final et encouragé la collectivité dans l'élaboration de son second PLH en lui demandant d'être attentive à différents points de vigilance soulevés.

Le bureau du CRH a rappelé que le premier PLH a permis de mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat qu'il est nécessaire de continuer et de renforcer y compris sur les compétences relevant des communes. La mise en compatibilité des différents documents de planification (SCoT, PLH, PLU) est un point de vigilance.

L'Etat a souligné que si le bilan effectué ne remettait pas en cause les orientations retenues en 2007, il était possible d'identifier des points de forte vigilance, notamment sur la stratégie foncière permettant la constitution de réserves foncières, réserves qui sont un préalable pour permettre à la Communauté d'Agglomération de poursuivre la diversification de l'offre de logements dans laquelle elle s'est engagée. Concernant le volet foncier, le bureau du CRH souhaite que la réflexion engagée pendant le premier PLH se développe dans une logique d'anticipation foncière et de partenariat avec les EPF existants (AFLA et EPF Bretagne).

L'Etat a également rappelé le porter à connaissance de novembre 2013 qui insiste en particulier sur la nécessité de produire encore plus de logements locatifs sociaux afin de respecter les obligations légales des communes soumises à la loi SRU et continuer à permettre de réels parcours résidentiels.

Le bureau du CRH a souligné que même si le bilan fait état d'une bonne appropriation des objectifs de production de LLS par les communes, les évolutions liées à la loi du 18 janvier 2013 nécessitent de renforcer la dynamique de production. Au-delà des obligations réglementaires, cette dynamique répond à une demande locative sociale importante (1 790 demandes de logement social recensées en 2014).

Afin de répondre collectivement à cet enjeu, le bureau du CRH encourage les communes SRU concernées par l'exemption de décroissance démographique à conserver une dynamique de construction de logements sociaux sur leur territoire afin de répondre aux besoins et il a souligné la nécessité de veiller à une répartition cohérente et équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et au lissage de la programmation.

L'avis transmis indique que Cap Atlantique devra également prendre en compte les dispositions issues de la loi ALUR du 26 mars 2014 au prochain PLH. Un plan partenarial de gestion de la demande devra être annexé au PLH, il fixe les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes et à satisfaire l'information des demandeurs. Ce service d'information et d'accueil des demandeurs de logements (SIADL) doit être créé dans tout EPCI doté d'un PLH et comporter au moins un lieu d'accueil physique des demandeurs.

La loi ALUR a ouvert la possibilité aux EPCI dotés de PLH de mettre en place une conférence intercommunale du logement qui adopte des orientations sur divers champs telles les mutations sur le patrimoine locatif social, les modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation et les attributions de logements. Ce dernier sujet, définir une politique communautaire d'attribution, était inscrit comme une action dans le premier PLH de Cap Atlantique mais n'a pas été mis en œuvre. La loi offre la possibilité à l'EPCI d'en débattre à nouveau.

Le contenu réglementaire du PLH :

Le nouveau PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées tout en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique actuelle et prévisible du Territoire, de l'évaluation des besoins de la population et de ceux des générations futures, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et de la stratégie de développement déterminée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Conformément à l'article L 302-1 du Code de la construction et de l'Habitation, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement. Dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, il précise :

- les objectifs d'offres nouvelles,
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible (PLUS, PLAI, PLS), ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant qu'il soit public ou privé,
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

Il comporte enfin un programme d'actions détaillé par commune indiquant :

- les objectifs en nombre des différents types de logements à réaliser,
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements,
- les dispositions relatives à l'application de règles d'urbanisme particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP, emplacements réservés, majoration du volume constructible...).

Les actions du PLH peuvent relever d'une mise en œuvre par d'autres acteurs que Cap Atlantique, la communauté d'agglomération ayant un champ d'intervention limité au cadre de l'article L5216-5-1 du CGCT, en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :

- programme local de l'habitat,
- politique du logement, d'intérêt communautaire,
- actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

DIAGNOSTIC

LA STRUCTURE DU TERRITOIRE

La communauté d'agglomération de Cap Atlantique a été créée en 2003. Elle se compose de quinze communes qui s'étendent sur 2 départements, la Loire-Atlantique et le Morbihan, et 2 régions, les Pays de la Loire et la Bretagne.

En Loire-Atlantique, les communes de : Assérac, Batz sur Mer, La Baule-Escoublac, Le Croisic, Guérande, Herbignac, Mesquer, Piriac sur Mer, Le Pouliguen, Saint Lyphard, Saint Molf, La Turballe.

Dans le Morbihan, les communes de : Camoël, Férel, Pénestin.



Un territoire composé de trois secteurs

Le SCOT a identifié trois secteurs qui partagent des fonctionnements et des enjeux spécifiques :

- le littoral sud,
- le littoral ouest,
- le secteur rétro littoral.

Cette sectorisation sera reprise dans le cadre du PLH.

Le littoral sud

Ce secteur est composé des communes de La Baule, Le Croisic, Batz sur mer et Le Pouliguen. Il s'agit de communes littorales et à la fois urbaines avec un très bon niveau d'équipements.

Ces communes se caractérisent par :

- une croissance démographique très modérée, voire négative (Le Pouliguen et Le Croisic perdent des habitants).
- un vieillissement important accentué par l'accueil des ménages extérieurs au territoire, âgés, relativement aisés, venus s'installer en résidence principale pour leur retraite, qui se traduit par la présence de nombreux ménages de petites tailles (1 à 2 pers)
- une attractivité touristique très importante qui se traduit par une part importante de résidences secondaires dans le parc de logements et dans la construction neuve,

- un parc de résidences principales et une construction neuve diversifiés en formes et en typologies mais pas en termes de segments de marché
- un manque de logements locatifs sociaux au regard de l'art 55 de la loi SRU qui s'impose aux 3 communes de La Baule, Le Croisic et Le Pouliguen,
- un marché très tendu et des prix de marché très élevés, qui entraînent un départ des ménages actifs locaux,
- des potentiels fonciers souvent complexes à mobiliser (en renouvellement urbain).

Le littoral ouest

Ce secteur est composé des communes de La Turballe, Piriac, Mesquer, Assérac, Saint Molf et Pénestin. Il s'agit de communes littorales et à la fois rurales avec un niveau d'équipements très variable et soumis aux fortes variations de populations.

Ces communes se caractérisent par :

- une croissance démographique assez importante, alimentée par un solde migratoire positif,
- un parc de résidences principales et une construction neuve faiblement diversifiés en formes et en typologies (peu de petits logements, peu de logements groupés,) ainsi qu'en segments de marché (peu de locatif, parc locatif social très réduit),
- un modèle résidentiel de la maison individuelle en propriété très recherché par la population locale et des prix de marché élevés qui poussent les jeunes primo-accédants vers les communes rétro-littorales,
- une construction neuve très dynamique qui a permis de répondre à la demande en résidence principale mais également à la demande en résidence secondaire qui reste très forte sur ces communes,
- des potentiels fonciers peu optimisés (largement tournés vers l'individuel).

Le rétro littoral

Ce secteur est composé des communes de Guérande, Herbignac, Camoël, Férel et de Saint Lyphard.

Ce secteur rassemble une commune urbaine, des pôles de services secondaires ainsi que des communes à dominante rurale.

Ces communes se caractérisent par :

- une croissance démographique très forte souvent non maîtrisée, qui commence à peser sur les équipements des communes à dominante rurale,
- un parc de logements et une construction neuve faiblement diversifiés en formes et en typologies (peu de petits logements, peu de logements groupés) ainsi qu'en segment de marché (peu de locatif, parc locatif social très réduit),
- une construction dynamique qui a permis de répondre à la demande en résidence principale,
- un modèle résidentiel de la maison individuelle en propriété très recherché par la population locale et fortement consommateur de foncier,
- une production plus ou moins récente de logements sociaux, dans une logique à la fois de réponse aux besoins croissants de ménages aux revenus modestes et de rattrapage SRU,
- des prix de marchés qui ont augmenté mais qui restent moins élevés que sur le littoral,
- de nombreux jeunes ménages actifs,
- des potentiels fonciers très importants, mais peu optimisés en matière de densité et parfois mal situés (éloigné des centralités).

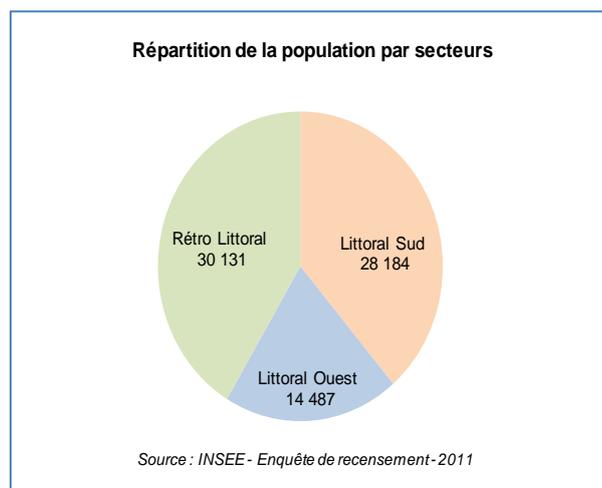
DEMOGRAPHIE :

Une croissance démographique toujours plus dynamique, facteur de développement de l'habitat

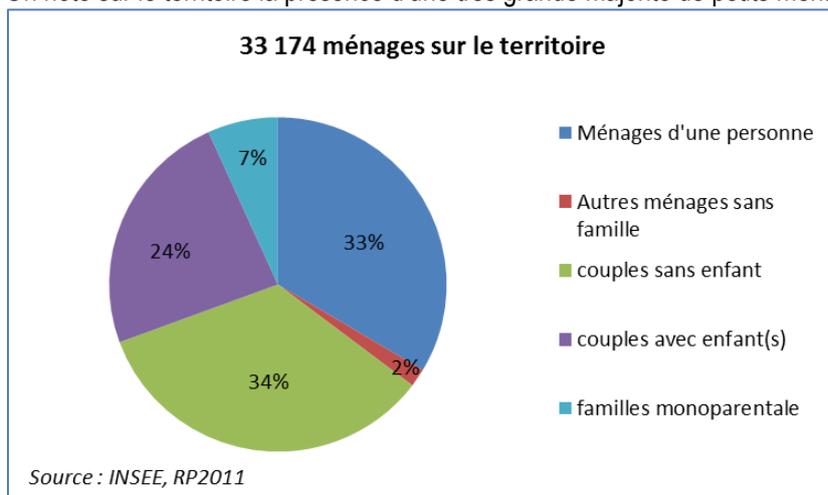
Le territoire de Cap Atlantique est marqué par une croissance démographique.

Population de Cap Atlantique au 1er janvier 2011 (en vigueur au 1er janvier 2014)		
Nom de la commune	Population municipale 2011	Evolution annuelle 2006/2011 (%)
Assérac	1 789	↑ 1,41
Batz-sur-Mer	3 055	↓ -1,03
Camoël	955	↑ 3,22
Férel	3 041	↑ 3,25
Guérande	15 693	↑ 0,61
Herbignac	6 054	↑ 3,42
La Baule-Escoublac	16 112	↑ 0,02
La Turballe	4 571	↑ 1,04
Le Croisic	4 043	↓ -0,38
Le Pouliguen	4 974	↓ -1,29
Mesquer	1 726	↑ 0,81
Pérestin	1 865	↑ 0,97
Piriac-sur-Mer	2 173	↓ -0,73
Saint-Lyphard	4 388	↑ 1,72
Saint-Molf	2 363	↑ 3,08
Cap Atlantique	72 802	↑ 0,72

Source : INSEE - Enquête de recensement - 2011



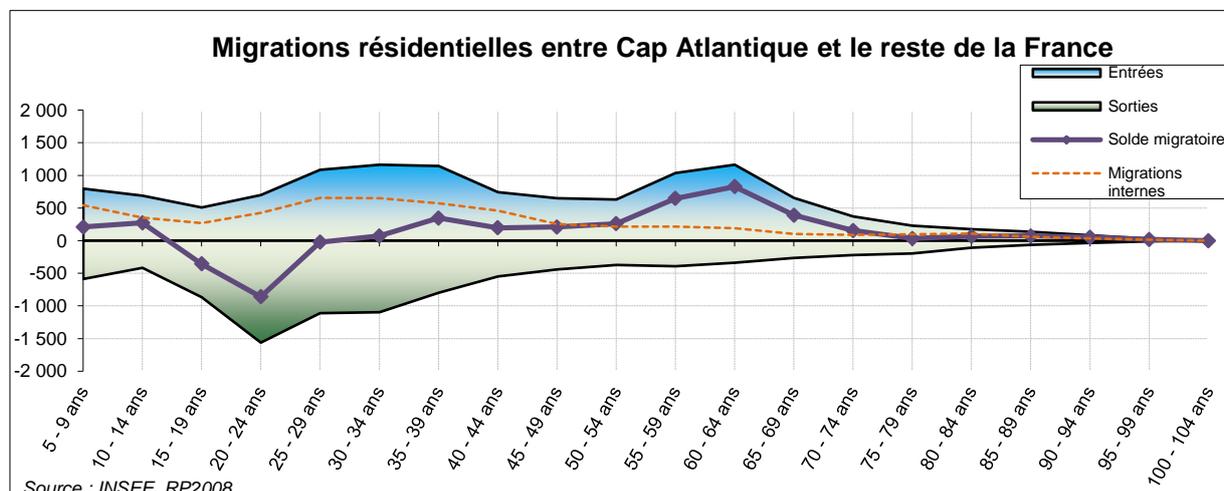
On note sur le territoire la présence d'une très grande majorité de petits ménages.



Une croissance alimentée par les flux migratoires

Cependant, la croissance de la population de Cap Atlantique est entièrement alimentée par les flux migratoires, le solde naturel étant quant à lui négatif.

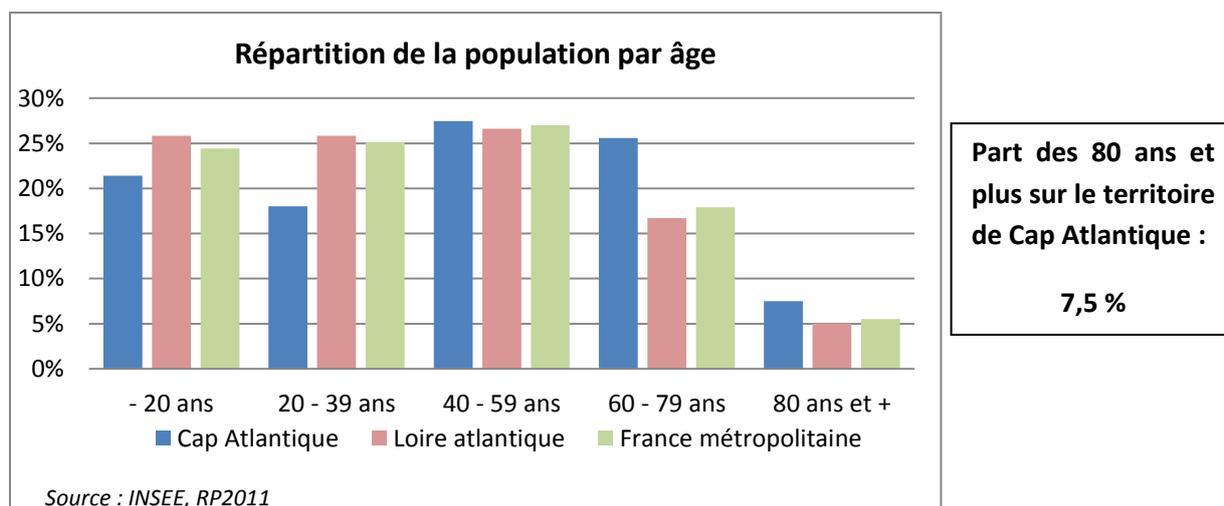
On note que l'attractivité du territoire ne concerne pas uniquement la tranche des 55-64 ans, la tranche des 30-39 ans est également très dynamique mais le solde est nettement négatif du fait de nombreux départs sur cette tranche.

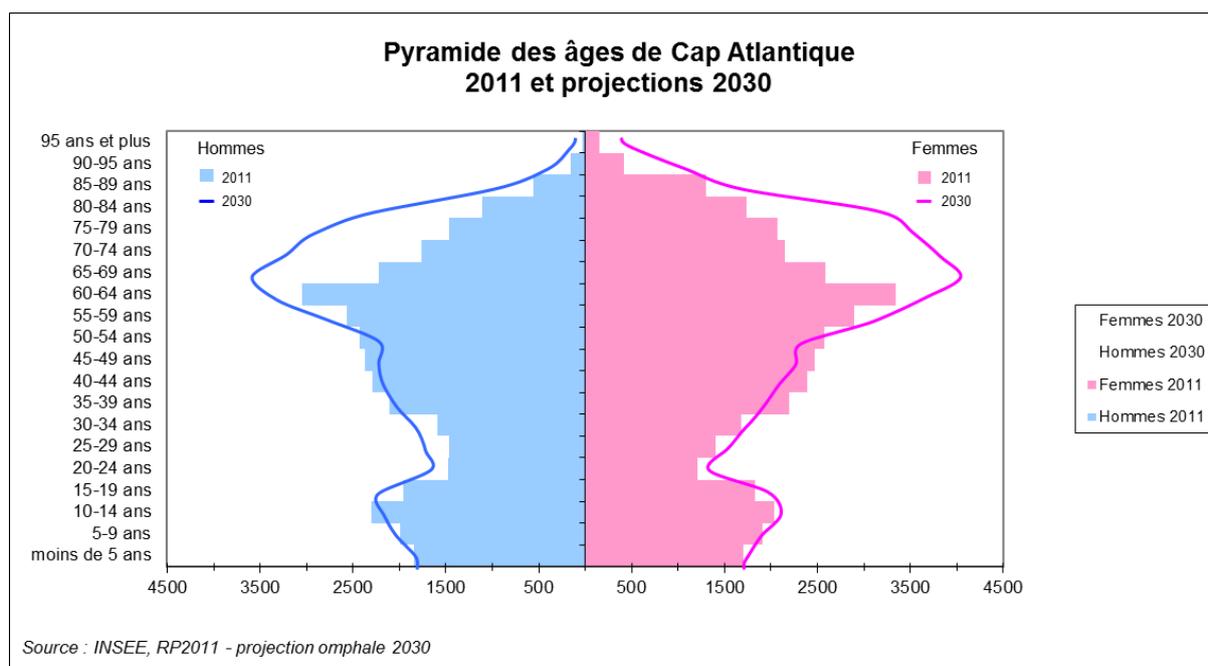


Le développement d'une offre de logements en locatif ou en accession permettant aux jeunes ménages est nécessaire afin de leur permettre de s'y fixer.

Une tendance au vieillissement de la population confirmée

Le phénomène de vieillissement de la population est l'une des caractéristiques principales du territoire. Les populations des tranches d'âges 45-59 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans augmentent. Parallèlement, on assiste à la baisse de la part de la population plus jeune.





Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique approuvé en été 2011 a vocation à infléchir la baisse l'évolution démographique actuelle en se fixant un objectif de 78 500 habitants en 2030. Le SCOT vise également à limiter le vieillissement en compensant le maintien de l'attractivité auprès des retraités par l'arrivée plus conséquente de jeunes actifs sur le territoire.

Face au vieillissement de sa population, le territoire doit adapter son offre de logements, plusieurs actions sont envisagées ou doivent être poursuivies.

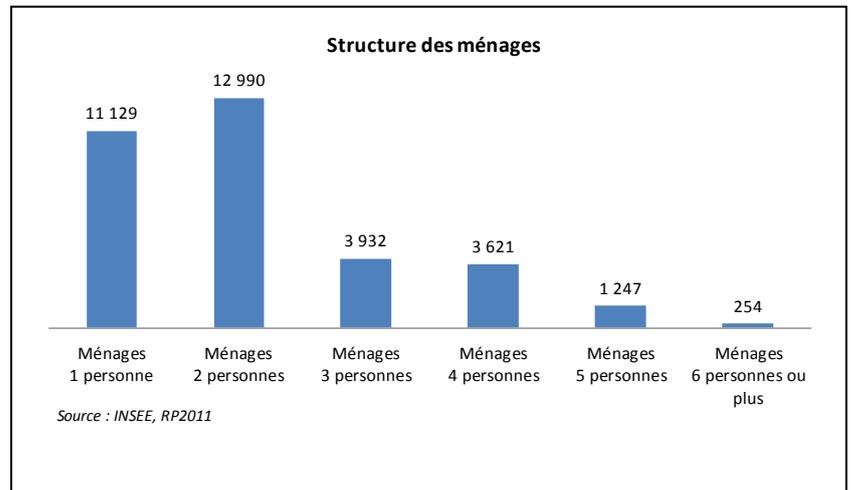
Afin de répondre aux attentes des ménages et de réduire les coûts, le maintien à domicile constitue une première réponse. Il nécessite en particulier l'adaptation du logement au vieillissement (perte de mobilité, d'autonomie). Le développement d'une offre dédiée aux seniors autonomes à proximité des services et commerces en complémentarité du maintien à domicile des personnes âgées va aussi devenir un enjeu majeur (en locatif ou en accession, sous une forme individuelle ou collective selon les secteurs). Une offre en logements regroupés pour seniors aussi appelés « intermédiaires » doit donc être étudiée, avec des niveaux de loyers accessibles.

Plus de ménages mais de plus petite taille

Le desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) lié à des tendances et des phénomènes nationaux (divorces, vieillissement de la population, mobilité, décohabitation...) a entraîné une croissance du nombre de ménages de Cap Atlantique plus rapide que celle de la population.

Commune	Taille des ménages
Assérac	2,42
Batz-sur-Mer	2,14
Camoël	2,26
Férel	2,45
Guérande	2,31
Herbignac	2,46
La Baule-Escoubiac	1,89
La Turballe	2,09
Le Croisic	1,87
Le Pouliguen	1,90
Mesquer	2,16
Pénestin	1,97
Piriac-sur-Mer	2,09
Saint-Lyphard	2,64
Saint-Molf	2,61
Cap atlantique	2,15

Source : INSEE, RP2011



L'offre de logements produite devra être adaptée aux besoins et aller vers une plus grande diversification de l'offre, en particulier en termes de taille de logements afin de s'adapter à une réduction de la taille des ménages.

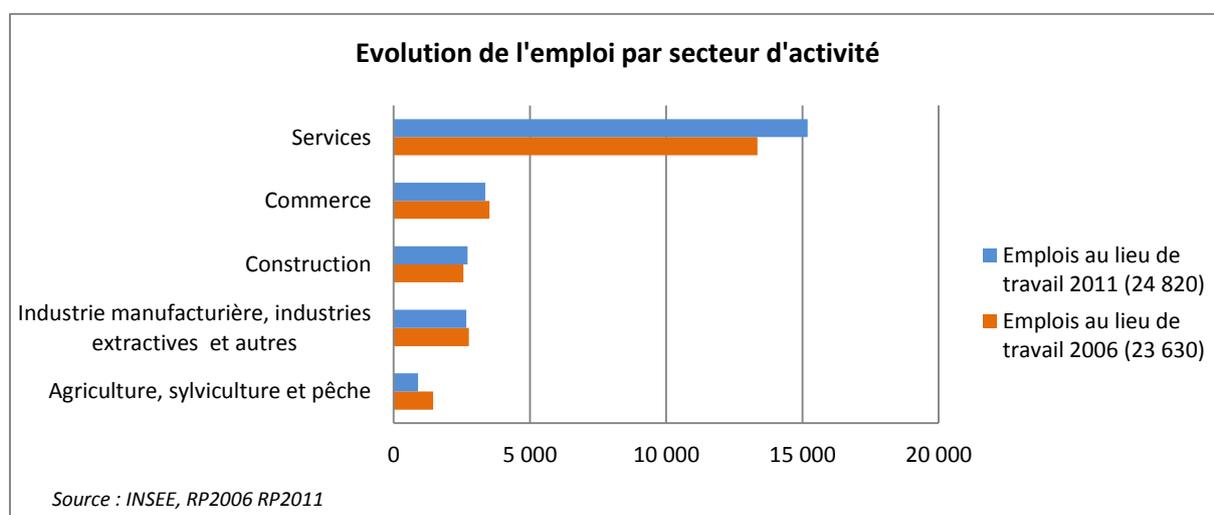
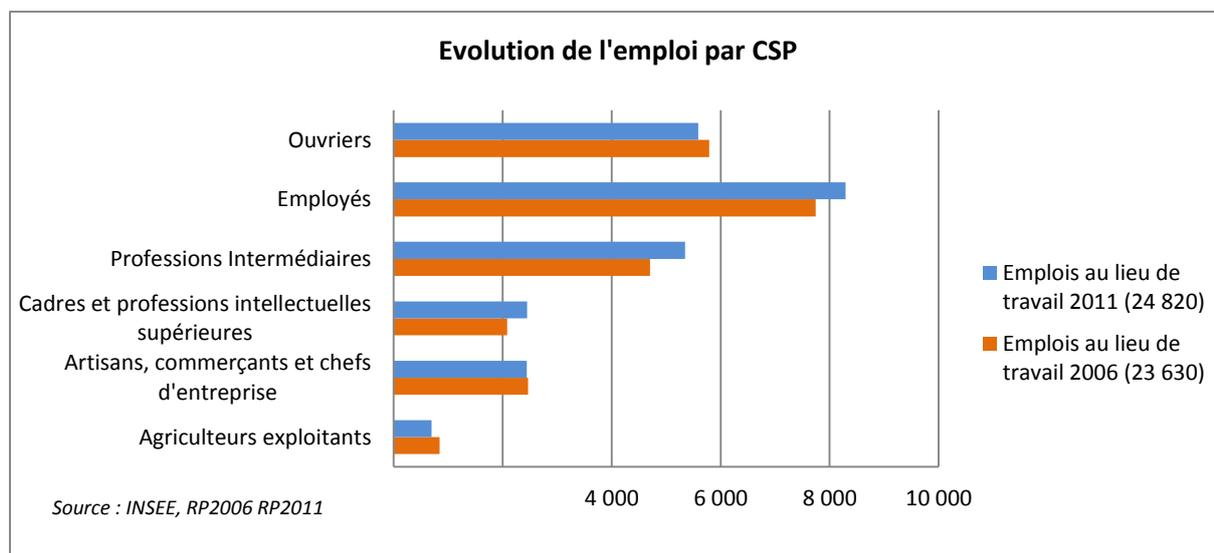
LA SITUATION ECONOMIQUE

Un contexte économique plutôt favorable

Principal pôle touristique du département, cœur de la destination Presqu'île de Guérande, avec des stations balnéaires de renom, ses filières majeures sont liées à l'économie résidentielle, au tourisme, et à l'économie maritime (produits de la mer, nautisme, ports de pêche, saliculture...) même si le marché de bureaux s'y déploie également. Cela permet à l'agglomération de se positionner pour accueillir une partie des filières liées aux énergies marines renouvelables (bio-ressources marines, centre de maintenance de La Turballe, démonstrateur SEM-REV au large du Croisic...).

Ces filières se structurent essentiellement autour de la dorsale La Baule/Guérande/Herbignac, même si des pôles d'équilibres spécialisés se développent ou sont projetés afin de faire émerger des projets liés à l'économie maritime ou à l'éco-rénovation.

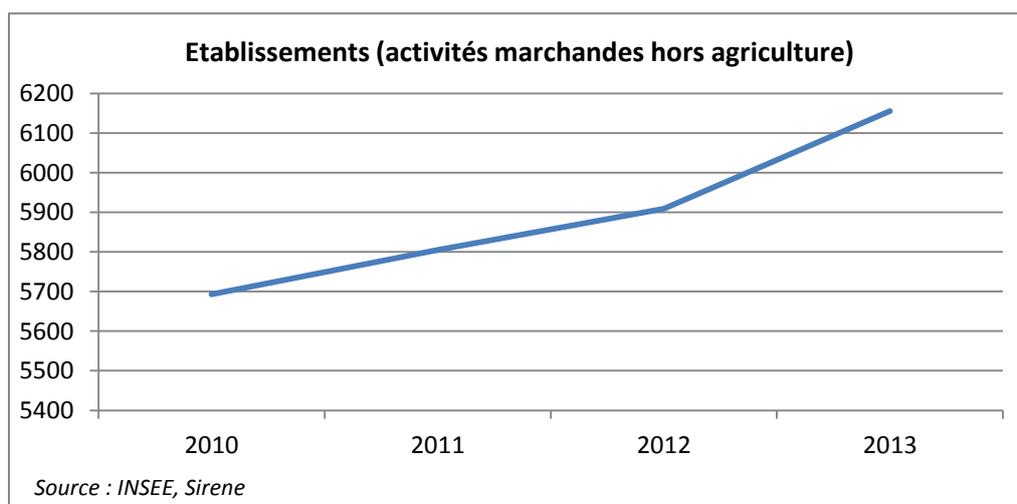
Le Schéma d'Accueil des Entreprises de Cap Atlantique vise à proposer une offre foncière dans des parcs d'activités dédiés ou des quartiers économiques intégrés dans le tissu urbain, avec une offre de services de qualité et un dispositif d'animation, mais également à favoriser l'ouverture du territoire sur l'économie métropolitaine. (*Analyse et données : ADDRN – Vues d'estuaire Economie*)



Emploi et activité

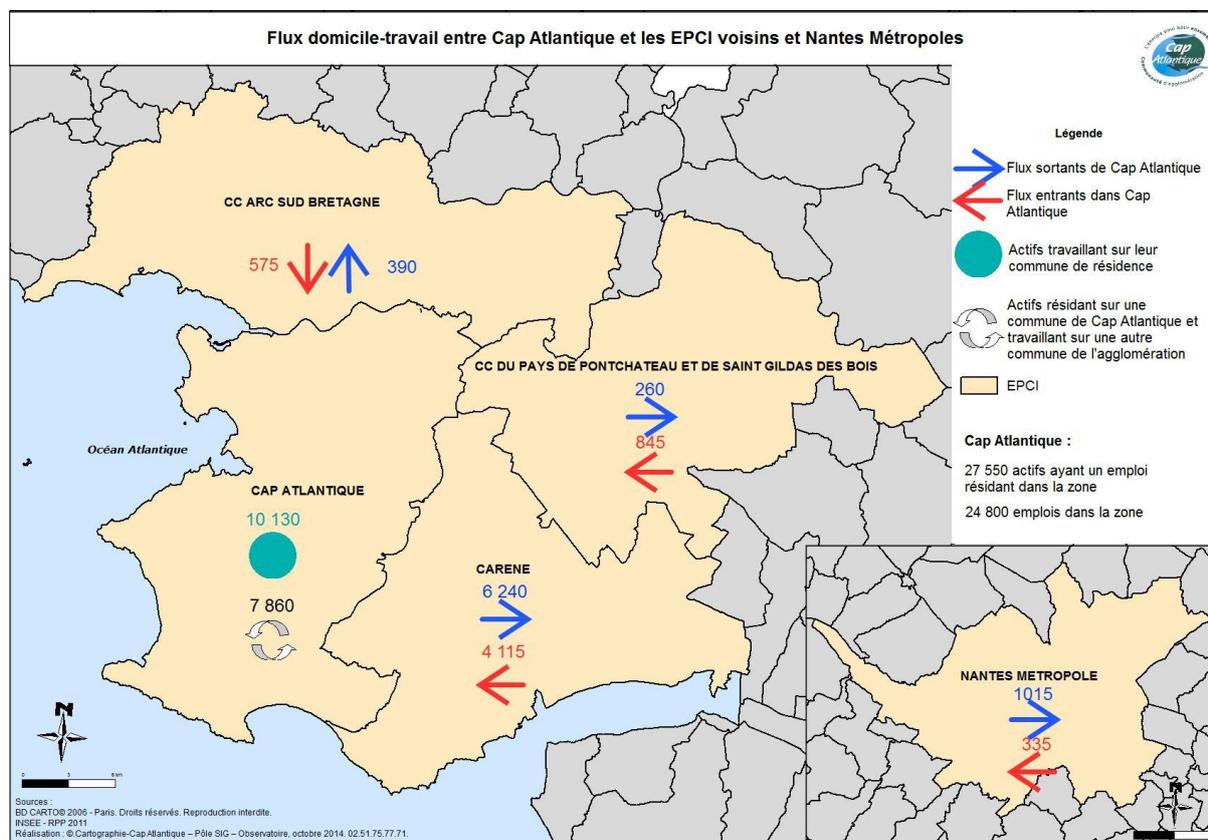
	1999	2006	2011
Nombre d'emplois dans la zone	20 173	23 354	24 499
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	23 152	26 807	27 544
Indicateur de concentration d'emploi	87,1	87,1	88,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	51,3	51	50,3

Sources : Insee, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.



Les migrations domicile travail

65 % des actifs résidant sur le territoire travaillent sur le territoire de Cap Atlantique.
72 % des emplois du territoire sont occupés par des actifs y résidant.



Le Plan Climat de Cap Atlantique ayant identifié comme première source de consommation énergétique (bilan carbone) les déplacements, la mise en œuvre d'opérations d'habitat corrélées avec les opérations de développement économique devra être recherchée afin de permettre la limitation des déplacements des actifs du territoire.

La demande d'emploi

LES CHIFFRES CLES

	DEFM Cat A	Evolution annuelle
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (hors dépt 56)	2 770	-1.5%
Dépt 44	65 412	5.1%
Pays de la Loire	172 246	4.3%
Poids de la CC/dpt	4.2%	

CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (hors dépt 56)

		
Volume	1 402	1 368
Poids	50.6%	49.4%
Evo. annuelle	0.6%	-3.5%

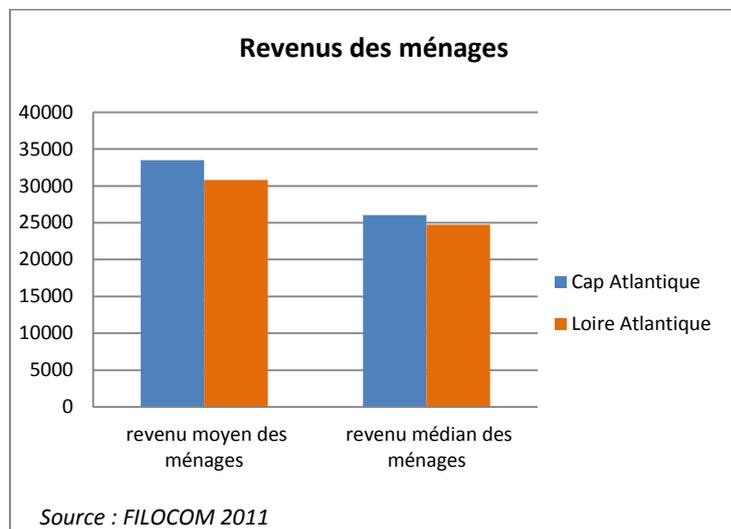
Données Pôle Emploi (septembre 2014)

Cap Atlantique souhaite que ce second PLH marque une plus grande transversalité entre le développement économique et l'habitat, tant concernant la question du logement des actifs que celle de l'activité économique générée. Le partage de l'information et la gouvernance devront aussi être mieux pris en compte.

RESSOURCES DES MENAGES

Un revenu moyen élevé mais une part importante de ménages modestes

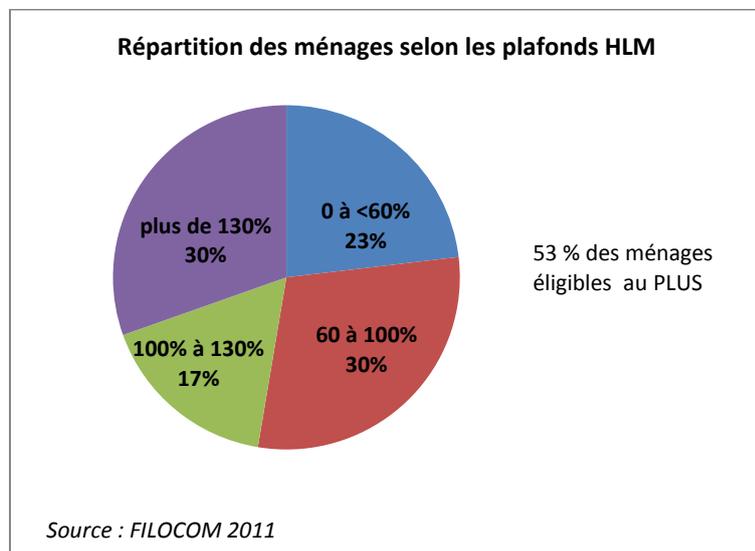
La perception d'un territoire abritant des foyers aisés est à relativiser puisqu'une grande part des ménages locaux dispose de ressources limitées. On observe en effet que plus de la moitié des foyers ne sont pas imposables.



44,5 % des ménages non imposable
(47,7% en Loire Atlantique)

Des ménages en difficulté face au marché du logement

Une part de ménages « potentiellement éligibles » au logement social conséquente



Pour mémoire :

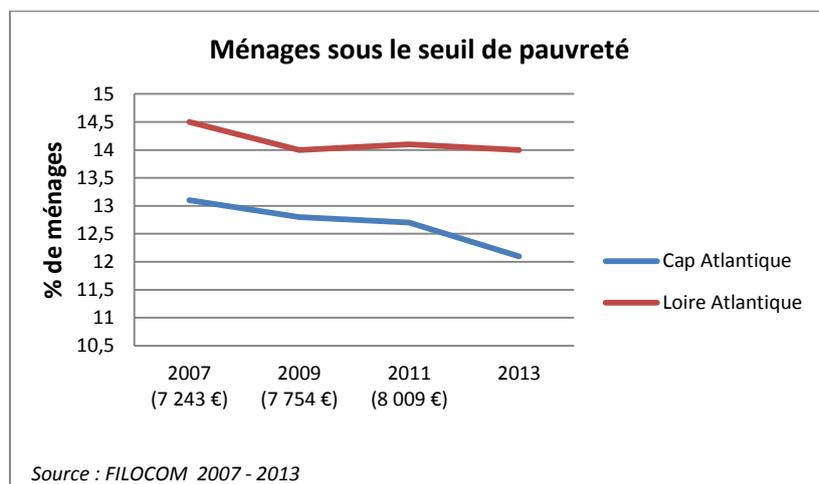
Plafonds de ressources en revenu mensuel net au 1er janvier 2014	Applicables aux logements financés en PLUS (100 % plafond HLM)	Applicables aux logements financés en PLAI (60 % plafond HLM)
Une personne seule	1 853 €	1 019 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	2 475 €	1 485 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	2 976 €	1 785 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	3 593 €	1 987 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	4 226 €	2 325 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	4 763 €	2 620 €
Par personne supplémentaire	531 €	292 €

A l'échelle du territoire et en croisant le niveau de revenu des ménages (tous statuts) et les plafonds de ressources des logements locatifs sociaux, on observe que même si la part de bénéficiaires potentiels est inférieure à celle de Loire-Atlantique, elle est très variable en fonction des communes.

La définition des objectifs de production de logements locatifs sociaux et surtout la typologie (PLUS, PLAI, PLS) des logements à construire devra être définie au regard de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. On observe en effet que les besoins peuvent varier d'une commune à l'autre.

Toujours des ménages à très faible niveau de vie

Le territoire de Cap Atlantique n'est pas à l'abri de situation de pauvreté d'une partie de ses ménages, même si la part des ménages dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté tend à se réduire.



Des solutions spécifiques pourront être imaginées pour répondre aux publics ne trouvant pas de solution actuellement à leurs besoins.

LE LOGEMENT

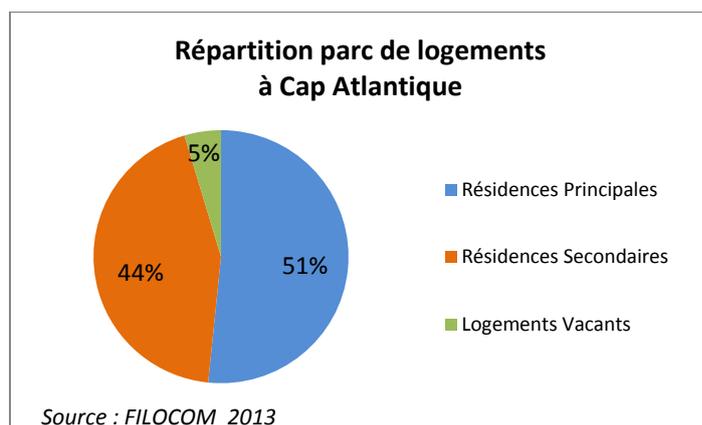
Le parc de logements

Cap Atlantique se caractérise par un nombre de logements presque équivalent à son nombre d'habitants. Le parc de logements existant doit être particulièrement bien connu car la production neuve de logements ne correspond qu'à environ 1% du parc.

Parc de logements en 2013

Commune	Parc de logements			Part de logements			
	Total	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants
ASSERAC	1 390	810	512	68	58,3%	36,8%	4,9%
BATZ SUR MER	3 854	1 658	2 048	148	43,0%	53,1%	3,8%
LE CROISIC	5 337	2 359	2 738	240	44,2%	51,3%	4,5%
LA BAULE	22 216	9 279	11 844	1 093	41,8%	53,3%	4,9%
GUERANDE	8 654	7 097	1 101	456	82,0%	12,7%	5,3%
HERBIGNAC	3 005	2 606	243	156	86,7%	8,1%	5,2%
MESQUER	2 772	968	1 735	69	34,9%	62,6%	2,5%
PIRIAC SUR MER	3 326	1 171	2 053	102	35,2%	61,7%	3,1%
LE POULIGUEN	6 596	2 778	3 482	336	42,1%	52,8%	5,1%
ST LYPHARD	2 083	1 834	180	69	88,0%	8,6%	3,3%
ST MOLF	1 130	937	146	47	82,9%	12,9%	4,2%
LA TURBALLE	5 007	2 330	2 483	194	46,5%	49,6%	3,9%
CAMOEL	642	408	205	29	63,6%	31,9%	4,5%
FEREL	1 650	1 306	247	97	79,2%	15,0%	5,9%
PENESTIN	3 215	1 042	1 994	179	32,4%	62,0%	5,6%
CAP ATLANTIQUE	70 877	36583	31011	3283	51,6%	43,8%	4,6%

Source : Filocom 2013



Le faible taux de logements vacants ainsi que l'importance du parc de résidences secondaires risque de limiter les possibilités d'accueil des nouveaux arrivants en ne permettant pas une rotation suffisante des logements.

Part des résidences principales en augmentation

Bien que leur progression du nombre de résidences secondaires soit continue sur le littoral, on observe néanmoins une certaine modération et une part plus importante des résidences principales. Le parc de résidences principales est en constante augmentation.

Ce mouvement correspond à la volonté traduite dans le SCOT de réorienter en partie la construction neuve vers le logement principal.

Ce phénomène est également lié au report de la construction qui s'est amorcé vers le secteur rétro-littoral, où la résidence principale domine largement. La transformation de résidences secondaires en résidences principales doit aussi être soulignée. Le phénomène est en effet assez important en particulier chez les jeunes retraités qui viennent s'installer « à l'année » sur le territoire.

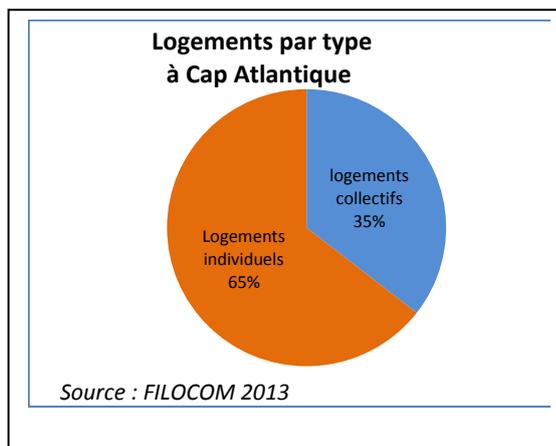
Un parc individuel majoritaire

Le parc de logements de Cap Atlantique est marqué par la domination de la maison individuelle, en particulier pour la résidence principale.

Répartition des logements par type

Communes	collectif	individuel
ASSERAC	3,1%	96,9%
BATZ SUR MER	18,1%	81,9%
LE CROISIC	43,5%	56,5%
LA BAULE	61,3%	38,7%
GUERANDE	25,8%	74,2%
HERBIGNAC	11,4%	88,6%
MESQUER	8,8%	91,2%
PIRIAC SUR MER	7,4%	92,6%
LE POULIGUEN	45,3%	54,7%
ST LYPHARD	7,5%	92,5%
ST MOLF	2,3%	97,7%
LA TURBALLE	26,0%	74,0%
CAMOEL	5,9%	94,1%
FEREL	2,5%	97,5%
PENESTIN	8,1%	91,9%
CAP ATLANTIQUE	34,6%	65,4%

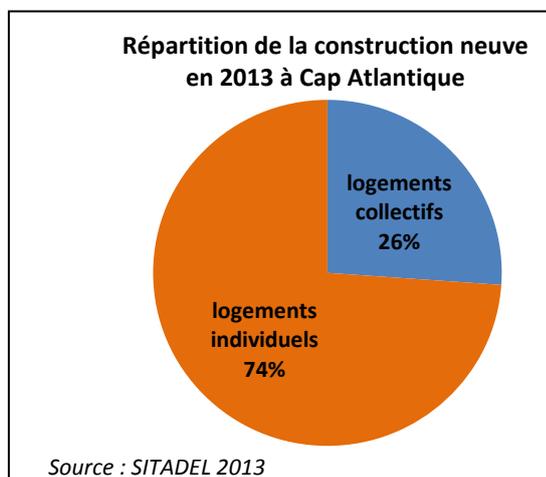
Source : Filocom 2013



Part des logements individuels dans la construction neuve en 2013

ASSERAC	100%
BATZ-SUR-MER	100%
CAMOEL	100%
FEREL	16%
GUERANDE	40%
HERBIGNAC	100%
LA BAULE-ESCOUBLAC	100%
LA TURBALLE	81%
LE CROISIC	100%
LE POULIGUEN	96%
MESQUER	86%
PENESTIN	100%
PIRIAC-SUR-MER	100%
SAINT-LYPHARD	100%
SAINT-MOLF	36%

Source : SITADEL 2013



Cap Atlantique se trouve dans une situation partagée avec une forte proportion de logements collectifs et de nombreuses résidences secondaires au sud lui donnant un visage urbain, et une domination absolue du modèle de la maison individuelle au nord rapprochant ce territoire des espaces périurbains (*analyse de l'ADDRN*).

On observe cependant un phénomène très variable à l'échelle du territoire de Cap Atlantique et selon les communes, et des évolutions sont en cours.

Le second PLH devra poursuivre le partage de ces informations afin de faire prendre conscience aux communes de la nécessaire diversification des logements, non seulement en termes de population accueillie (propriétaires et locataires) mais aussi concernant la forme urbaine. L'objectif de diversification des typologies produites est de nature à permettre une évolution de la production future, le logement locatif qui a vocation à être développé étant principalement collectif ou intermédiaire.

La taille des résidences

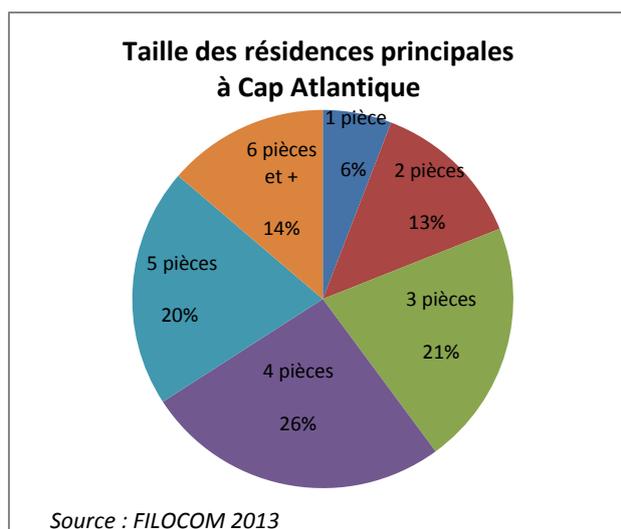
La taille des logements est liée à cette forme d'habitat individuel qui est majoritaire sur la plupart des communes.

Alors que la taille des ménages est assez réduite, celle des résidences principales reste importante. Près de 60% des ménages de Cap Atlantique habitent dans un logement de 4 pièces et plus. L'importance de la construction neuve individuelle a conduit comme ailleurs, à un étalement urbain important qui a créé une raréfaction du foncier et donc une tension sur le marché.

Taille des résidences principales

Communes	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
ASSERAC	3,8%	10,6%	21,0%	29,4%	22,1%	13,1%
BATZ SUR MER	5,7%	13,9%	24,1%	27,6%	17,7%	11,0%
LE CROISIC	7,6%	17,5%	23,6%	22,9%	18,1%	10,2%
LA BAULE	7,8%	16,5%	23,7%	22,4%	15,9%	13,6%
GUERANDE	4,9%	12,0%	18,8%	26,4%	22,3%	15,6%
HERBIGNAC	5,4%	9,9%	18,2%	33,0%	23,4%	10,1%
MESQUER	2,2%	9,0%	18,8%	26,8%	24,8%	18,5%
PIRIAC SUR MER	2,6%	9,1%	20,6%	27,3%	24,1%	16,4%
LE POULIGUEN	8,4%	15,9%	24,8%	22,7%	15,5%	12,7%
ST LYPHARD	7,0%	6,7%	13,7%	29,9%	28,0%	14,7%
ST MOLF	3,0%	8,3%	14,3%	30,4%	29,2%	14,7%
LA TURBALLE	4,5%	13,8%	22,3%	24,0%	22,7%	12,7%
CAMOEL	2,2%	5,6%	17,4%	31,6%	25,2%	17,9%
FEREL	2,5%	9,8%	16,4%	31,5%	25,2%	14,5%
PENESTIN	2,7%	10,7%	22,2%	29,7%	19,8%	15,1%
CAP ATLANTIQUE	5,8%	13,1%	21,0%	25,9%	20,4%	13,7%

Source : Filocom 2013

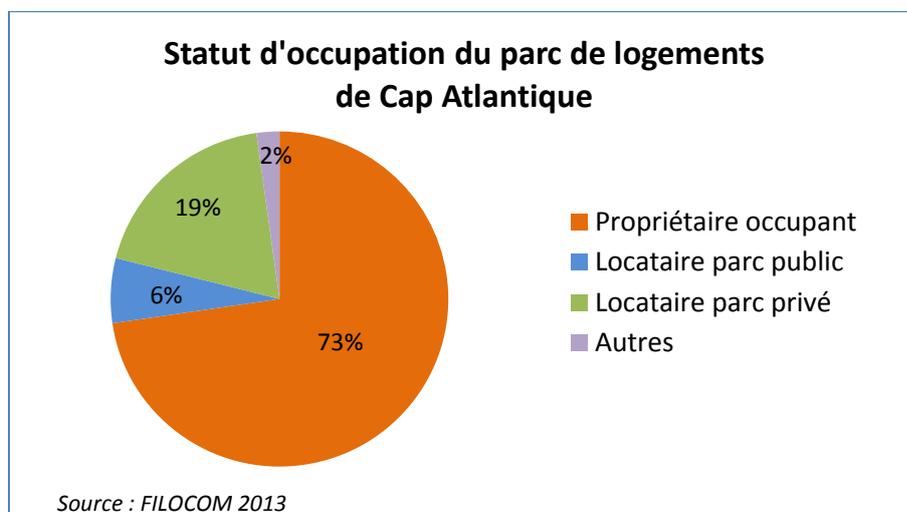


L'offre de logements mérite donc d'être diversifiée afin de garantir une offre correspondant à la sociologie locale (en particulier pour les petits ménages très présents).

Le parc existant

Un territoire de propriétaires occupants

Cap Atlantique se caractérise par une très forte représentation des ménages propriétaires occupants, taux qui s'élève également en fonction de l'âge des ménages concernés.



Cette situation rend essentielle la question de la prise en compte du parc existant dans le PLH et nécessite également de prendre en compte les questions annexes de l'adaptation de logements au vieillissement et de leur l'amélioration énergétique.

Un parc plutôt récent

Toutes les communes n'ont pas connu les mêmes phases de croissance. Ainsi, les communes de Camoël, Férel, Guérande, Mesquer, Piriac sur Mer, Saint Lyphard, Saint Molf et La Turballe, ont connu une expansion de leur parc plus soutenue depuis 1990, avec au moins un tiers de leurs résidences principales construites à cette période.

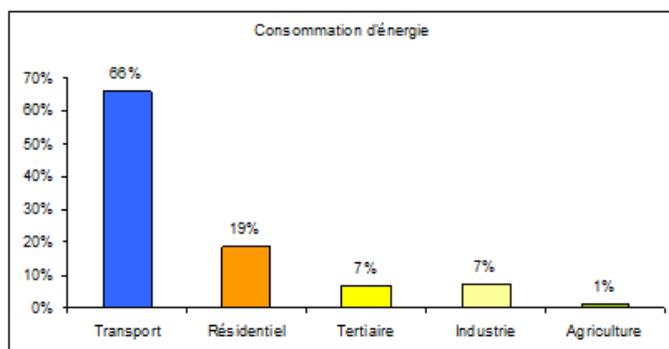
Année de construction des résidences principales

Communes	% de RP construites avant 1949	% de RP construites 1950 - 1989	% de RP construites après 1989
ASSERAC	30,7%	32,0%	37,3%
BATZ SUR MER	29,6%	43,7%	26,7%
LE CROISIC	23,1%	51,2%	25,7%
LA BAULE	16,6%	56,7%	26,7%
GUERANDE	19,1%	39,5%	41,4%
HERBIGNAC	23,2%	33,1%	43,7%
MESQUER	17,8%	40,4%	41,8%
PIRIAC SUR MER	17,6%	39,5%	42,9%
LE POULIGUEN	22,0%	56,8%	21,1%
ST LYPHARD	17,4%	39,1%	43,5%
ST MOLF	19,4%	26,1%	54,4%
LA TURBALLE	16,6%	41,7%	41,8%
CAMOEL	12,7%	41,2%	46,1%
FEREL	14,7%	40,7%	44,6%
PENESTIN	14,4%	45,1%	40,5%
CAP ATLANTIQUE	19,3%	45,5%	35,2%

Source : Dreal Pays de la Loire - Filocom 2013

La performance énergétique du parc existant

La question de la qualité énergétique d'un logement est importante aujourd'hui, à la fois en raison de son impact sur l'environnement mais également en ce qui concerne le montant des charges liées à l'énergie des occupants. Le bilan carbone de Cap Atlantique a identifié que 19% des émissions de gaz à effet de serre étaient liées au secteur résidentiel (chauffage et électricité) :



La proportion (70%) des résidences principales du territoire qui ont été construites avant 1990, renforcée par la place de la maison individuelle sont de nature à nécessiter des travaux de rénovation thermique potentiellement importants, même s'ils sont inférieurs à ceux d'autres secteurs du département. La rénovation des logements très consommateurs d'énergie n'est donc pas à négliger dans ce nouveau PLH.

Les actions mises en œuvre devront prendre en compte les situations différenciées des ménages, en particulier concernant leurs niveaux de ressources. La mise en œuvre d'un PIG précarité énergétique est en cours jusqu'à 2017. D'autres actions en faveur de la rénovation thermique des logements pourront être engagées en lien avec « Cap Info Habitat », service d'information sur l'amélioration de l'habitat.

Le logement indigne

Le territoire de Cap Atlantique a la chance d'être assez peu concerné par des situations de logement indigne (cf. résultats de l'étude PPPI DREAL Pays de la Loire 2010). Cependant, des situations peuvent encore être repérées et traitées.

L'OPAH réalisée entre 2008 et 2011 a permis le repérage et le traitement de 3 logements de propriétaires occupants et de 3 logements de propriétaires bailleurs.

Depuis, sur les 12 communes de Cap Atlantique ont été repérés :

- 2012 : 3 logements insalubres (sans arrêté du Préfet)
- 2013 : 3 logements insalubres (dont 2 avec un arrêté du Préfet)
- 2014 : 2 logements insalubres (sans arrêté du Préfet)

Pour le Morbihan : 1 situation par an entre 2011 et 2013, un locataire et deux propriétaires occupants.

L'un des objectifs du PIG 2014-2017 lancé par Cap Atlantique est d'avoir une action préventive en évitant que des ménages modestes vivant dans des logements de situation moyenne voient leur situation se dégrader. Cap Atlantique et les communes souhaitent améliorer la prise en charge des dossiers de logement indigne en ayant une meilleure connaissance des acteurs et actions ainsi que par la structuration des actions menées.

Des besoins toujours importants en matière d'amélioration de l'habitat

La part de propriétaires occupants ainsi que leurs niveaux de ressources parfois modestes croisés avec des besoins d'amélioration du parc ont conduit Cap Atlantique à mener pendant une durée de trois ans une opération d'amélioration de l'habitat entre 2008 et 2011.

Des permanences très fréquentées et équilibrées sur le territoire :

	1ère année	2ème année	3ème année	TOTAL OPAH
Visite en permanence	387	373	391	1 151
Dont 1er visite	259	180	148	587
Dont dossiers refusés	90	69	42	201

Les résultats sur le Parc Occupé : 292 Logements réhabilités :

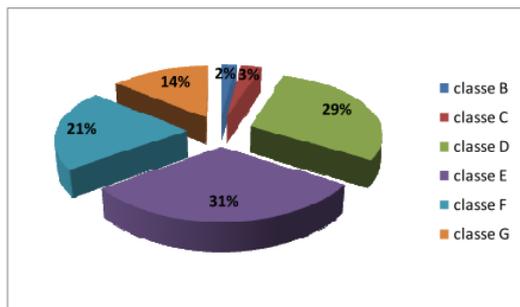
	Propriétaires occupants		Maintenance à domicile			Dont Insalubrité	Assainissement Hors OPAH	Caisses de Retraite Hors OPAH	TOTAL LOGTS OPAH	TOTAL LOGTS REHABILITES
Objectifs 3 ans	240	60	6					300		
Réalisation sur 2 ans	102	43	0				23	145	168	
Dossiers restant à réaliser	138	17	6					161		
3EME ANNEE	FART	NON FART	AVEC JUSTIF	SANS JUSTIF	PLAFOND MAJORE	INSALUBRITE PO	Assainissement Hors OPAH	Caisses de Retraite Hors OPAH		
OBJECTIF	35	5	17	17	17	5			79	96
REALISATION du 14/11/2010 au 13/11/2011	32	20	9	28	6	3	17	9		
	52		37		6	3	17	9	92	124
TOTAL	Des résultats en 2011 qui dépassent les objectifs (116%)								237	292

Des travaux d'économie d'énergie principalement

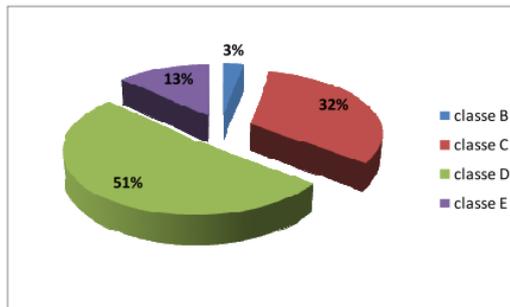
Les travaux d'économie d'énergie ont concerné 51% des dossiers (soit 121 logements améliorés énergétiquement + 27 logements hors OPAH), c'est donc 148 habitations qui ont progressé au niveau énergétique. En seconde position, on retrouve les travaux de maintien à domicile avec près de 80 logements adaptés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Enfin, en 3ème position se place la mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes avec 9% des dossiers OPAH soit 22 logements, auxquels s'ajoutent 22 attributions d'aides croisées Conseil Général et Cap Atlantique.

L'analyse des diagnostics thermiques a montré pour les projets financés une disparition des logements les plus énergivores classés en F ou G, une augmentation du nombre de logements classés en C ou D : 83% des logements aidés, et une diminution de 57% des logements classés en E.

Classification des logements avant travaux

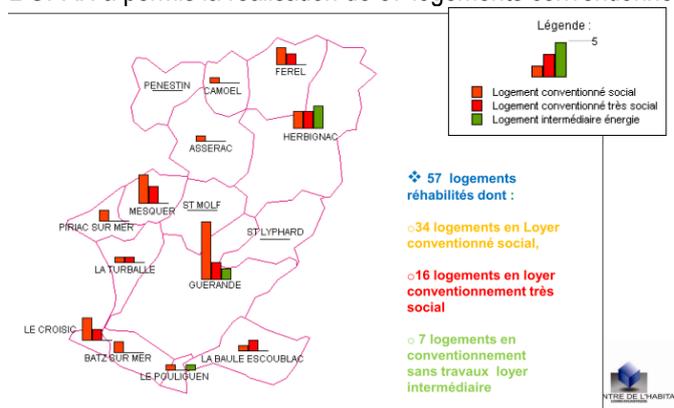


Classification des logements après travaux



Les résultats sur le parc locatif :

L'OPAH a permis la réalisation de 57 logements conventionnés.



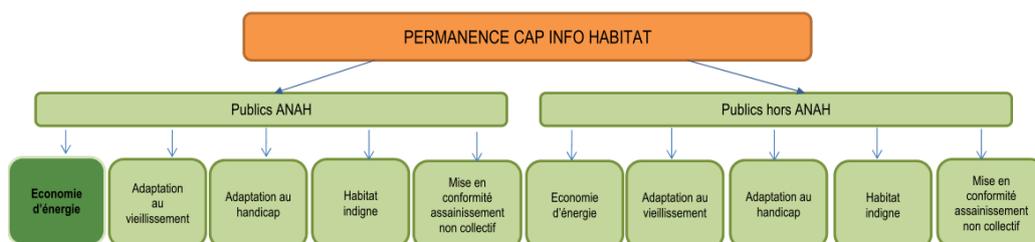
Les résultats de l'OPAH et la montée en puissance régulière au fil des années montrent que cette opération n'a pas permis de faire face à la totalité des besoins, la demande potentielle reste encore très forte.

Le bilan a permis d'identifier les pistes de progrès souhaitées par les élus en matière d'amélioration de l'habitat. Tout d'abord, l'organisation des permanences dans seulement 3 des 15 communes du territoire semble avoir été un frein pour certains ménages, il est donc souhaité la mise en place d'un dispositif présent uniformément.

Cap Info Habitat et PIG Précarité énergétique

Les permanences Cap Info Habitat ont été mises en place progressivement à partir de novembre 2013 et elles ont été opérationnelles sur l'ensemble des 15 communes à compter de janvier 2014. Ce service d'information tout public a pour objectif de répondre aux questions sur les aides au financement (ANAH et autres) concernant :

- ✓ Les travaux d'économie d'énergie,
- ✓ Les travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap,
- ✓ Les travaux de mise en conformité d'assainissement non collectif
- ✓ L'habitat indigne.



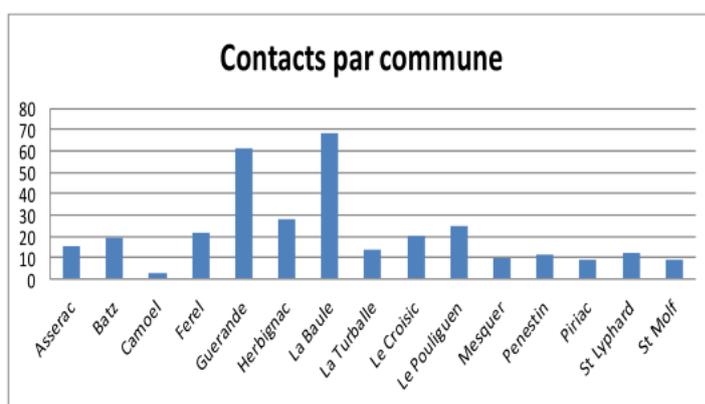
En août 2014, le PIG précarité énergétique est initié pour les propriétaires occupants très modestes (au regard des plafonds ANAH) et les bailleurs qui souhaitent conventionner leurs logements. Cap Atlantique a souhaité que la relation avec les habitants soit assurée directement en régie par un de ses agents et lors des permanences Cap Info Habitat.

Un relais vers l'Espace Info Energie est conseillé pour l'aspect technique (le choix de matériaux, la comparaison des devis, ...) et les gains énergétiques possible.

229 permanences tenues depuis la mise en place des permanences Cap Info Habitat en novembre 2013, et dont 93 depuis le démarrage du PIG en août 2014.

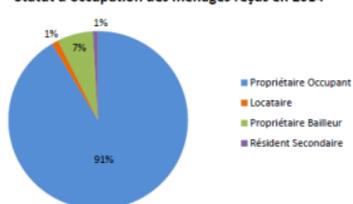
Permanences CAP Info Habitat (15 communes)	Mise en place Permanences CAP Info Habitat		Démarrage du PIG Précarité énergétique		TOTAL (14 mois)
	Nov / Déc 2013	Janv / Août 2014	Sept / Oct 2014	Nov / Déc 2014	
Nombre de nouveaux contacts (moyenne par mois)	49 (24/mois)	184 (23/mois)	71 (35/mois)	71 (35/mois)	375
Dont contacts éligibles au PIG	6	46	24	20	96
Dont contacts hors PIG	43	138	47	51	279

► Les contacts par communes

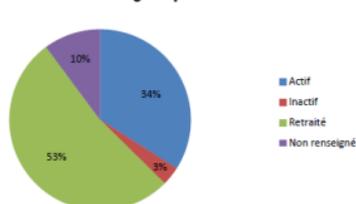


Les ménages reçus en permanence et leurs projets de travaux :

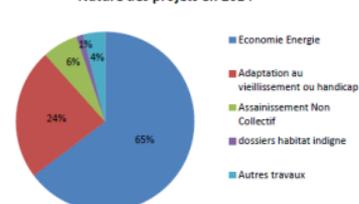
Statut d'occupation des ménages reçus en 2014



Activité des ménages reçus en 2014



Nature des projets en 2014



Le profil type des ménages venant s'informer est :

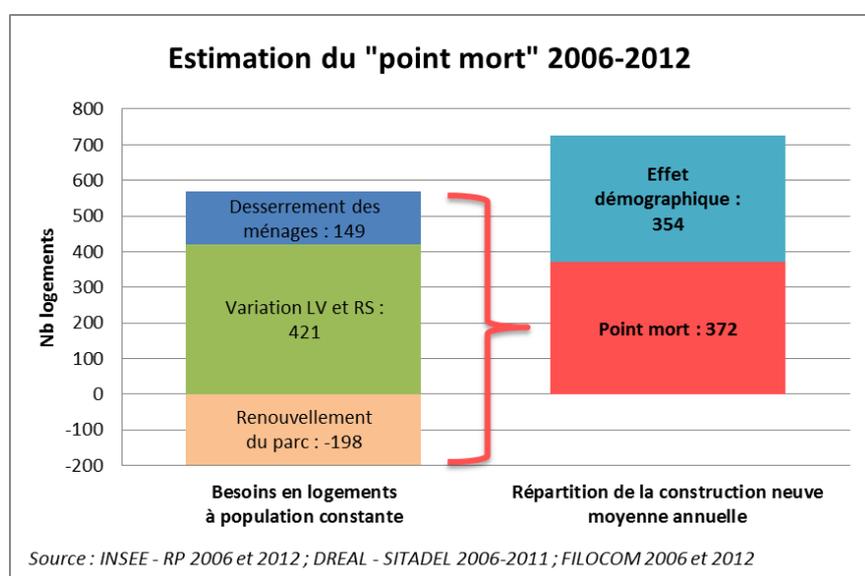
- ✓ Propriétaire occupant (91 %),
- ✓ Retraité (52 %),
- ✓ Revenus au-dessus des plafonds de l'ANAH (55%),
- ✓ Un projet d'économie d'énergie.

► Les ménages concernés par des subventions

PIG précarité énergétique		Hors PIG avec subventions autres				Total logements aidés
Nombre de logements aidés	Total dossiers PIG	Adaptation vieillesse ou handicap	Mise en conformité assainissement non collectif	Habitat indigne	Total hors PIG	
Dépt 44	22	25	4	3	32	54
Dépt 56	0	0	1	1	2	2
Total	22	25	5	4	34	56

La construction neuve

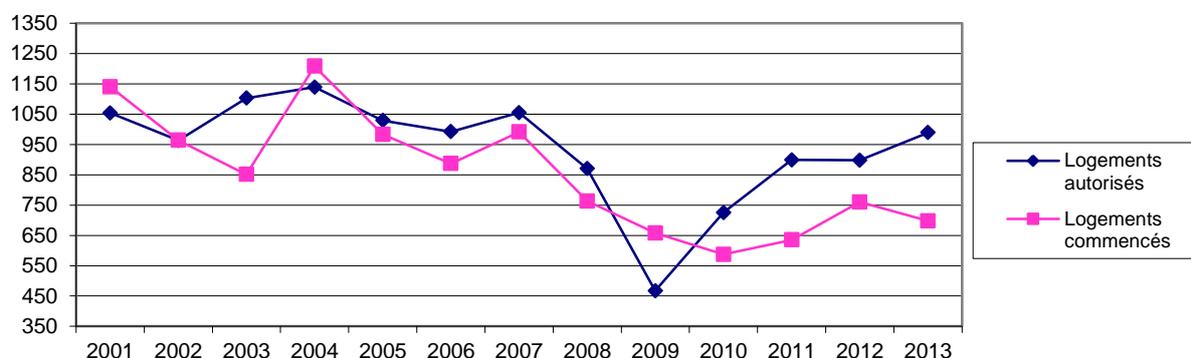
Afin de déterminer les besoins en logement de Cap Atlantique, il est nécessaire d'évaluer à la fois la production neuve nécessaire au maintien du nombre d'habitants sur le territoire (le point mort), mais aussi les besoins liés à l'accroissement de la population défini dans le projet de territoire.



En moyenne, 726 logements par an ont été construits entre 2006 et 2012, dont plus de la moitié ayant contribué au seul maintien de la population.

La construction neuve

Evolution des logements autorisés et commencés à Cap Atlantique



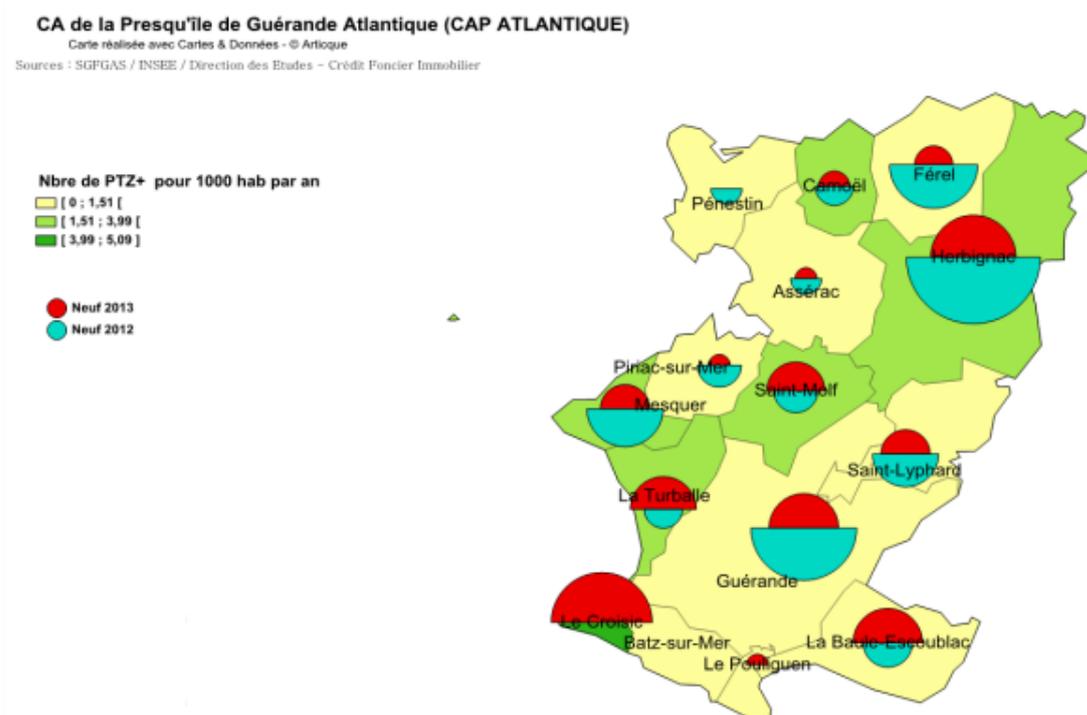
Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et des Transports - SITADEL2

Le projet de territoire du SCOT s'appuie sur un scénario de réduction de la pression constructive sur le territoire, et en particulier sa frange littorale. Une orientation à la baisse de la production est donc envisagée.

Les opérations en faveur de la primo accession

Les niveaux de prix ont rendu la primo-accession extrêmement difficile sur le territoire, en particulier la frange littorale. Les niveaux des prix dans le neuf excluent de plus en plus de ménages d'actifs qui doivent se reporter vers le secteur rétro littoral ou quitter le territoire s'ils souhaitent accéder à la propriété.

Cap Atlantique est un territoire sur lequel l'utilisation des dispositifs PAS et PTZ+ est supérieure à la moyenne nationale, même si on observe une baisse de 25% entre 2012 et 2013. La très grande majorité concerne des logements individuels (90%), les couples avec ou sans enfants sont les catégories de ménages qui ont le plus utilisé le PTZ+. La répartition des opérations financées en PTZ+ se fait sur l'ensemble du territoire. Les financements concernent l'habitat individuel en majorité, excepté sur La Baule, Le Pouliguen et Guérande.



La nécessité d'intervenir en soutien à la primo-accession varie nettement entre des communes présentant des coûts de foncier raisonnables et d'autres communes pour lesquels les prix s'envolent, rendant l'achat d'un terrain très complexe pour des primo-accédants. L'action en faveur de la primo-accession, bien qu'intégrée au PLH, sera mise en place par chaque commune selon sa situation, chaque commune décidant des modalités de mise en œuvre les plus adaptées.

LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER

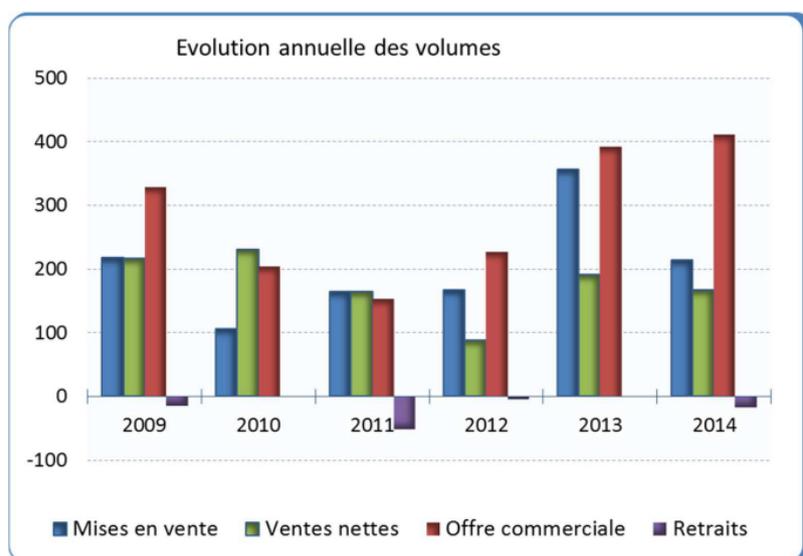
Une promotion neuve aux niveaux de prix de plus en plus élevés

Les produits collectifs de la promotion neuve sont essentiellement constitués de produits haut de gamme dont les prix élevés sont difficilement accessibles aux primo-accédants aux revenus moyens et intermédiaires. Ce secteur a également été très touché par la conjoncture économique et a vu sa production chuter.

Le prix des appartements neufs (parking inclus)

PRIX UNITAIRES MOYENS DES VENTES Parking Inclus					
	4T 13	1T 14	2T 14	3T 14	4T 14
T1	137 812 €		128 500 €		150 558 €
T2	197 534 €	167 534 €	171 418 €	175 088 €	207 605 €
T3	264 533 €	328 259 €	324 023 €	239 095 €	333 788 €
T4	433 315 €	1 122 900 €	777 317 €	281 440 €	454 775 €
T5 (et +)	355 000 €				

Source : Oloma – Observatoire de Logement de la Métropole Atlantique – Adéquation – février 2015



Sur l'année 2014

-13%

167 ventes

-40%

214 logements mis en vente

+5%

411 logements disponibles

En hausse

38 %

d'investisseurs

En hausse

21 % de ventes en secteurs aménagés

En baisse

16 logements vendus en bloc

En baisse

4.686 €/m²

en collectif libre neuf (hors logement « aidé » & hors pkg)



Source : Oloma – Observatoire de Logement de la Métropole Atlantique – Adéquation – février 2015

L'individuel groupé

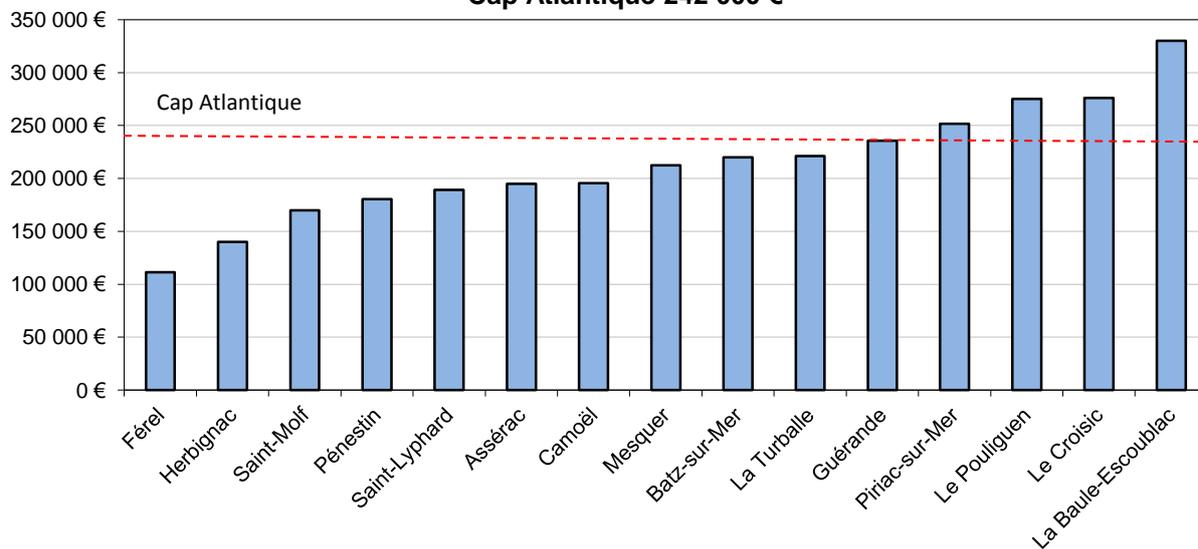
PRIX UNITAIRES MOYENS DES VENTES Hors Parking					
	4T 13	1T 14	2T 14	3T 14	4T 14
T1					
T2					
T3	215 875 €	230 800 €	204 000 €	236 333 €	
T4			273 000 €	234 333 €	270 667 €
T5 (et +)	652 000 €		320 000 €	423 133 €	286 333 €

Source : Oloma – Observatoire de Logement de la Métropole Atlantique – Adéquation – février 2015

Des logements d'occasions peu abordables pour les actifs

Les prix ne sont pas homogènes sur le territoire, on constate ainsi des prix moins élevés dans les petites communes rétro-littorales où l'acquisition d'une maison ancienne est inférieure à 200 000€, alors que les prix médians d'acquisition d'une maison ancienne dans les communes du littoral sud dépassent 250 000€.

Prix médian des maisons d'occasion vendues en 2013
Cap Atlantique 242 000 €



Source : Valeurs foncières - DGFIP- 2013

Le prix des appartements d'occasion (parking inclus)

Prix moyen des appartements d'occasion en 2013 (parking inclus)								
Type appartement	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Estimation volume de vente en 2013
T1	112 796 €	118 201 €	113 276 €	113 866 €	120 789 €	115 066 €	92 562 €	40%
T2	189 608 €	188 649 €	189 146 €	189 799 €	187 620 €	176 570 €	151 127 €	40%
T3	273 288 €	282 308 €	270 159 €	319 097 €	298 519 €	290 963 €	247 117 €	13%
T4	400 812 €	383 510 €	351 257 €	403 362 €	366 215 €	261 594 €	310 150 €	5%
T5 (et +)	523 332 €	453 953 €	469 864 €	619 221 €	591 421 €	375 500 €	338 167 €	2%

Source : Fichier des mutations - Directions des services fiscaux 44 et 56 / valeurs foncières - DGFIP

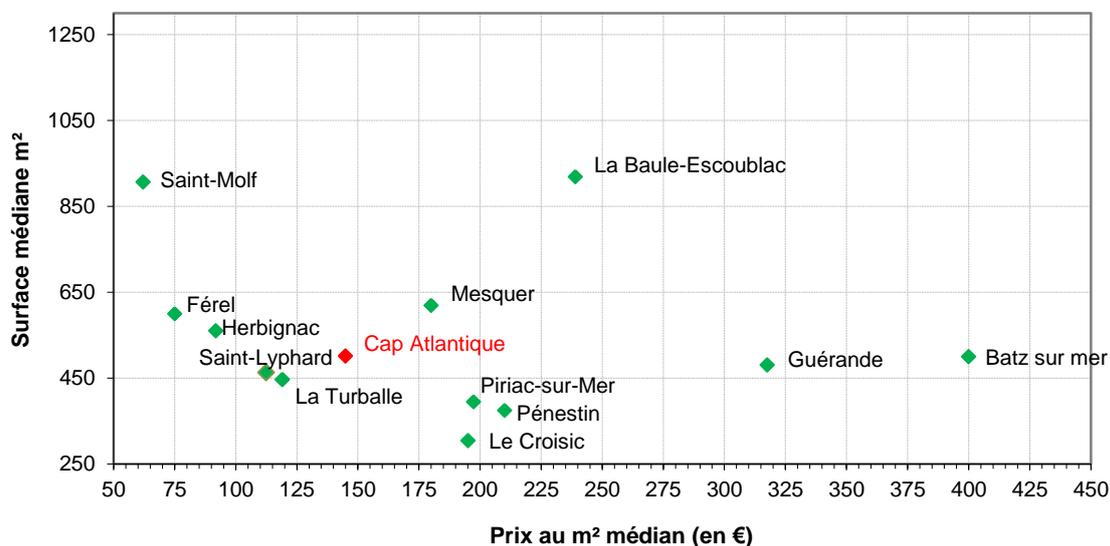
Les prix pratiqués tant dans l'ancien que dans le neuf conduisent à exclure une partie des jeunes ménages de l'accès à la propriété qui correspond pourtant à une aspiration locale de la population.

Le foncier

Les prix du foncier

Les prix ont suivi une courbe d'évolution inverse, le prix médian est passé de 61€/m² en 2004 à 145€/m² en 2013. C'est donc un doublement des prix du foncier constructible qu'a connu le territoire.

Prix et surface des terrains vendus en 2013



NB : Le nombre de références enregistrées sur les communes d'Assérac, Le Pouliguen, Camoël ne permet pas d'atteindre un niveau d'analyse statistique pertinent

Source : Fichier des mutations - Direction des Services Fiscaux 44 et 56 - 2013

L'analyse des conséquences des prix du foncier est identique à celle relative aux prix de l'immobilier neuf ou ancien.

Une consommation foncière encore importante

La taille médiane des parcelles acquises est en baisse, environ 800 m² pour un terrain à bâtir en 2004 contre 500 m² en 2013.

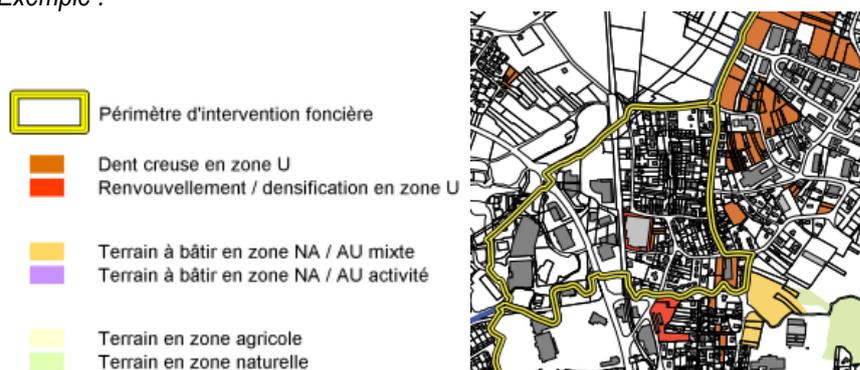
Le niveau des prix du foncier conduit les acheteurs à revoir à la baisse la surface qu'ils souhaitent acquérir, impliquant une baisse globale de la taille médiane des parcelles.

Le référentiel foncier

Afin d'être en capacité de définir puis de mettre en œuvre une politique foncière pertinente à l'échelle du territoire, Cap Atlantique a élaboré en 2012 un référentiel foncier. L'étude « Référentiel foncier » s'est appuyée tout d'abord sur l'identification du gisement foncier, l'inventaire concerne à la fois les dents creuses, le potentiel de densification ainsi que le potentiel de renouvellement.

Ce travail a été réalisé par le croisement de différents moyens : analyse du gisement foncier dans les zones urbaines et à urbaniser, repérage des dents creuses, vérification des données sur la photo aérienne, mise à jour lors d'entretiens en mairie et de visites de terrain. Il a permis l'identification sur la totalité du territoire du potentiel constructible en dent creuse, en densification, en renouvellement.

Exemple :



Sur la base de cet inventaire du gisement ont été définis des « PIF » (périmètres d'intervention foncière) à l'intérieur desquels une intervention publique (subvention, portage foncier...) sera possible.

- Le PIF n'est pas la somme des zones classées U ou AU des POS ou PLU. Elle peut même inclure des espaces pour l'instant classés A voire N (s'il ne s'agit pas de protections de type Loi Littoral, coupure d'urbanisation ou site classé) ainsi que des emprises pour l'heure affectées à des usages d'hébergement de loisir (dont la mutation à terme vers de l'urbain "pur" serait donc envisageable compte tenu de leur localisation à proximité des cœurs de bourg..).
- Le PIF ne couvre pas l'ensemble des bâtis existants (auquel cas il ne serait qu'une "chambre d'enregistrement" de la situation actuelle du point de vue de l'étalement urbain). De fait, certaines zones à urbaniser et zones classées urbaines des POS ou PLU en sont exclues, de même que certains secteurs d'activités existants ou projetés.
- Le PIF n'est pas forcément lié à la délimitation des parcelles cadastrales : il peut inclure tout ou partie d'une parcelle cadastrée.
- Le PIF est réservé aux secteurs agglomérés (villages ou bourgs) constitués qui proposent déjà - ou sont promis (par le SCoT) - à l'accueil de nouvelles populations et/ou d'aménités urbaines de proximité (accès aux transports en commun, commerces de base, équipements administratifs, scolaires, sociaux, culturels, sportifs, etc).

Exemple sur le sud du territoire :



Ce travail a été mis en œuvre dans une perspective de mobilisation foncière. La logique qui sous-tend la lecture du périmètre d'intervention foncière se concrétise comme suit : Cap Atlantique n'intervient (achat, aide au montage, portage foncier...) que dans le cadre d'opérations incluses dans le périmètre d'intervention foncière suivant des règles de conditionnalité quant à la prise en compte des objectifs généraux de mixité, de densité, de qualité urbaine..... Les données pourront également être mobilisées dans une perspective d'aide à la définition des règles d'urbanisme.

Les Etablissements publics fonciers : Agence Foncière de Loire-Atlantique et Etablissement Public Foncier de Bretagne

Le territoire de Cap Atlantique est concerné par deux établissements publics fonciers, l'un national (Foncier de Bretagne) pour la partie morbihannaise du territoire, l'autre local (AFLA, Agence Foncière de Loire-Atlantique) pour les 12 communes de Loire-Atlantique.

Cap Atlantique a adhéré à ces agences et des conventions cadre ont été passées afin de permettre la mobilisation des outils proposés par ces agences au profit en particulier de l'habitat, thème prioritaire des interventions.

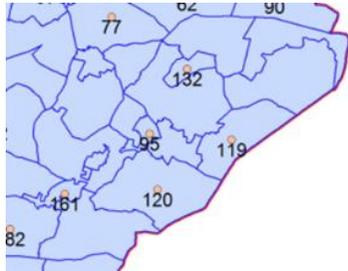
Les interventions ont vocation à s'inscrire dans le cadre des périmètres d'intervention foncière définis par le référentiel foncier.

Le territoire de Cap Atlantique était en 2014 l'un des plus dynamiques du département de Loire-Atlantique pour les interventions de l'AFLA. Les acquisitions concernaient pour la plupart des emprises foncières destinées, pour tout ou partie à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La mise en place d'un observatoire foncier

Afin de garantir la pérennité et le suivi des données du référentiel foncier ainsi que la valorisation et le partage des données disponibles au sein de l'observatoire de l'habitat, un SIG foncier a été développé en interne. Cet outil intègre les données du référentiel foncier et les met à disposition des communes pour consultation et mise à jour.

Il comprend également les données des services fiscaux relatives aux mutations, les prix étant agrégés à la section. Ainsi, les communes peuvent avoir une idée relativement précise des prix pratiqués et des disponibilités foncières éventuelles afin de les aider dans la définition de leur politique foncière.



Exemple :

Un parc locatif encore très faible

Le parc locatif (public et privé) représente un peu plus du quart des résidences principales. Il reste à un niveau relativement faible, tant au niveau public que privé.

Parc locatif (privé et public)

Communes	Parc locatif	Part du parc locatif / RP
ASSERAC	171	21,1%
BATZ SUR MER	379	22,9%
LE CROISIC	664	28,1%
LA BAULE	2492	26,9%
GUERANDE	2132	30,0%
HERBIGNAC	653	25,1%
MESQUER	178	18,4%
PIRIAC SUR MER	232	19,8%
LE POULIGUEN	829	29,8%
ST LYPHARD	299	16,3%
ST MOLF	224	23,9%
LA TURBALLE	578	24,8%
CAMOEL	85	20,8%
FEREL	270	20,7%
PENESTIN	231	22,2%
CAP ATLANTIQUE	9423	25,8%

Source : Dreal Pays de la Loire - Filocom 2013

Des loyers privés élevés

Le parc locatif privé reste assez limité sur le territoire de Cap Atlantique mais sa principale caractéristique se situe sur les niveaux de loyers pratiqués, même s'ils ont tendance à baisser.

Loyers €/m ² des logements en location par année			
<i>globalement</i>			
	2011	2012	2013
prix €/m ²	11,2 €	11,5 €	11,1 €
nb de logements	115	142	196
évolution annuelle	2011/12	3%	
	2012/13	-3%	
<i>par nature de biens</i>			
		Nb de logts	prix €/m ²
2011	Appartement	71	12,2 €
	Maison	44	9,5 €
2012	Appartement	91	12,6 €
	Maison	51	9,5 €
2013	Appartement	129	12,2 €
	Maison	67	9,1 €
évolution annuelle			
2011/12	Appartement		3%
2012/13	Appartement		-3%
2011/12	Maison		0%
2012/13	Maison		-5%

<i>par typologie de biens</i>			
		Nb de logts	prix €/m²
2011	Studio T1	NS	NS
	T2	32	12,4 €
	T3	29	10,7 €
	T4	23	9,6 €
	T5 et +	NS	NS
2012	Studio T1	NS	NS
	T2	35	13,1 €
	T3	41	11,3 €
	T4	26	9,6 €
	T5 et +	23	9,7 €
2013	Studio T1	NS	NS
	T2	52	12,6 €
	T3	65	11,4 €
	T4	34	9,1 €
	T5 et +	27	8,8 €

NS non significatif, effectif inférieur à 21.

Loyers moyens des logements en location par année			
(hors charges)			
<i>globalement</i>			
	2011	2012	2013
loyers moyens	754 €	764 €	727 €
nb de logements	115	142	196
évolution annuelle	2011/12		
	2012/13		-5%
<i>par nature de biens</i>			
		Nb de logts	loyers moyens
2011	Appartement	71	612 €
	Maison	44	983 €
2012	Appartement	91	642 €
	Maison	51	994 €
2013	Appartement	129	659 €
	Maison	67	865 €
évolution annuelle			
2011/12	Appartement		5%
	Appartement		3%
2011/12	Maison		1%
	Maison		-13%
<i>par territoires</i>			
		Nb de logts	loyers moyens
2011	La Baule Escoublac	71	717 €
	Guérande	27	867 €
2012	La Baule Escoublac	87	736 €
	Guérande	32	885 €
2013	La Baule Escoublac	105	739 €
	Guérande	45	773 €

(Données ADDRN – Enquête loyers 2013)

Même si on peut considérer que les loyers correspondent à certains besoins présents sur le territoire, l'accroissement et la diversification d'une offre locative offrant des niveaux de loyers plus accessibles doit être une priorité sur le territoire.

Le parc locatif social

Le taux global de logements locatifs sociaux (inventaire SRU) du territoire de Cap Atlantique se situe à environ 8% au 1^{er} janvier 2013. Le taux moyen des communes SRU est plus élevé que celui des communes non SRU.

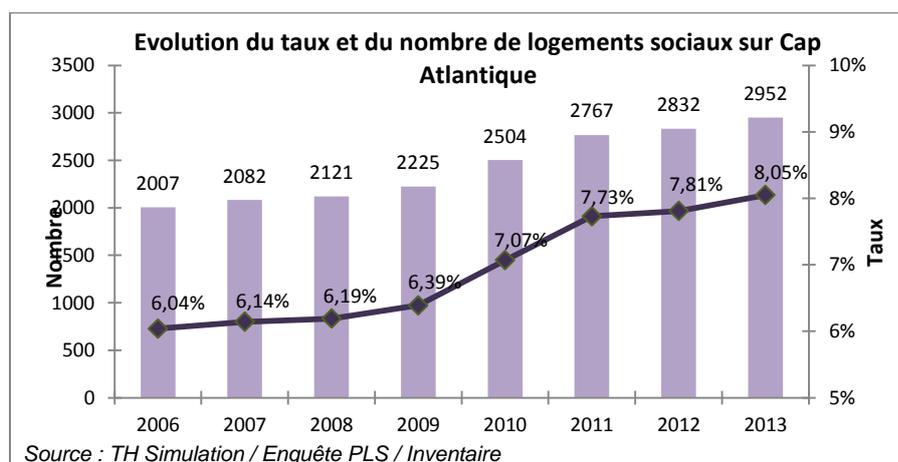
Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014

Communes	Résidences principales	Logements sociaux	Taux logements locatifs sociaux
ASSERAC	813	37	4,55%
BATZ SUR MER	1653	134	8,11%
CAMOEL	420	11	2,62%
FEREL	1325	69	5,21%
GUERANDE	7281	818	11,23%
HERBIGNAC	2681	233	8,69%
LA BAULE	9353	635	6,79%
LA TURBALLE	2373	137	5,77%
LE CROISIC	2358	230	9,75%
LE POULIGUEN	2787	270	9,69%
MESQUER	994	88	8,85%
PENESTIN	1048	126	12,02%
PIRIAC SUR MER	1197	84	7,02%
SAINT LYPHARD	1882	130	6,91%
SAINT MOLF	959	40	4,17%
Cap Atlantique	37124	3042	8,19%
Moyenne Commune SRU	28715	2453	8,54%
Moyenne Commune non SRU	8409	589	7%

Source : Inventaire SRU

La poursuite de sa progression

Depuis 2006, le nombre de logements sociaux sur le territoire évolue proportionnellement plus vite que le nombre de résidences principales et de résidences secondaires.



Des niveaux de loyers largement inférieurs aux loyers du parc privé

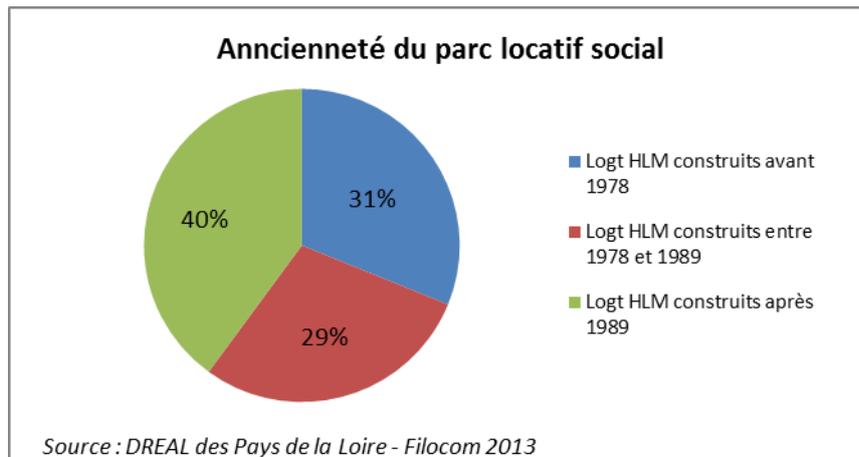
L'écart avec les loyers du parc social est donc d'autant plus important même si les logements livrés récemment ont des loyers nettement plus élevés que les logements plus anciens.

Loyer moyen du parc social : 7,51 €

Source : RPLS 2013

Un parc relativement récent

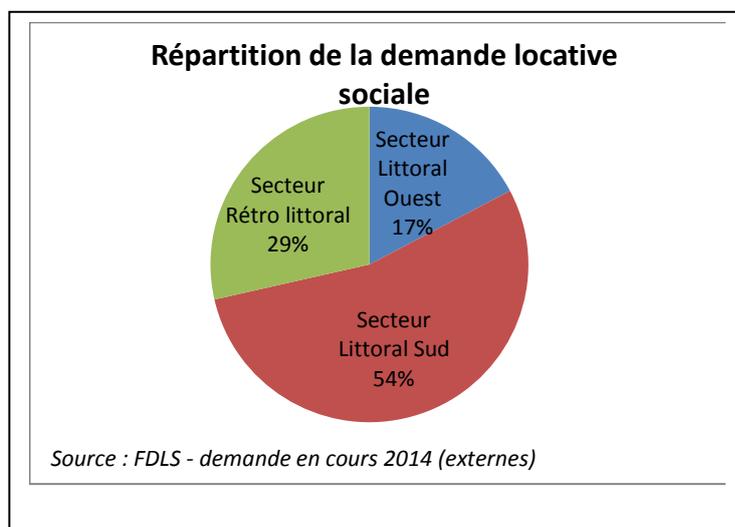
Cap Atlantique dispose d'un parc de logement social relativement récent, et donc potentiellement en meilleur état que d'autres secteurs. On ne note pas de programmes de logements très dégradés ni de zones ANRU sur le territoire.



Les nouvelles opérations présentent souvent des caractéristiques de qualité et de taille supérieures aux opérations privées. Ces caractéristiques ont tendance à accroître le niveau des loyers ce qui pose problème pour les attributions, la proportion de loyers réduits étant limitée dans les programmes neufs.

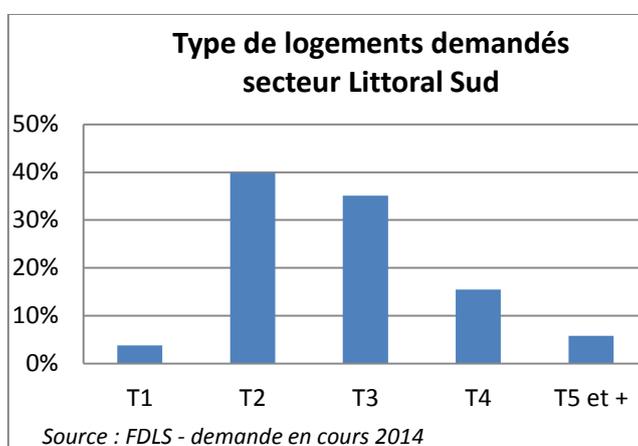
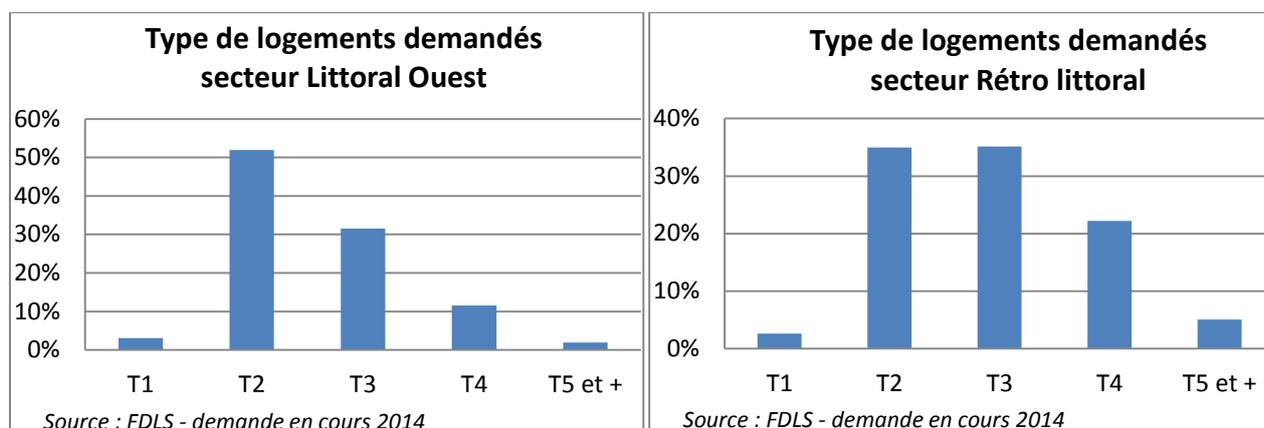
La demande locative sociale :

Le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux a connu une forte augmentation depuis quelques années. Même si cette croissance est due pour partie à des évolutions des modalités d'enregistrement des demandes, elle correspond aussi aux conséquences du développement de l'offre qui s'accompagne d'un accroissement des demandes.

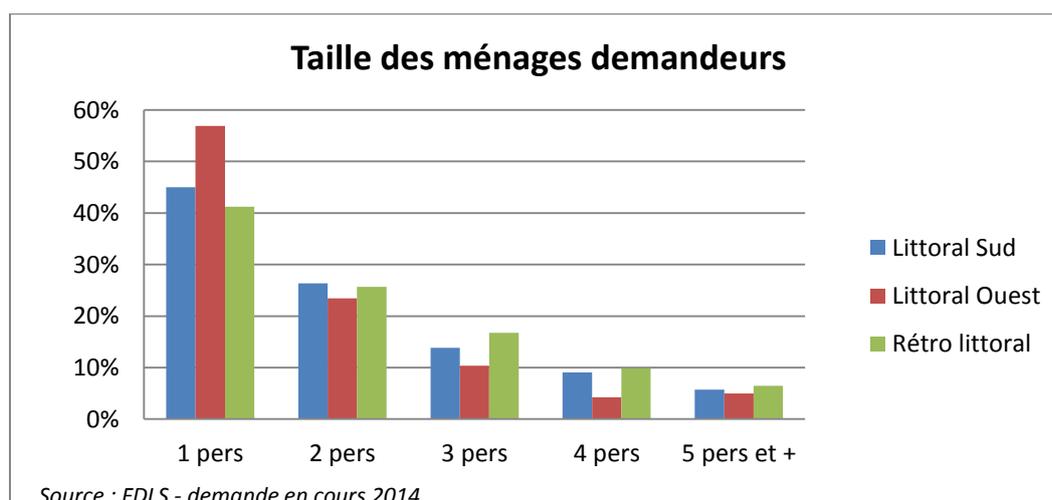


Une demande en logement social importante

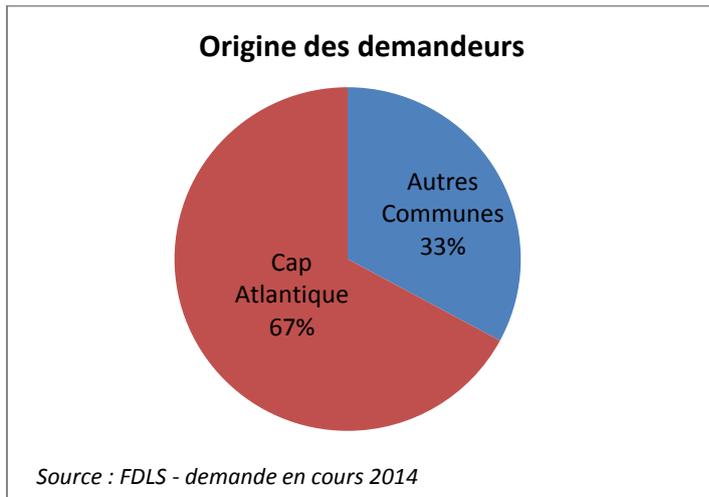
Plus de 1800 demandes en logement social :



... et des ménages de petite taille

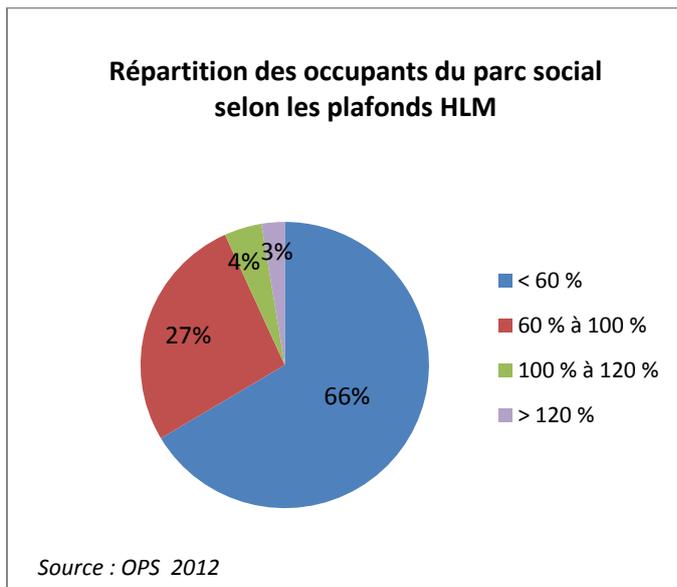


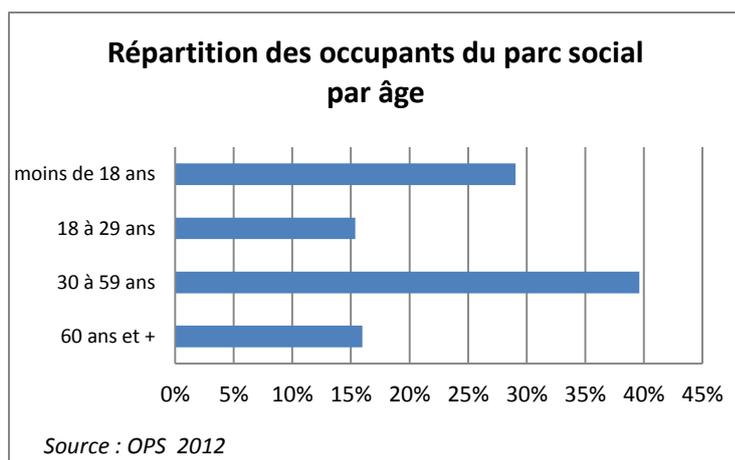
Une demande alimentée majoritairement par des demandeurs du territoire...



Durée d'enregistrement des demandes : **17 mois**

L'occupation du parc social





64% des ménages occupants du parc social sont bénéficiaires de l'APL

BESOINS SPECIFIQUES

Le vieillissement

La baisse de la fécondité, la diminution de la mortalité ainsi que l'arrivée à l'âge de la retraite de la génération du baby-boom créent un phénomène de vieillissement de la population. L'espérance de vie moyenne est de 87 ans pour les femmes et de 82 ans pour les hommes, les chiffres de la Loire-Atlantique sont proches des chiffres nationaux. Cet allongement de la durée de vie a donné naissance à ce qu'on appelle aujourd'hui la « quatrième génération » (*Données du Schéma gérontologique départemental de Loire-Atlantique*).

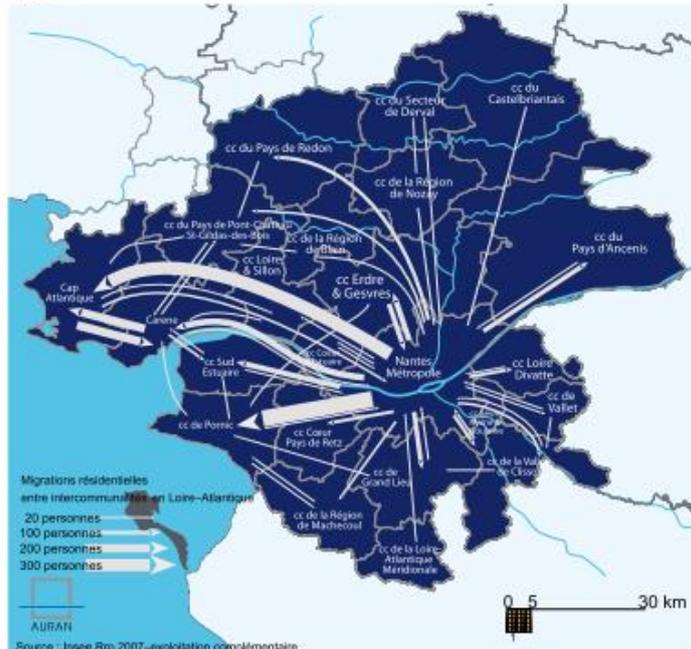
Aujourd'hui, la vieillesse désigne en effet un public hétérogène : les 60-75 ans qualifiés de « seniors » sont le plus souvent actifs, les 75-85 ans développent généralement des « mini-handicaps » et enfin les plus de 85 ans sont les plus susceptibles d'être confrontés à des difficultés pouvant conduire à la dépendance. Ces populations forment donc des besoins divers en termes de logement et de suivi.

Le logement des personnes âgées est donc un enjeu majeur de la politique habitat, d'autant plus que le phénomène de vieillissement va s'accroître. Les projections estiment que les plus de 60 ans représenteront 28% de la population de la Loire-Atlantique à l'horizon 2030, le territoire de Cap Atlantique compte déjà 31% de personnes de plus de 60 ans.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances démographiques actuelles, la population de Cap Atlantique pourrait atteindre 86 500 habitants à l'horizon 2030, les plus de 60 ans représenteraient alors près de 44 % de la population du territoire.

4 660 habitants âgés de 60 à 74 ans ont changé d'intercommunalité de résidence entre 2002 et 2007

Les flux migratoires internes à la Loire-Atlantique entre 2002 et 2007.
Les 60-74 ans



(6) Période considérée 2002/2007 – source Aurant

Cap Atlantique n'a pas la capacité d'accueillir une telle population, compte tenu des infrastructures requises et de ses fragilités et richesses environnementales (marais salants, Brière, littoral, espaces agricoles pérennes...)

Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique approuvé en 2011 visent à infléchir l'évolution démographique actuelle. Elles fixent à l'horizon 2030 un objectif de 78 500 habitants. Cet objectif s'accompagne entre autre de mesures permettant de limiter le vieillissement de la population grâce à l'arrivée et au maintien d'étudiants et de jeunes actifs sur le territoire.

Le territoire se caractérise par une attractivité importante pour les 30-39 et les 55-65 ans en particulier, les retraités présents ne quittant pas le territoire, on retrouve un solde largement positif pour cette dernière tranche d'âge, nécessitant des solutions d'accueil ou d'accompagnement adaptées. Plusieurs solutions en termes de logement existent pour que les personnes vieillissent dans de bonnes conditions, dans des logements adaptés à leurs besoins.

L'adaptation du logement.

L'objectif est ici de « bien vieillir à domicile » et de « garantir le confort de la vie quotidienne, dans un environnement familial : traiter de la vie ordinaire ».

Cap Atlantique accompagne les personnes dans le cadre de son service « Cap Info Habitat » qui travaille avec les principaux acteurs et partenaires locaux et en particulier le CLIC Eclair'âge et le CLIC de la Roche-Bernard.

L'offre en logement regroupé pour séniors (logement « intermédiaire », logement « séniors »)

Le logement intermédiaire à proximité des centres bourgs constitue une alternative entre le logement autonome et l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il offre aux seniors autonomes un logement confortable leur permettant de conserver leur indépendance dans un cadre de vie sécurisant, tout en évitant l'isolement.

Les communes se montrent très intéressées par ce type d'offre et envisagent de développer des projets de ce type, plusieurs structures existent déjà et des projets sont en cours.

L'offre de places en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

L'entrée en établissement pour personnes âgées dépendantes est dans la plupart des situations motivée par la perte d'autonomie. En France, l'âge moyen en EHPAD est estimé à 85 ans.

Sur le territoire, une vigilance particulière sur le niveau d'équipement doit être portée du fait de la forte proportion de seniors.

Liste des structures d'accueil de personnes âgées sur le territoire de Cap Atlantique (Données Conseil général de Loire-Atlantique 2015):

L'offre de structure est variée et réparti sur le territoire :

Batz-sur-Mer

- ✓ Résidence "Le clos des muriers" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD

La Baule Escoublac

- ✓ Logement-Foyer "Bole Eden" - Logement-foyer
- ✓ Résidence "La Forêt d'Escoublac" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD / Cantou – section pour personnes désorientées / Hébergement temporaire / Accueil de jour
- ✓ Résidence "Le Doyenné des Corallines" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD / Cantou –section pour personnes désorientées/Hébergement temporaire
- ✓ Résidence "Quiétus" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD
- ✓ Résidence services "Les Hespérides" - Résidence Services

Férel

- ✓ Maison de Retraite Crusson

Guérande

- ✓ Hôpital Local Intercommunal de la Presqu'île (sites de Guérande et Le Croisic) - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD / Cantou – section pour personnes désorientées /Hébergement temporaire / Accueil de jour / Accueil en soin de longue durée / Établissement sanitaire et de soins
- ✓ Résidence "Les écrivains" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD
- ✓ Résidence "Les Saulniers" - Logement-foyer

Le Pouliguen

- ✓ Logements dédiés "Le Poull Gwenn" - Village retraite – habitats regroupés
- ✓ Maison de retraite « Les jardins de l'Atlantique » - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD / Cantou – section pour personnes désorientées
- ✓ Résidence "Andrée Rochefort" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD

Pénestin

- ✓ Résidence de Trémer

Saint-Lyphard

- ✓ Logements dédiés "Les Gérauds" - Village retraite – habitats regroupés
- ✓ Résidence de "La Brière" - Maison de retraite, EHPAD, MAPA, MAPAD / Hébergement temporaire

Saint-Molf

- ✓ Logements dédiés - habitats regroupés

La Turballe

- ✓ Centre Hélio - Marin de Pen-Bron - Établissement sanitaire et de soins
- ✓ Logements dédiés "La résidence les vignes" - Village retraite – habitats regroupés
- ✓ Logements dédiés - habitats regroupés

L'accueil des personnes handicapées

Conformément aux dispositions de l'article R. 302-1-2 du code de l'habitation et de la construction, le PLH doit indiquer les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Du point de vue des politiques et des dispositifs publics, le rapprochement de ces deux logiques est fréquent, sinon systématique, autour de l'enjeu d'autonomie des personnes concernées.

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées vise aussi à favoriser la politique de maintien à domicile des personnes dépendantes (bâtiments d'habitation collectifs neufs accessibles aux personnes handicapées).

Certains logements spécifiques dédiés aux personnes handicapées sont inventoriés et donc reconnus comme des logements locatifs sociaux au titre de l'inventaire SRU.

Les besoins des populations handicapées sont cependant complexes à identifier puisqu'ils sont avant tout liés à la nature du handicap des personnes concernées.

Établissements ou services destinés aux personnes handicapées

Le territoire compte plusieurs de ces établissements ou services destinés aux personnes handicapées. L'offre de logements doit donc prendre en compte les besoins spécifiques liées à la situation de handicap, le politique « transport » portée par le Syndicat mixte des transports « LILA Presqu'île » prend également en compte les structures existantes afin de mettre en œuvre des solutions de déplacements adaptées.

Liste des ESMS qui accueillent des personnes handicapées, généralement après 20 ans (données MDPH44 - 2015)

- ✓ MAISONS D'ACCUEIL SPECIALISEES

MAS SAINT JEAN DE DIEU - 5 av de St Goustan - BP 27 - 44490 LE CROISIC

- ✓ FOYERS DE VIE

APEI – Beauséjour - 2 Rue Albert Gueno - 44350 GUERANDE

Association centre Saint-Jean de Dieu - St-Jean de Dieu - 5, avenue Saint-Goustan - BP 27 - 44490 LE CROISIC

- ✓ FOYERS D'ACCUEIL MEDICALISE

APEI – Beauséjour - 2 Rue Albert Gueno - 44350 GUERANDE

Association centre Saint-Jean de Dieu - St-Jean de Dieu - 5, avenue Saint-Goustan - BP 27 - 44490 LE CROISIC

- ✓ ETABLISSEMENTS ET SERVICES D'AIDE PAR LE TRAVAIL

ESAT ATELIERS DE SAILLE - 37, rue du Ber Saillé - 44350 GUERANDE

ESAT JEUNESSE ET AVENIR – Léniphen - 44350 GUERANDE

- ✓ FOYERS D'HEBERGEMENT POUR TRAVAILLEURS HANDICAPES

A.P.E.I. St-Nazaire (déficience intellectuelle) - Kergestin - Route de Kergestin - 44410 HERBIGNAC

Association Jeunesse et Avenir (déficience intellectuelle) - 131 Avenue de l'Océan - 44510 LE POULIGUEN

Liste des Etablissements et services médico-sociaux (ESMS) qui accueillent des personnes handicapées de 0 à 20 ans

✓ INSTITUTS MEDICO EDUCATIFS (IME)

IME JEUNESSE ET AVENIR (Déficients intellectuels Dont Troubles Envahissants du développement) - 21, av de Lattre de Tassigny - BP 169 - 44504 LA BAULE Cedex

✓ SERVICES D'EDUCATION SPECIALE ET DE SOINS A DOMICILE (SESSAD) DEFICIENCES INTELLECTUELLES

SESSAD JEUNESSE ET AVENIR (Troubles du comportement.) 15, route de la Croix Moriau - 44350 GUERANDE

✓ DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT INSTITUTS THERAPEUTIQUES EDUCATIFS ET PEDAGOGIQUES (ITEP)

ITEP JEUNESSE ET AVENIR - 30, route de Ker Rivaud - 44500 LA BAULE

La Commission Intercommunale pour l'Accessibilité (CIA)

Dans les établissements publics de coopération intercommunale de plus de 5 000 habitants, qui exercent en plus la compétence "transports" ou "aménagement du territoire", une commission intercommunale pour l'accessibilité doit être créée. Cette commission a été créée en 2007 pour Cap Atlantique.

Les missions de la commission intercommunale sont les suivantes :

- dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports.
- établir un rapport annuel présenté en conseil municipal
- faire toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant.
- organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.
- tenir à jour, par voie électronique, la liste des établissements recevant du public situés sur le territoire communal qui ont élaboré un agenda d'accessibilité programmée et la liste des établissements accessibles aux personnes handicapées.

La commission avait établi en 2011, en partenariat avec le Centre de l'Habitat un premier recensement des logements locatifs sociaux accessibles. L'USH des Pays de la Loire s'est depuis saisie de la question qui sera à nouveau partagée au sein de la CIA.

Le logement des jeunes actifs

Une première réponse : les résidences pour jeunes actifs

Lors du précédent PLH trois résidences pour jeunes actifs ont été créées sur le territoire. Elles se situent à La Baule, Guérande et Herbignac, qui sont les pôles structurants du territoire.



- Guérande : Résidence «Maisonneuve» : 32 logements pour une capacité de 35 places dans 27 T1 et 5 T1 bis. Située au 2 rue Louis Eon, la résidence est en plein cœur de la presqu'île et à proximité du centre-ville de Guérande. Sur site, sont présents les bureaux de l'association et la mission locale

- Herbignac : Résidence «Les Glénans» : 6 logements pour une capacité de 7 places dans 5 T1 et 1 T1bis. Située au 14, rue de la Fontaine Saint-Jean, la résidence est au cœur du bourg d'Herbignac et à proximité des commerces
- La Baule : Résidence «La Torre» : 20 logements pour une capacité de 25 places dans 15 T1 et 5 T1 bis. Située 8 avenue des Noëlls, la résidence est à proximité du centre-ville, d'une zone commerciale et de la gare.

Les logements ont une superficie de 20 à 30 m². Ils sont meublés et équipés d'une kitchenette, d'une salle de douche privative, d'un branchement TV et internet.

Les résidences sont gérées par l'Association Presqu'île Habitat Jeunes, créée en Juillet 2006. Elle a pour mission d'apporter une solution de logement temporaire pour les personnes en activité de 16 à 30 ans. Les résidences sont accessibles aux personnes de 16 à 30 ans en situation d'emploi, de formation, d'étude et/ou en apprentissage. L'occupation d'un logement ne peut être inférieure à un mois et supérieure à 2 ans.

Vivre en résidence, c'est construire son autonomie, s'affirmer et créer des liens. C'est un lieu de rencontres et d'échanges contribuant à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par une approche globale : logement, emploi, formation, citoyenneté, information, animation dans les domaines culturels, sportifs...

Des besoins variés mais des difficultés partagées d'accès au logement

L'attractivité de Cap Atlantique est particulièrement forte tant auprès des actifs que des retraités. Cependant, si les retraités y vivent depuis longtemps et ceux plus récemment arrivés souhaitent s'y maintenir, les plus jeunes sont souvent amenés à quitter le territoire pour diverses raisons (études, coût du logement, mobilité professionnelle, évolution familiale...).

L'étude « *Ressources et parcours vers l'indépendance des jeunes adultes en France* » de la DRESS (février 2014) permet d'avoir une idée des ressources de cette catégorie des jeunes adultes définie ici par la classe d'âges des 18-24 ans. Les situations, hétérogène et complexe, peuvent varier : les jeunes ont des situations familiales, de logement et d'activité très diverses, leurs situations ne sont pas nécessairement stables; ils connaissent des changements rapides et parfois réversibles. Enfin, à un instant donné, les frontières entre deux états sont parfois poreuses.

Dans l'ensemble, le niveau des ressources des jeunes est fortement conditionné par leur situation de logement – selon qu'ils vivent chez leurs parents ou qu'ils aient décohabité – ainsi qu'à la nature de leurs revenus financiers principaux, qui dépend de leur situation d'activité. Ainsi, si les actifs en emploi peuvent vivre principalement des revenus de leur travail, les étudiants déclarent souvent l'aide des parents ou de l'État comme ressource financière principale. En moyenne, les jeunes interrogés dans l'enquête déclarent près de 800€ de ressources mensuelles, et près d'un tiers perçoivent moins de 500€ par mois.

Sur le territoire de Cap Atlantique, pour accéder à un premier logement, les jeunes sont confrontés à la faiblesse du parc locatif, à un nombre limité de petits logements ainsi qu'à un manque important de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Ces éléments sont autant de freins à l'installation des jeunes sur le territoire aussi bien pour ceux emménageant sur le territoire pour un emploi que pour ceux souhaitant décohabiter.

En plus des difficultés à trouver un logement du fait de la structure du territoire, le principal frein est le faible niveau de ressource. En effet, les niveaux de loyers sont difficilement compatibles avec les ressources limitées des jeunes.

Cap Atlantique se caractérise par un nombre d'entreprises artisanales et de commerces important. De nombreux jeunes y réalisent leur apprentissage même si leur centre de formation ne se situe pas sur le territoire. D'autre part, beaucoup de jeunes occupent des emplois saisonniers, les deux questions devant être analysées pour partie de manière parallèle. Enfin, des jeunes en difficulté sont également susceptibles de rencontrer des problèmes pour trouver une solution d'hébergement ou de logement.

Le second PLH devra permettre d'améliorer les réponses apportées aux jeunes actifs en prenant en compte les spécificités d'un territoire : 15 communes sans réseau de transport en commun important.

Le logement des saisonniers

Cap Atlantique souhaite privilégier le développement équilibré et durable du tissu économique local. Le tourisme, vecteur majeur de la croissance économique locale, est au cœur d'un processus d'équilibre et de cohérence entre attractivité littorale, développement de la valeur ajoutée et épanouissement des acteurs du territoire.

La problématique de l'accueil et du logement des saisonniers témoigne de cette complexité et de l'utilité pour la collectivité de coordonner une mise en cohérence par une animation voire une intervention dédiée.

L'emploi saisonnier, un enjeu important pour le développement de Cap Atlantique

Ainsi que le rappelle le SCOT, le développement de l'économie résidentielle et touristique est au cœur du projet de territoire.

Les chiffres clés du tourisme

- ✓ 1,2 milliard d'euros
- ✓ 387 millions de valeur ajoutée
- ✓ 8100 emplois
- ✓ 148 000€ de CA par salarié en moyenne
- ✓ Valeur ajoutée touristique = 7,3% du PIB du territoire

En termes d'emplois, le tourisme représente environ 30% de l'emploi du territoire, soit 4 800 CDI et 3 000 emplois en CDD (*estimation 2006 SCOT Cap Atlantique*).

Le caractère saisonnier de l'emploi sur le territoire de Cap Atlantique s'observe particulièrement dans la demande d'emploi :

EVOLUTION DE LA DEMANDE D'EMPLOI (Catégorie A)

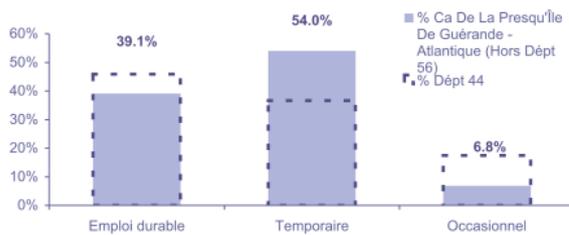
	DEFM Cat A	Poids	Evolution annuelle
Hommes	1 402	50.6%	0.6%
- 25 ans	289	10.4%	-1.4%
25-49 ans	730	26.4%	-3.1%
50 ans et +	383	13.8%	10.1%
Femmes	1 368	49.4%	-3.5%
- 25 ans	248	9.0%	2.1%
25-49 ans	695	25.1%	-7.1%
50 ans et +	425	15.3%	-0.2%
- 25 ans	537	19.4%	0.2%
25-49 ans	1 425	51.4%	-5.1%
50 ans et +	808	29.2%	4.4%
TOTAL	2 770	100.0%	-1.5%



Données Pôle Emploi (septembre 2014)

Les activités économiques associées au tourisme répondent non seulement aux besoins du développement des loisirs et à l'allongement des périodes touristiques, mais permettent également de répondre aux besoins du vieillissement de la population locale (développement d'une offre de services de confort à la personne). Ces activités ont une incidence majeure sur le développement de l'économie commerciale. La saisonnalité de ces activités impose le recours à des actifs saisonniers. Pérenniser ce modèle économique nécessite d'améliorer les modalités d'accueil appropriées.

REPARTITION DE L'OFFRE D'EMPLOI PAR TYPE D'OFFRE



Evolution annuelle cumulée - septembre 2014

OEE	Ca De La Presqu'île De Guérande - Atlantique (Hors Dépt 56)	Dépt 44
Durable	11.9%	5.1%
Temporaire	-4.5%	-16.2%
Occasionnel	-15.0%	5.5%

Source : Pôle emploi - Persee

Emploi durable : Offres d'emploi enregistrées à Pôle emploi, correspondant à des contrats d'une durée supérieure à 6 mois.

Emploi temporaire : Offres d'emploi enregistrées à Pôle emploi, correspondant à des contrats d'une durée comprise entre 1 et 6 mois.

Emploi occasionnel : Offres d'emploi enregistrées à Pôle emploi, correspondant à des contrats d'une durée inférieure à un mois.

3

Une première expérimentation

Mais cette dynamique se heurte aux contraintes du territoire. Acteurs et professionnels locaux du tourisme témoignent des difficultés à recruter et à conserver des salariés saisonniers qualifiés du fait notamment des conditions d'hébergement difficiles sur le territoire. L'accès au logement est complexifié par le caractère périodique du travail (saisons touristiques), ou encore par le niveau des revenus des saisonniers en décalage avec les loyers en vigueur sur le territoire.

Le programme local de l'habitat de Cap Atlantique a identifié dès 2007 l'opportunité d'une étude sur le logement des saisonniers permettant de disposer d'un état des lieux, d'une analyse des solutions possibles et de propositions concrètes afin de permettre la réalisation de la solution la plus adaptée à la problématique locale.

L'association gestionnaire des résidences pour jeunes actifs a lancé en 2013 une expérimentation de mise en relation entre propriétaires de logements et saisonniers. Les premières années de fonctionnement ont montré la pertinence de ce montage qui devra être évalué pour être diffusé le cas échéant sur plusieurs communes.

La réalisation d'un diagnostic et de préconisations semble un nécessaire préalable à la définition d'une ou plusieurs solutions. Il est important de noter que la réflexion dépasse largement le cadre de l'habitat.

Les publics en grande difficulté

Le cadre légal

Les obligations communales liées au logement d'urgence sont récentes. Elles datent en effet de la loi MOLLE de 2009 (article 69 de la loi du 25 mars 2009) qui a institué une obligation d'hébergement pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une communauté d'agglomération (une place par tranche de 2 000 habitants).

En cas de non-respect, la pénalité théorique est égale à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes (mesure applicable au 1er janvier 2010). A noter : les communes se trouvent libérées de leur obligation si la somme de tous les logements d'urgence de l'EPCI auquel elle appartient est au minimum égale à la somme des obligations cumulées des communes de plus de 3 500 habitants.

Le statut de ces logements

Il n'existait jusqu'à présent pas de définition du logement d'urgence, les logements se définissant plus par rapport à l'objectif visé (répondre à un besoin spécifique) qu'à une typologie de logements.

L'article 69 de la loi du 25 mars 2009 détaille les capacités à recenser pour définir si les communes concernées remplissent leurs obligations. Il s'agit :

- 1° des CHR, S,
- 2° des CADA,
- 3° des places des structures d'hébergement d'urgence destinées aux SDF faisant l'objet de convention avec l'Etat ou une collectivité locale, à l'exception de celles conventionnées à l'allocation logement temporaire (ALT),
- 4° des logements des résidences hôtelières à vocation sociale,
- 5° des logements conventionnés ANAH pour des ménages en difficulté sociale.

Cependant, pour des territoires non urbain comme celui de Cap Atlantique, il semble possible selon la Direction Départementale de la Cohésion Sociale d'intégrer les logements dits « d'urgence ou temporaires » conventionnés ALT.

Tous les logements d'urgence situés sur le territoire de Cap Atlantique ne sont pas conventionnés ALT. Il existe donc une double catégorie de logements d'urgence répondant cependant au même objectif pour le territoire :

- ✓ des logements conventionnés ALT, décomptés comme places d'hébergement pour le territoire,
- ✓ des logements non conventionnés ALT, donc non décomptés au titre de l'inventaire des places d'hébergement.

Rappel des obligations :

	Rappel obligation (places)	Population
Assérac	0	1 789
Batz-sur-Mer	0	3 055
Camoël	0	955
Férel	0	3 041
Guérande	7	15 693
Herbignac	3	6 054
La Baule-Escoublac	8	16 112
La Turballe	2	4 571
Le Croisic	2	4 043
Le Pouliguen	3	4 974
Mesquer	0	1 726
Pérestin	0	1 865
Piriac-sur-Mer	0	2 173
Saint-Lyphard	2	4 388
Saint-Molf	0	2 363
Cap Atlantique	27	72 802

Le parc existant sur le territoire

	Logement d'urgence	Places	Conventionnés ALT	Propriétaire
Assérac	0	0	0	
Batz-sur-Mer	1 (Rue Jean XXIII)	0	0	Habitat 44
Camoël	0	0	0	
Férel	0	0	0	
Guérande	4	9	2	commune
Herbignac	3	3	0	commune
La Baule-Escoublac	4 T2 +2 studios (Villa Speranza) 2 studios, 1 T1bis, 1 T4 (Ty Breizh)	12 9 TOTAL 21	9	commune
La Turballe	2	0	0	commune
Le Croisic	2	4	5	commune
Le Pouliguen	2 logements (31 bd de Civanam)	2	0	commune
Mesquer	0	0	0	
Pérestin	0	0	0	
Piriac-sur-Mer	2	0	0	commune
Saint-Lyphard	1	2	0	commune
Saint-Molf	0	0	0	

L'offre de logements dits « d'urgence » a évolué récemment. En effet, plusieurs communes ont souhaité accroître leur offre, conformément à ce qui était prévu dans le cadre du PLH 2007-2012. Le nombre de logements et de places a ainsi augmenté, ainsi que leur qualité et leur répartition géographique.

La création et la réhabilitation des logements d'urgence ont pu se faire grâce à la mobilisation du contrat de territoire du Conseil Général de Loire-Atlantique (Volet habitat).

Le développement d'une offre complémentaire importante ne semble plus nécessaire dans des proportions importantes, le niveau d'équipement du territoire est satisfaisant, les autres communes faisant régulièrement appel à d'autres formes de logements en cas de besoins (logements « de gendarmes » hors saison, gîtes, logements saisonniers en hiver).

Un travail entre communes pour une meilleure utilisation des logements et un suivi des occupants par leur commune pourrait être envisagé à l'échelle de l'intercommunalité ou de sous-secteurs. Un échange de bonnes pratiques est également de nature à mieux répondre aux besoins sans nécessiter d'importants coûts d'investissements supplémentaires.

Dans le cadre du Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD), un groupe de travail relatif aux violences intrafamiliales a été mis en place fin 2014. Dans ce cadre pourra être élaboré un protocole relatif à la prise en charge des victimes ou des auteurs s'appuyant entre autres sur la mobilisation de ces logements d'urgences.

Les autres besoins identifiés

Par-delà la réponse apportée sur le territoire aux situations d'urgence, il existe des besoins pour des populations fragiles aujourd'hui non satisfaits. Leurs besoins peuvent être temporaires ou s'inscrire dans la durée, et un accompagnement plus ou moins important est nécessaire pour ces publics afin de rendre envisageable cet accès à un logement adapté.

Les publics concernés sont multiples : personnes non autonomes résidant jusqu'alors chez leurs parents âgés qui ne sont plus en capacité de les garder à domicile, publics en situation de grande exclusion, personnes isolées désocialisées, personnes sortant d'établissement psychiatrique, de cure de désintoxication...

La mise en œuvre d'une solution locale permettant la réalisation de logements permettant par exemple une occupation sans limitation de durée au sein de structures à taille humaine ouvertes sur leur environnement pourrait combler un besoin. La définition d'un projet à l'échelle de l'EPCI semble la plus pertinente, toutes les communes étant susceptibles d'être concernées sans qu'aucune n'ait de besoins nécessitant à eux seuls la réalisation d'une structure dédiée.

La réalisation d'une étude de public en lien avec les services sociaux du territoire et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale permettrait de recenser les personnes ayant un parcours de prise en charge sur la durée avec une autonomie suffisante mais qui ont besoin d'un soutien. La réponse apportée pourrait prendre la forme d'une structure type maison relais, pension de famille.

Les gens du voyage

Les aires d'accueil

La compétence en matière d'aires d'accueil relève encore aujourd'hui du champ de compétence des communes. Les communes figurant au schéma départemental (Loire-Atlantique) d'accueil des gens du voyage 2011-2016 sont déterminées au vu d'une étude préalable des besoins et de l'offre existante. Les communes de plus de 5 000 habitants y figurent obligatoirement, les autres communes ont une obligation d'accueil en permettant la halte de passage.

Pour la Loire-Atlantique, le schéma définit les secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil à l'échelle intercommunale. Les communes qui avaient des obligations dans le précédent schéma ont fait en sorte de se mettre en conformité :

- ✓ La Baule par la réalisation de 10 emplacements de 2 places (obligation de 20 places)

- ✓ Guérande par la réalisation de 8 emplacements de 2 places (obligation de 15 places)
- ✓ Le Pouliguen par la réalisation de 2 emplacements de 2 places et 6 places individuelles (obligation de 10 places).

La commune d'Herbignac a franchi le seuil des 5 000 habitants récemment et devra créer une aire d'accueil. Bien que très volontaire, la commune a essuyé de nombreux refus sur ces propositions par les services de l'Etat du fait de fortes contraintes induites notamment par les zones humides et les routes départementales.

Les communes morbihannaises doivent s'inscrire dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage du Morbihan pour ce qui concerne les aires d'accueil. Aucune des trois communes ne dépasse 5000 habitants, cependant la commune de Pénestin, dans le cadre du SIVOM de la Roche Bernard, a créé une aire de 12 emplacements.

Les aires de grand passage

Les aires de grand passage sont destinées à l'accueil de groupes de gens du voyage pour de courts séjours de une à deux semaines. Selon les dispositions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique, le territoire communautaire devrait disposer d'une aire. Le Schéma Départemental Morbihannais prévoit également que les communes doivent participer à l'accueil de manière tournante en offrant un terrain familial.

Par délibération en date du 3 juillet 2013, Cap Atlantique a décidé d'adopter une nouvelle compétence en matière d'accueil des grands passages de gens du voyage rédigée de la manière suivante : « *En matière d'accueil des gens du voyage : Coordination territoriale, en soutien des services de l'Etat, de l'accueil des grands passages de gens du voyage. Financement de l'accueil des grands passages de gens du voyage, accueil qui reste assuré par les communes dans le cadre de leurs obligations réglementaires* ». Cette nouvelle compétence s'exerce depuis le 1er janvier 2014.

Les sites d'accueil de l'aire de grand passage pour les missions culturelles ne sont pas définis de manière fixe, chaque commune du territoire est susceptible d'accueillir les gens du voyage une fois au cours de la période 2014-2019. Les conditions de mise en œuvre de la compétence sont définies selon un principe de solidarité territoriale.

L'accueil des voyageurs est réalisé par la commune concernée avec l'appui d'un gestionnaire mis à disposition par Cap Atlantique. Cap Atlantique réalise directement les travaux de desserte en eau, de mise à disposition de containers à déchets ainsi que des équipements liés à l'alimentation électrique sur l'aire de grand passage. Dans un souci de cohérence et de bonne organisation, les modalités d'accueil sont définies par Cap Atlantique en lien avec le gestionnaire.

En 2014, l'accueil a été assuré par la commune de Saint-Molf, en 2015, il a été assuré par Guérande. Il est prévu qu'il soit ensuite réalisé par La Baule-Escoublac, La Turballe, Herbignac et Saint-Lyphard.

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Un second PLH qui s'inscrit dans le cadre du SCOT adopté en 2011 par Cap Atlantique

Cap Atlantique a adopté en juillet 2011 son Schéma de Cohérence Territoriale qui formalise pour les années à venir (à échéance 2030) le projet du territoire. Le second Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans le cadre de ce document stratégique de développement durable du territoire, et en particulier le volet résidentiel, qui lui donne un caractère opérationnel grâce à son volet prescriptif.

SCOT et PLH sont liés par un rapport de compatibilité. Ils s'inscrivent dans une hiérarchie des normes où le document de niveau supérieur trace le cadre général, mais laisse au niveau inférieur le choix des moyens.

Le PLH doit donc s'inscrire dans les perspectives de croissance de la population définies dans le SCOT en les déclinant plus finement jusqu'à l'échelle communale.

Les constats du projet de territoire

La croissance du territoire de Cap Atlantique a été particulièrement vive dans la dernière période, à la fois sur le plan résidentiel et sur le plan économique. La croissance démographique est cependant marquée par un fort vieillissement de la population, au vieillissement naturel s'ajoute un vieillissement dû à l'apport de populations extérieures âgées.

Cette croissance a été également assise sur un développement de l'emploi dans presque tous les secteurs, avec une forte proportion de non-salariés. La croissance résidentielle, principale et secondaire, a été facteur de développement économique et a relayé efficacement le tourisme comme moteur économique.

La dépendance économique du territoire vis-à-vis de Saint-Nazaire a été réduite dans la dernière période (proportionnellement moins d'actifs habitant le territoire travaillent dans la CARENE), ce qui fait que le développement de Cap Atlantique a été plus équilibré, donc plus durable.

Quatre éléments constituent une inflexion dans l'évolution récente du territoire :

- le rythme de constructions résidentielles a tendu à baisser dans la dernière période (passant d'environ 1 050 à 700 livraisons par an), ce qui constitue une modification profonde de l'activité du territoire.
- la consommation d'espace, qui est un des indicateurs les plus importants de l'activité de Cap Atlantique, a tendu à baisser dans les dernières années, comme expression d'une consommation unitaire plus faible (quoique la consommation unitaire de Cap Atlantique soit généralement plus forte qu'au niveau départemental) et d'un nombre plus limité de constructions.
- La pression anthropique sur l'environnement et les milieux naturels a donc été allégée, du moins sensiblement réduite dans son rythme d'accroissement.
- la communauté d'agglomération a pris son essor, avec la mise en place, au niveau du logement (avec le PLH), de l'environnement et du développement économique, de réalisations ou de projets importants ; la période actuelle, sur cette base, peut être caractérisée comme étant celle du « second souffle » de l'action publique dans la presqu'île...

La stratégie de développement du projet de territoire :

La stratégie de développement retenue par Cap Atlantique prend appui et cherche à amplifier les principaux atouts du territoire, ce qui est résumé dans la formule : « *Cap Atlantique 2030 : un territoire authentique dans des modes de vie et une économie en mouvement* ».

En effet, l'objectif est de protéger, pérenniser et mieux valoriser les éléments constitutifs de cette authenticité et de cette identité propre :

- activités primaires (agriculture, saliculture, conchyliculture et pêche),
- paysages,
- fonctionnement des espaces environnementaux,

- patrimoine.

Mais il s'agit aussi, dans le même temps, d'utiliser et d'amplifier les facteurs de dynamisme d'un développement économique spécifique qui s'appuient sur une évolution des modes de vie :

- allongement de la durée de la vie,
- atténuation des clivages actif/inactif, résidence principale/secondaire,
- développement de l'économie des loisirs, tourisme,
- évolution des facteurs d'attractivité des territoires pour les chefs d'entreprises et dirigeants...

C'est également un positionnement « actif » qui doit s'inscrire dans des coopérations extérieures avec les territoires voisins.

Ces coopérations touchent tout aussi bien le tourisme, la gestion de l'environnement, que l'économie, les transports etc..., pour mieux organiser et tirer parti de certaines dynamiques, tant sur le plan interne que dans une logique de contribution au développement des territoires voisins (dynamiques sud bretonnes et ligériennes). Ces leviers de développement (authenticité, économie en appui sur les évolutions des modes de vie, coopérations externes) sont envisagés sur la base d'une inflexion du mode de développement du territoire, prenant en compte l'équilibre entre des exigences contradictoires et donc des arbitrages à faire et à trouver :

- préservation et valorisation de l'environnement, et donc allègement de la pression anthropique sur les milieux naturels,
- mais également besoin de logements pour la population permanente, et besoin de soutien de l'activité économique par les flux touristiques sans lesquels l'économie locale serait atone...

De ces contradictions fortes, le SCOT cherche à tirer avantage en établissant un « équilibre dynamique » pour chaque thème de compétence du SCOT. Le P.A.D.D. vise donc à combiner les différentes ressources du territoire (humaines, naturelles, urbaines, économiques et sociales) afin de valoriser son authenticité, c'est-à-dire de créer les conditions d'un développement véritablement durable à long terme.

Cet équilibre représente, dans le cas de Cap Atlantique, la forme adaptée au territoire de la cohérence recherchée par les SCOT. Il implique, pour chaque question (habitat, économie, transports...) que l'on prenne en compte, non les besoins bruts, mais les besoins dimensionnés à l'aune des autres thèmes de la compétence du SCOT (paysages, fonctionnement des espaces environnementaux, patrimoine et gestion des ressources).

La situation du territoire appelle, non une rupture, mais une inflexion, autour de la notion de développement intégré et qualitatif permettant de valoriser les atouts du territoire et de présenter un « profil de croissance » spécifique, appuyé sur son cadre de vie.

Cette stratégie a conduit à retenir des objectifs de développement qualitatifs et maîtrisés, parfois en inflexion par rapport aux tendances récentes :

- un développement en phase avec une capacité d'accueil propre au territoire, ce qui conduira à formuler des objectifs d'accroissement de population inférieurs à 10 000 habitants à l'horizon 2030, sans doute plus faible que les projections de l'INSEE ;
- une stratégie de développement économique qui, tout en valorisant les économies primaires, s'intéresse particulièrement au secteur tertiaire et au tourisme productif ;
- une stratégie de développement du parc de logements, réorientée spatialement pour limiter la pression littorale, plus diversifiée en forme ainsi qu'en mode de financement pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe de l'espace ;
- une généralisation de la mise en œuvre d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) qui garantit et améliore le fonctionnement écologique du territoire (réseau hydrographique, biodiversité..).

Sur le plan démographique et résidentiel :

- une croissance de la population, infléchie à la baisse par rapport aux périodes précédentes, avec un objectif de 78 500 habitants en 2030 ;
- un objectif de limitation du vieillissement avec un solde migratoire plus dynamique auprès des jeunes actifs, un solde naturel seulement légèrement négatif, grâce à l'arrivée d'une population plus jeune en

âge d'avoir des enfants et une meilleure diversité territoriale grâce à un accueil ciblé en faveur des populations actives 25-40 ans et des jeunes 15-30 ans (formation), mais également d'une attractivité maintenue auprès des retraités (économie touristique et du vieillissement).

Une réduction du volume de production de logements :

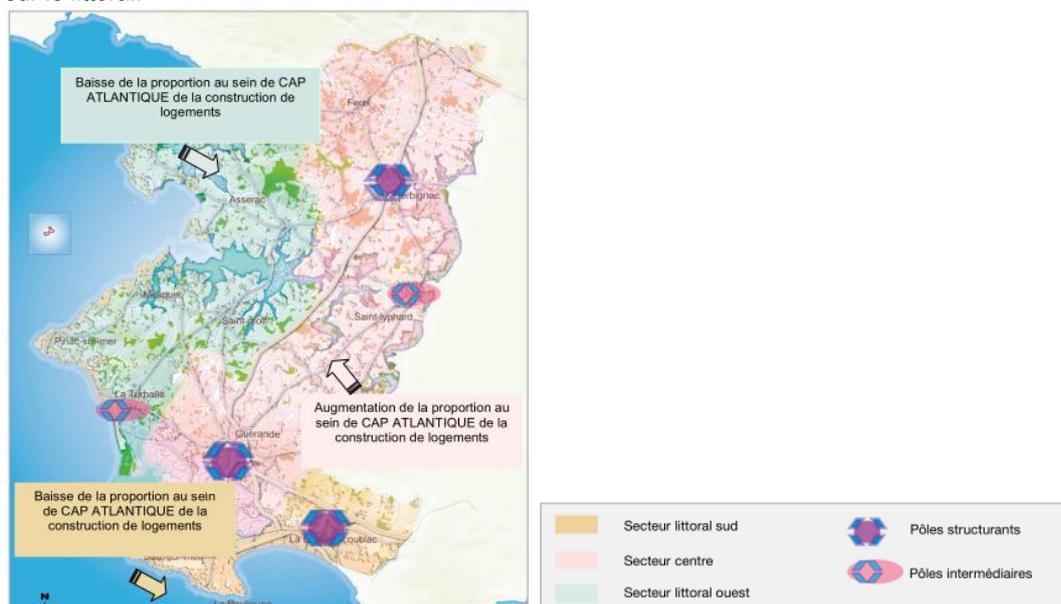
Les objectifs globaux de construction neuve (résidences principales et secondaires) doivent prendre en compte une diminution progressive correspondant à la fois aux ressources foncières limitées, et à la nécessité d'une maîtrise de la pression anthropique sur l'environnement, riche mais fragile de Cap Atlantique.

Les objectifs de construction de logements sont marqués par une évolution au profit progressif du secteur centre-nord, conduisant à alléger la pression constructive sur le littoral. Cette évolution des objectifs sur le plan géographique s'accompagne d'une évolution dans le temps : 850 logements par an jusqu'en 2012, 600 de 2013 à 2020, 520 de 2021 à 2029.

Cet objectif global a pris en compte (entre 2009 et 2012) le premier Programme Local de l'Habitat approuvé par CAP Atlantique qui prévoyait 850 logements neufs produits par an. Les logements non réalisés sur la première période pourront être reportés dans la période suivante, sur la période 2009-2012. Ce sont en moyenne 636 logements qui ont été commencés et non 850 comme prévu, soit sur 4 ans 856 logements non réalisés.

Un objectif d'évolution de la localisation des nouvelles constructions

La mise en œuvre des objectifs résidentiels du SCOT s'accompagne d'une évolution de leur localisation avec une évolution marquée au profit progressif du secteur centre-nord, permettant d'alléger la pression constructive sur le littoral.



Le positionnement du territoire débouche sur une architecture générale de Cap Atlantique autour d'un axe comprenant les pôles d'Herbignac, de Guérande, de La Baule-Escoublac et plus généralement de l'unité urbaine du sud du territoire. Cette architecture du territoire vise à fournir un cadre à un développement prioritaire autour de pôles urbains permettant au territoire de préserver ses capacités de développement, dans une économie de l'espace et de croissance maîtrisée, intensive et non plus extensive.

Sur la base d'une hypothèse de 70% de logements individuels, intermédiaires et groupés, et de 30 % de logements collectifs pour les résidences principales, 580 hectares seraient nécessaires pour faire face au besoin de logements de 2009 à 2030, hors tissu ou enveloppe urbaine existants.

Cette hypothèse spatiale suppose que 30 % au minimum des logements à réaliser pendant toute la période soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

La réorientation de l'effort constructif vers le logement principal :

Le SCOT comporte un objectif de réduction de la place des résidences secondaires, et notamment de diminution par rapport aux périodes précédentes, par un rééquilibrage de l'offre nouvelle :

- une sectorisation des objectifs de création de logements à usage touristique : déploiement vers l'arrière-pays et le nord, et réduction des objectifs de construction de résidences secondaires dans le secteur littoral.
- une diversification des produits touristiques résidentiels, avec un objectif de 20 % des nouvelles résidences secondaires construites en immeubles collectifs.

La dimension environnementale et énergétique dans le PLH

Le premier PLH de Cap Atlantique n'avait pas identifié comme une priorité les questions liées à l'énergie même si l'OPAH conduite comportait un volet environnemental important. Le contexte a évolué depuis 2007 et la prise en compte de cette thématique doit occuper une place importante dans le nouveau PLH. Cap Atlantique s'est d'ailleurs lancée dans l'élaboration du Plan Climat Territorial.

Les lois « Grenelle » (I et II)

La loi dite « Grenelle I » a fixé différents objectifs. D'ici 2050, les émissions de gaz à effet de serre devront être divisées par quatre (par rapport à 1990), et d'ici 2020 il faudra :

- réduire d'au moins 20 % les émissions de gaz à effet de serre,
- améliorer de 20 % l'efficacité énergétique,
- porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de la consommation d'énergie finale,
- réduire de 38% la consommation d'énergie du parc existant.

Concernant le logement neuf, l'article 4 de la loi Grenelle I impose un niveau de performance BBC (Bâtiments Basse Consommation) aux permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013. La norme BEPOS (Bâtiments à Énergie POSitive) s'appliquera quant à elle à partir du 1er janvier 2021.

Le parc de logements existant est également concerné par des exigences particulières, l'objectif de l'article 5 de la loi est très clair : « Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020 ».

Enfin, en matière d'énergie, l'objectif est de doubler la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici 2020 (par rapport à 2005).

Le Plan Climat Territorial de Cap Atlantique

L'engagement dans cette démarche fortement liée à l'énergie a été initié le 19 juillet 2007 par la prise de compétence « Soutien aux actions de maîtrise de la demande en énergie ». Cap Atlantique s'est ensuite engagée en 2009 dans un Contrat d'Objectifs Territorial contractualisé avec l'ADEME.

L'enjeu pour Cap Atlantique était d'inscrire son territoire et ses partenaires locaux dans une démarche de responsabilité et de performance énergétique, afin de contribuer, à son niveau à la lutte contre le réchauffement climatique et la diminution de la consommation d'énergie fossile, en lien avec les politiques nationales dans ce domaine. L'outil réglementaire et organisationnel qu'est le Plan Climat Energie Territorial est la suite logique des opérations menées depuis 2009.

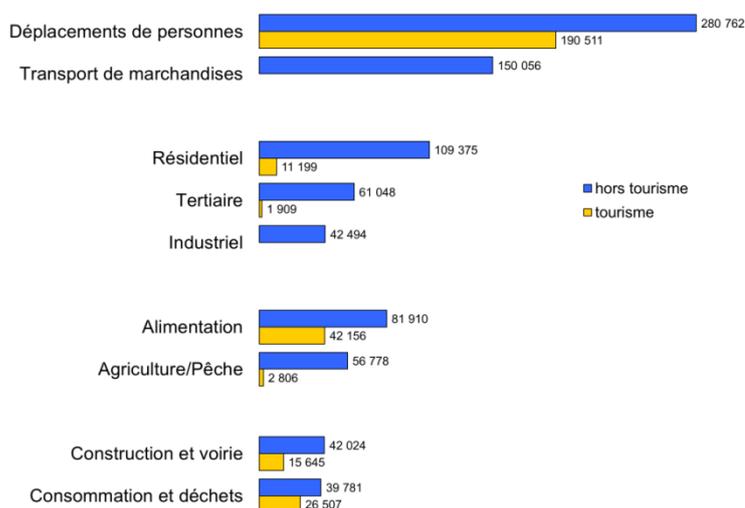
Pour préserver l'avenir et pour que les habitants et usagers de la communauté d'agglomération puissent jouir d'une vie agréable, Cap Atlantique a décidé de construire et de mettre en œuvre son Plan Climat Energie Territorial (PCET).

Celui-ci vise deux objectifs :

- adopter des mesures d'atténuation pour diviser par quatre d'ici 2050 les émissions de GES générées par les activités humaines sur son territoire,
- adopter des mesures d'adaptation pour prendre en compte les effets déjà perceptibles du réchauffement climatique et anticiper les impacts à venir

Cap Atlantique s'est engagée depuis le 17 novembre 2011 dans la construction officielle de son PCET, prenant en compte non seulement les émissions dues aux activités et au patrimoine de Cap Atlantique mais l'ensemble des émissions du territoire et des communes dans son champ d'action.

La préfiguration du PCET passe par la connaissance des émissions du Territoire, la méthode Bilan Carbone a été retenue pour identifier ces émissions. Le Bilan Carbone réalisé en 2010 montre que les principales émissions de GES du territoire sont liées aux transports et aux bâtiments, représentant respectivement 54% et 20% des émissions. Les autres émissions sont dues à l'agriculture et l'alimentation (16%) et aux déchets et immobilisations (10%).



Emissions de GES en teqCO2 – Données 2009

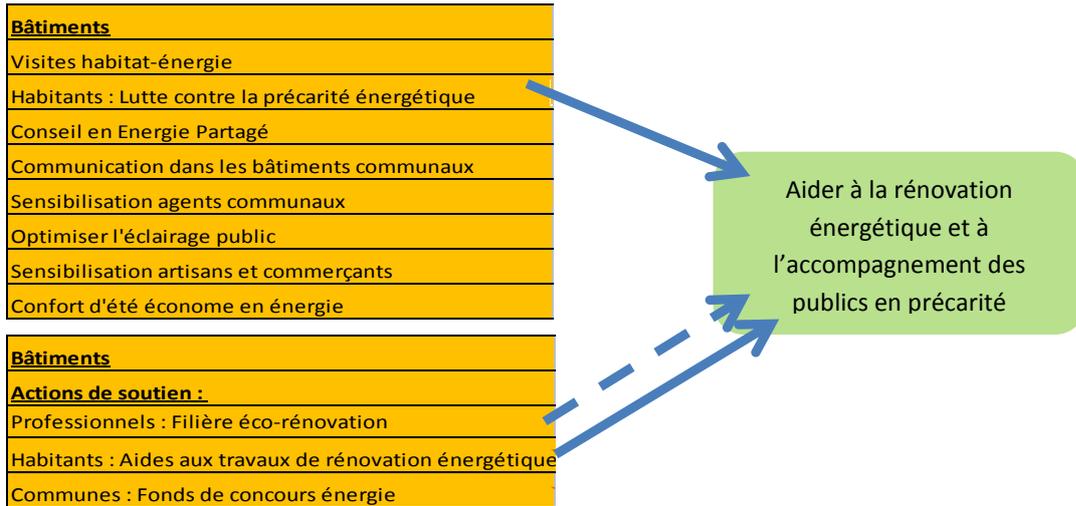
Ces éléments ainsi que la phase de construction du PCET ont permis de définir deux grands axes stratégiques : déplacements et bâtiments, déjà mentionnés comme des axes de progrès environnementaux et sociaux dans le SCOT.

Le PCET adopté en Conseil Communautaire le 28 novembre 2013 vise quatre objectifs :

- économiser l'énergie,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- produire des énergies renouvelables,
- adapter le territoire au changement climatique.

Le plan d'action, parmi les 7 thèmes abordés, laisse une place importante à la thématique « bâtiments ». Les actions ont vocation à être orientées en direction de différents publics : habitants, communes, entreprises.

Au sein du Plan Climat, la thématique « Bâtiments » la mieux représentée tant pour les actions stratégiques que pour les actions d'accompagnement :



Toutes les actions liées à l'habitat ont été élaborées conjointement avec le projet de second PLH.

LES ORIENTATIONS

Les orientations du PLH

L'élaboration des orientations de ce second Programme Local de l'Habitat a été réalisée s'appuyant sur celles du volet résidentiel du SCOT ainsi que sur celles du premier PLH qui restent d'actualité. Elles ont été renforcées par deux thématiques insuffisamment développées dans le premier PLH : la prise en compte du vieillissement et les économies d'énergie.

Le PLH doit aussi répondre aux objectifs stratégiques de Cap Atlantique et aux différents objectifs opérationnels ayant trait à l'habitat. Il s'appuie sur la mobilisation de différents leviers d'actions se déclinant dans le programme d'actions structuré autour de 5 axes. Chacune des actions dispose de son propre dispositif d'évaluation sous forme d'indicateurs de réalisation, de résultat et d'impact qui permettent de suivre et de garantir le respect des objectifs fixés.

Les orientations du PLH sont les suivantes :

Orientation 1	Maîtriser et réorienter la production de logements
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Infléchir la production totale de logements dans un cadre contraint de capacité d'accueil, - Réorienter l'offre spatialement pour limiter la pression littorale, - Accroître la part de résidences principales au sein des logements créés ou existants, - Diversifier la forme et la taille des logements produits, - Garantir une diversification de la production de logements sur chacune des communes.
Actions correspondantes	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 Renforcer la mixité sociale dans les documents d'urbanisme 1.2 Structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale 2.2 Développer le logement locatif social familial PLUS PLAI 2.3 Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée 2.4 Accroître l'offre locative privée à loyer maîtrisé

Orientation 2	Diversifier et accroître l'offre de logement principal
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Accroître l'offre de logements pour tous les types et toutes les tailles de ménages, - Offrir des logements permettant de loger les ménages modestes et très modestes, - Améliorer l'accès au parc locatif social, - Permettre aux actifs de se maintenir sur le territoire en leur facilitant l'accession à la propriété et en développant l'offre de logements locatifs intermédiaires et privés.
Actions correspondantes	<ul style="list-style-type: none"> 2.1 Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale 2.2 Développer le logement locatif social familial PLUS PLAI 2.3 Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée 2.4 Accroître l'offre locative privée à loyer maîtrisé 2.5 Soutenir le développement de l'accession à prix maîtrisé pour les actifs 3.2 Développer l'habitat regroupé pour seniors 3.3 Soutenir le développement du logement des saisonniers 3.4 Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs

Orientation 3	Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'offre de logements à destination des jeunes actifs, - Accompagner la recherche de solutions de logement pour les saisonniers, - Développer une offre de logements locatifs abordables adaptée aux séniors, - Evaluer les besoins en logement ou en hébergement des ménages en grande difficulté et identifier les solutions envisageables, - Améliorer les conditions d'accueil et d'organisation des grands passages de gens du voyage.
Actions correspondantes	<p>3.1 Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné</p> <p>3.2 Développer l'habitat regroupé pour séniors</p> <p>3.3 Soutenir le développement du logement des saisonniers</p> <p>3.4 Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs</p> <p>3.5 Organiser l'accueil des grands passages des gens du voyage</p>

Orientation 4	Agir sur la qualité du parc existant dans un esprit durable en prenant en compte les besoins liés au vieillissement
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer une alternative à la construction neuve, - Accompagner l'amélioration de la qualité du logement tout en réduisant son coût d'usage, - Offrir aux propriétaires occupants une meilleure qualité d'usage de leur logement, - Réduire l'impact environnemental du logement par la facilitation de la mise aux normes et la réalisation de travaux d'économies d'énergie, - Eradiquer le mal logement, - Répondre aux besoins liés au vieillissement des personnes souhaitant vieillir à domicile.
Actions correspondantes	<p>2.3 Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée</p> <p>4.1 Accompagner la remise à niveau du parc privé indigne et très dégradé</p> <p>4.2 Adapter le parc de logement privé au vieillissement et au handicap</p> <p>4.3 Réhabiliter les systèmes d'assainissement individuel</p> <p>4.4 Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco rénovation</p>

Orientation 5	Faire vivre la politique de l'habitat
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le portage et le partage de la politique de l'habitat au sein de Cap Atlantique mais aussi des communes et avec les partenaires, - Garantir l'information des habitants sur le logement et l'habitat. - Garantir la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs par un renforcement du suivi et de l'évaluation.
Actions correspondantes	<p>2.1 Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale</p> <p>5.1 Renforcer le portage et le partage de la politique de l'habitat</p> <p>5.2 Poursuivre et améliorer l'observation, le suivi des opérations et de l'évaluation des actions</p> <p>5.3 Informer les habitants sur l'amélioration de l'habitat et le logement</p>

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

La démarche

Les élus ont souhaité que le nouveau PLH s'appuie sur la structuration et la dynamique du premier document, tout en le faisant évoluer pour y intégrer les évolutions liées à sa mise en compatibilité avec le SCOT. Le PLH 2016-2021 s'inscrit également dans le cadre des évolutions légales et intègre les améliorations nécessaires identifiées lors de l'évaluation à mi-parcours. L'élaboration du programme d'actions a été réalisée par la commission communautaire en charge de l'Habitat sur la base de sa connaissance précise tant de l'action communautaire que communale. Le travail a ensuite été partagé au cours de différents ateliers puis au sein du comité de pilotage PLH et du bureau communautaire. Le projet a été également soumis au comité de suivi du SCOT.

Des partenaires (services de l'Etat, institutionnels, professionnels, communes...) ont été associés à la démarche afin que le travail soit effectué en transversalité en particulier lors d'Ateliers PLH organisés autour des thématiques : « Habitat et environnement », « Habitat et social » et « Habitat et développement économique ». Un travail partagé avec les autres compétences de Cap Atlantique et un renforcement des partenariats avec les instances consultatives du territoire ont également enrichi le projet. Le projet a été partagé à plusieurs reprises avec les services de l'Etat qui ont sollicité plusieurs évolutions du projet initial, en particulier l'accroissement des objectifs de production de logement locatif social.

Cap Atlantique souhaite non seulement que le second Programme Local de l'Habitat soit véritablement ancré dans la réalité du territoire, mais aussi que sa dimension opérationnelle et réelle soit optimisée. Ce PLH devra aussi améliorer la capacité à connaître le territoire par une mise à son jour régulière du diagnostic, et permettre de suivre annuellement l'avancement de chacune des actions pour, le cas échéant, modifier ou réorienter les actions engagées. Enfin, la gouvernance, les partenariats et le partage de l'information devront garantir une appropriation et un partage du programme.

Comme pour le premier document, les élus de Cap Atlantique ont travaillé dans le souci d'élaborer une politique de l'habitat permettant d'apporter des réponses aux besoins du territoire. La définition des orientations et leur déclinaison en actions opérationnelles s'appuyant sur l'exemple et l'expérience du premier PLH n'ont pas posé de difficultés particulières. En revanche, l'élaboration de la territorialisation reste particulièrement complexe. En effet, le territoire se trouve confronté à des obligations et des contraintes contradictoires, le choix a donc été fait d'opter pour une proposition de compromis élaborée avec chacune des communes ainsi qu'en lien avec les services de l'Etat et du Conseil Départemental, dans le respect de la stratégie de développement du territoire.

La territorialisation des objectifs de production

Le premier Programme Local de l'Habitat a permis une réelle diversification de la production de logements sur le territoire précédemment très limitée. En dépit d'une crise immobilière ayant réduit la production totale, les objectifs de production de logement locatif social ont été tenus et même dépassés, chaque commune ayant participé à l'effort collectif. L'engagement du territoire dans le respect des objectifs définis a été respecté, la production ayant régulièrement progressé au fil des années.

Bien que le présent document ait été élaboré dans un contexte très différent, les contraintes légales et locales ayant fortement évolué, la volonté des élus reste de maintenir l'ancrage dans la réalité locale du PLH afin d'en garantir la réalisation. La définition des objectifs de territorialisation a donc été au cœur du travail d'élaboration du second PLH, en lien direct avec les communes et les partenaires. Il est apparu très rapidement qu'il ne serait pas réaliste d'intégrer telle quelles les obligations légales de production de locatif social, l'atteinte de l'objectif dépassant les capacités du territoire. Une territorialisation d'un niveau « intermédiaire » mais ambitieuse a donc été élaborée.

Afin de comprendre et d'apprécier la territorialisation définie, il est donc nécessaire de présenter le contexte et en particulier les difficultés et contraintes du territoire, mais aussi les efforts et garanties apportées.

Le travail partenarial de définition des objectifs avec les communes

Afin de garantir la définition d'objectifs réellement partagés par les communes, et donc leur atteinte, un travail partenarial de co construction a été mené. Les objectifs de production ont été définis sur la base de propositions transmises par chaque commune. Les objectifs de logement locatif social sont complétés des listes prévisionnelles d'opérations intégrées aux fiches communales permettant, à titre prévisionnel, de mesurer la capacité de chaque commune à atteindre les objectifs ou identifiant un besoin d'intervention complémentaire à mettre en œuvre (évolution des prescriptions du PLU, acquisitions foncières, densité des programmes...).

Ces propositions ont ensuite fait l'objet d'une analyse globale pour en vérifier la compatibilité avec la stratégie de développement du SCOT.

Toutes ces données sont intégrées à des « fiches communales » ayant vocation à être régulièrement mises à jour (au minimum annuellement et de manière partenariale).

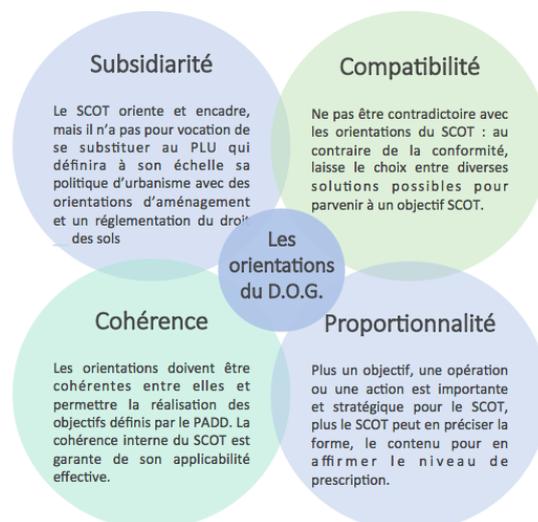
L'inscription dans la stratégie de développement du territoire

Le SCoT est un document « pivot », il est voué à rendre cohérentes les différentes politiques sectorielles. Dans le même temps, il doit être appliqué par les acteurs locaux dans leurs politiques d'aménagement. En ce sens, l'objet du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, au travers de prescriptions juridiquement opposables aux documents de rang inférieur et aux opérations subordonnées (PDU, PLH, PLU, Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et Opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher). Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Il s'agit donc, afin de traduire les objectifs du PADD, de s'assurer :

- du respect du principe de subsidiarité (par rapport aux PLU notamment), au moyen d'orientations pouvant laisser des choix de mise en œuvre par les documents inférieurs en toute compatibilité ;
- de l'efficacité des orientations au regard de l'ambition stratégique (proportionnalité) ;
- et de la cohérence globale du SCOT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but poursuivi).

...tout en favorisant le fait que chaque acteur du territoire s'approprie les dispositions du SCOT et trouve sa place dans la dynamique du développement territorial.



La définition des objectifs en lien avec les communes s'est donc faite dans cet esprit.

La production de logements sur le territoire

Contraintes et capacité d'accueil

Sensibilité environnementale

Le territoire de Cap Atlantique est avant tout un territoire de très grande qualité, présentant un très fort niveau de sensibilité environnementale et, en conséquence, un espace très contraint. Ces caractéristiques sont de nature à réduire la capacité d'accueil du territoire. Les principales zones de contraintes environnementales sont essentiellement liées au milieu naturel et à la ressource en eau depuis plusieurs décennies par une importante zone littorale, estuaire de la Vilaine, marais salants de Guérande et du Mès, Parc de Brière, espaces en eau du territoire,...).

La tempête Xynthia a provoqué l'élaboration de deux Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Ils concerneront à terme, 10 communes littorales de Cap Atlantique. Les six communes du Sud du territoire de Cap Atlantique (La Baule, Le Pouliguen, Batz-sur-Mer, le Croisic, La Turballe et Guérande), plus exposées, concentrent à elles seules 5158 personnes situées en zone inondable pour un événement similaire à la planification du PPRL Xynthia + 20 cm (source Directive Inondation Loire Bretagne). Ces PPRL ont pour conséquences de contraindre fortement les possibilités de développement de zones urbaines à risque tant pour la rénovation, l'extension ou la création de nouveaux logements.

Capacité d'accueil limitée (au sens de la loi littoral)

Le territoire est marqué depuis plusieurs années par une importante attractivité qui a conduit à une urbanisation très importante, certaines communes ne disposant plus de capacités d'extension. Cette rareté du foncier limite les capacités à faire et en accroît la complexité.

Rareté et cherté du foncier

Le principal revers de l'attractivité combiné à la raréfaction du foncier est le niveau des prix pratiqués, tant pour le foncier que pour l'immobilier, les programmes de logements sont donc particulièrement contraints.

La production de logements sur le territoire

Une production en baisse

Le premier PLH avait prévu une production de 850 logements en moyenne de 2007 à 2012, cet objectif n'a pas été atteint, en grande partie évidemment en lien avec la conjoncture économique.

Cependant, cette baisse de la production engagée correspond aussi aux orientations qui ont été définies dans le projet de territoire (SCOT adopté en juillet 2011) qui prévoit une baisse progressive de la production de 850 logements entre 2009 et 2012, puis 600 de 2013 à 2020 et enfin 520 entre 2021 et 2029. Le SCOT prévoit que les logements n'ayant pas été réalisés pourront être reportés sur les autres périodes suivantes.

Concernant le PLH 2015-2020, l'objectif minimum de production est donc de 600 logements auxquels pourraient s'ajouter les logements non réalisés entre 2009 et 2012, soit au maximum 856 (2544 logements commencés contre 3400 prévus).

La réorientation de la production vers le rétro littoral

Le SCOT prévoit non seulement une réduction globale de la production mais aussi une réorientation spatiale au profit, en proportion, du secteur rétro littoral alors que le littoral sud et le littoral ouest doivent voir leur production réduite (en proportion).

La territorialisation est donc organisée par secteur SCOT, dans le respect des orientations définies.

L'impact de la production de résidences secondaires neuves

Aujourd'hui le tourisme est l'un des poumons économiques du territoire, et la résidence secondaire en est un des piliers. La part des résidences secondaire est d'environ 44% des logements, l'objectif du SCOT étant de la voir se réduire grâce à une limitation de l'affectation de la production neuve vers ce type de logements à hauteur de 34%. On peut donc estimer que seuls 66% de la production seront destinés à la résidence principale.

La production neuve et le parc existant

Le territoire de Cap Atlantique comporte environ 70 000 logements, la production neuve annuelle moyenne représente donc 1% seulement des logements. Il est donc impossible d'envisager modifier rapidement les équilibres en place, quelle qu'en soit la volonté.

Les objectifs de production

Sur la base de ces divers éléments, a été convenu un objectif de production global de 612 logements, parmi lesquels 34% de résidences secondaires, soit un nombre de résidences principales de 403 en moyenne par an.

La situation du territoire

Un durcissement du contexte légal

Sur les 15 communes, 7 sont aujourd'hui assujetties à des obligations liées au logement locatif social (depuis 2000 : Le Croisic, Le Pouliguen, La Baule et Guérande, depuis 2007 : La Turballe, Herbignac et Saint-Lyphard).

Les obligations légales, inexistantes avant la loi SRU de 2000, ont particulièrement impacté le territoire qui est passé d'un objectif de 129 logements par an en 2006, à 164 en 2007 (loi MOLLE), pour atteindre 300 en 2013 (loi Duflot).

La dernière évolution s'est accompagnée de la mise en place sur le territoire d'un double taux de 20% ou de 25%, ce dernier concernant 3 communes exonérées de toute obligation jusqu'en 2007, et redevable d'une pénalité uniquement depuis 2014.

Rappel des obligations légales au 1^{er} janvier 2014 (objectifs de rattrapage 2014-2016) :

	TAUX	Rappel Objectif SRU 2012	Objectif SRU 2014
<i>Littoral sud</i>		91	148
Le Croisic	20%	13	20
La Baule Escoublac	20%	63	103
Le Pouliguen	20%	15	25
<i>Littoral ouest</i>		17	37
La Turballe	25%	17	37
<i>Rétrolittoral</i>		56	114
Saint-Lyphard	25%	11	27
Guérande	20%	31	52
Herbignac	25%	14	35
TOTAL		164	299

Ce taux de 25% semble incohérent à l'échelle de communes rurales parfois dépourvues de commerce ou d'activités économiques locales développées, Cap Atlantique souhaiterait donc que la totalité de ses communes soit soumises au même taux de 20%.

Au 1^{er} janvier 2014, le nombre de logements « manquants » sur Cap Atlantique est de 3634 (pour les 7 communes concernées), ce nombre serait réduit à 3288 si toutes les communes étaient soumises au même taux de 20%.

Un besoin avéré mais à relativiser

Une croissance démographique relative

Les communes du Croisic, du Pouliguen, de La Baule et de Guérande appartiennent à l'agglomération de Saint-Nazaire qui s'est retrouvée sur la dernière période 2006-2011 en décroissance démographique, et donc de ce fait exonérées de leurs obligations liées à la loi SRU au titre de l'année 2014. L'unité urbaine se retrouve à nouveau dans cette situation en 2015, exonérant 4 communes de leurs obligations pour 2015, soit un objectif global pour le territoire qui passe de 299 à 99 logements locatifs sociaux, réduisant d'autant l'objectif cumulé du PLH.

Bien qu'il ne soit pas possible de prévoir la situation des années à venir, on note cependant un mouvement de décroissance qui se confirme et risque donc de se reproduire sur plusieurs années pendant la durée du PLH.

Les communes concernées ne souhaitent pas réduire leurs efforts, consciente des échéances.

Cet élément est de nature à pondérer l'appréciation du niveau de besoin sur le territoire, qui reste néanmoins soumis à l'atteinte du rattrapage dans les mêmes délais que les autres communes.

Un rattrapage à raisonner

Les communes du territoire ne se sont engagées pour la plupart que récemment dans la construction de logements locatifs sociaux, et même si la production actuelle s'accélère, le nombre de logements sociaux reste réduit.

Le besoin de diversification de l'offre de logements par la production d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux n'est pas remis en cause. Cependant, les bailleurs sociaux craignent qu'un rattrapage trop rapide, conforme aux obligations légales, conduise à une production supérieure aux besoins, provoquant un risque de vacance des nouveaux logements mais aussi un effet négatif sur le parc existant accompagné d'une paupérisation de ces programmes.

La demande en logement social a augmenté au cours des dernières années, cependant les évolutions liées aux modalités d'enregistrement ont pu influencer pour partie cette évolution. Comme sur beaucoup de territoires, les bailleurs doivent faire face à des difficultés dans les attributions des logements, le nombre de refus étant de nature à interroger sur la réalité de certaines demandes.

L'attractivité du territoire pour des populations de jeunes retraités souhaitant vieillir sur le littoral ne concerne pas non plus exclusivement les propriétaires de résidences secondaires, de nombreux locataires du parc social souhaitent également suivre cette tendance. Cependant, le logement locatif social étant pour les élus locaux souhaité comme l'un des principaux vecteurs de maintien voire de rajeunissement de la population locale, une vigilance particulière est de mise pour ne pas déséquilibrer encore plus la démographie générationnelle.

Les logements locatifs sociaux : des résidences principales

Le marché du logement sur Cap Atlantique est tiré en grande partie par l'attractivité littorale et balnéaire, et donc en partie par la production de logements neufs destinés à devenir des résidences secondaires. Ces logements ne participent donc pas à la réponse aux besoins en logements du territoire. Il aurait semblé préférable d'évaluer la capacité à faire uniquement sur la base de la production de résidences principales (66% de l'objectif globale de 612 logements), soit 403 logements.

Les mouvements entre résidences principales et secondaires : impact sur le taux de logements sociaux

Le territoire comporte 44% de résidences secondaires pour 51% de résidences principales. Globalement le taux de résidences secondaires a tendance à baisser, mais le phénomène, non maîtrisable par la collectivité, varie d'une commune à l'autre.

Il peut conduire à des effets pervers : une commune sur laquelle les résidences principales se transforment en secondaires va voir mathématiquement son taux de logements sociaux s'accroître, alors même que l'objectif de réponse aux besoins n'est absolument pas atteint.

Territorialisation et approche responsable

Le risque : impossibilité de formaliser la politique de l'habitat

Le territoire de Cap Atlantique a réussi à mettre en place depuis l'adoption du premier PLH une réelle dynamique dans sa production de logements locatifs sociaux. Afin d'arriver à ce résultat, un travail partenarial important qui a montré son efficacité a été nécessaire. Le souhait des élus est donc de poursuivre cette dynamique intercommunale en poursuivant et renforçant les efforts.

Cependant, le niveau actuel des obligations légales a conduit à un accroissement démesuré correspondant pour certaines communes à affecter la totalité de la production annuelle de logements (voire plus) au locatif social.

La majorité des communes se savent incapables de répondre à leurs obligations dans les délais prévus, et sont conscientes du risque financier que cette situation fait peser sur elle, leurs efforts de production s'avèreront insuffisants. En conséquence, le risque était réel de voir certaines communes refuser de poursuivre les efforts engagés, préférant assumer un risque financier qui ne pourrait être réduit suffisamment par une production de logements sociaux à hauteur de leurs capacités.

Cette position aurait conduit Cap Atlantique à l'impossibilité de formaliser un nouveau PLH. Le présent Programme Local de l'Habitat est donc souhaité par les élus non uniquement pour répondre à une obligation légale, mais bien pour répondre aux besoins du territoire, formaliser les engagements locaux et soutenir la dynamique locale. Il est élaboré en co-construction avec les communes et doit donc prendre en compte les capacités réelles.

Une production centrée sur les communes SRU mais à laquelle toutes les communes participent

Seules 7 communes de Cap Atlantique sont soumises à des obligations légales, leurs populations cumulées correspondent à 55 835 habitants sur les 72 802, soit 77%. Ces communes, de taille plus importante, doivent donc logiquement porter la plus grande partie de l'effort de construction de logements locatifs sociaux.

Cependant, sur chaque commune résident des ménages susceptibles de bénéficier d'un logement locatif social. En conséquence, et afin que toute commune soit en capacité de répondre aux besoins de ses habitants, une

répartition des objectifs de production sur les 15 communes et non pas seulement sur les 7 communes SRU a été retenue et validée. Cette mutualisation ne pourra cependant concerner plus de 15% de la production, les communes SRU devant porter la plus grande partie de l'effort.

Un principe de mixité par type de communes

La mutualisation s'appuie sur la réponse aux besoins et un principe de solidarité territoriale. Les objectifs acceptés par chaque commune ont été établis pour que le principe de mixité soit cohérent entre communes de même type, SRU ou non.

Un travail de recensement des opérations communales

Un travail de recensement des opérations envisagées (PLU, acquisitions foncières, projets de construction de résidences...) a donc été réalisé auprès de chaque commune, afin d'élaborer une territorialisation cohérente, basée sur des opérations réelles ou permettant d'identifier les volumes de production complémentaires nécessaires voire les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre (acquisitions foncières complémentaires, évolution des règles du document d'urbanisme).

Les objectifs de production de logement locatif social

Une part importante de la production dédiée au logement locatif social

Au global, tous produits confondus, ce sont 38% de la production totale de logements qui doivent être dédiés au logement locatif social, soit un effort particulièrement important du territoire.

Objectifs globaux 2015-2020 :

	Objectif total production logements/an	%	Objectif PLUS, PLAI, PLS par an	dont PLUS PLAI	dont PLS familial (maximum)	Objectif PLS logement dédié	Conventionné social, très social ANAH	TOTAL LLS	Principe de mixité (part des LLS/total)
Littoral sud	978	27%	318	254	64	138	48	504	52%
Batz-sur-Mer	108	3%	24	19	5		6	30	28%
Le Croisic	120	3%	48	38	10	78	6	132	110%
La Baule Escoublac	630	17%	198	158	40	60	30	288	46%
Le Pouliguen	120	3%	48	38	10		6	54	45%
Littoral ouest	1110	30%	252	210	42	24	24	276	25%
Assérac	108	3%	18	14	4		0	18	17%
Mesquer	150	4%	24	19	5		6	30	20%
Piriac sur mer	150	4%	24	19	5		6	30	20%
La Turballe	300	8%	120	96	24		12	132	44%
Pérestin	180	5%	30	30	0		0	30	17%
Camoël	72	2%	12	12	0		0	12	17%
Saint-Molf	150	4%	24	19	5		0	24	16%
Rétro littoral	1584	43%	543	412	131	15	48	606	38%
Saint-Lyphard	210	6%	90	72	18		6	96	46%
Férel	132	4%	24	24	0		6	30	23%
Guérande	810	22%	270	189	81		24	294	36%
Herbignac	432	12%	159	127	32	15	12	186	43%
CAP ATLANTIQUE	3672	100%	1113	877	236	153	120	1386	38%
Dont Communes SRU	2622	71%	80%	63%	17%	11%	9%	100%	85%
			933			84%	96	1182	

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

Soit par an en moyenne :

	Objectif total production logements/an	%	Objectif PLUS, PLAI, PLS par an	Objectif PLS logement dédié	Conventionné social, très social ANAH	TOTAL LLS	Principe de mixité (part des LLS/total)
Littoral sud	163	27%	53	23	8	84	52%
Batz-sur-Mer	18	3%	4		1	5	28%
Le Croisic	20	3%	8	13	1	22	110%
La Baule Escoublac	105	17%	33	10	5	48	46%
Le Pouliguen	20	3%	8		1	9	45%
Littoral ouest	185	30%	42		4	46	25%
Assérac	18	3%	3		0	3	17%
Mesquer	25	4%	4		1	5	20%
Piriac sur mer	25	4%	4		1	5	20%
La Turballe	50	8%	20		2	22	44%
Pérestin	30	5%	5		0	5	17%
Camoël	12	2%	2		0	2	17%
Saint-Molf	25	4%	4		0	4	16%
Rétro littoral	264	43%	90	3	8	101	38%
Saint-Lyphard	35	6%	15		1	16	46%
Férel	22	4%	4		1	5	23%
Guérande	135	22%	45		4	49	36%
Herbignac	72	12%	26	3	2	31	43%
CAP ATLANTIQUE	612	100%	185	26	20	231	38%
<i>Dont Communes SRU</i>	<i>437</i>	<i>71%</i>	<i>155</i>	<i>26</i>	<i>16</i>	<i>197</i>	

Une production de logements locatifs sociaux équilibrée et diversifiée*Une majorité de logements réalisés en PLUS et PLAI*

La très grande majorité des besoins en logement locatif accessible concernent les PLUS et PLAI. La production de ce type de logements devra donc être fléchée sur chacune des communes.

81% des logements produits devront être des logements familiaux, 64% au minimum de la production totale seront réalisés en PLUS et PLAI (soit 889 logements en 6 ans).

Cap Atlantique s'engage à accompagner financièrement les communes dans leurs acquisitions foncières et les bailleurs pour garantir l'atteinte des objectifs affichés, conformément à la définition donnée au logement social d'intérêt communautaire.

Le logement conventionné : un levier supplémentaire à mobiliser

Afin de permettre d'accroître la production de logement social, il est nécessaire pour le territoire d'utiliser la totalité des leviers à sa disposition, parmi lesquels le logement conventionné. En effet, les logements conventionnés ANAH sociaux et très sociaux sont de nature à assurer une mixité dans le parc diffus permettant l'accueil de ménages modestes ou très modestes ainsi que de publics spécifiques (jeunes actifs, saisonniers..).

Sur les 6 années du PLH, 120 logements en conventionné ANAH social ou très social, avec ou sans travaux devront être réalisés.

Le PLS « investisseur » : sous conditions et en proportion limitée

Le marché de Cap Atlantique se caractérise par des niveaux de prix élevés, tant pour les biens en accession qu'en locatif. Le niveau des loyers du parc locatif privé avoisine le double des loyers du parc social, une offre complémentaire de logements locatifs à loyer intermédiaire, en particulier en PLS pourrait trouver sa place sur le marché, de manière accessoire à la production de logements PLUS et PLAI. La production devra être limitée à des secteurs particuliers et pour des logements de petite taille.

La part de PLS ne pourra dépasser 20% de la production pour les communes disposant de moins de 10% de logements locatifs sociaux et 30% pour les communes dont le taux de logement locatif social est supérieur à 10%.

Au maximum, 17 % de la production totale seront réalisés en PLS « familiaux », soit 239 logements. Des critères seront définis afin de limiter la taille et la situation géographique des logements PLS.

Le PLS « résidence » : des besoins spécifiques à satisfaire

Le territoire de Cap Atlantique est marqué par un vieillissement de sa population, la réalisation complémentaire de logements en résidence pour personnes âgées (extension, création, réhabilitation ou déplacement) est donc cohérente. Des besoins de logement temporaires pour actifs et saisonniers pourraient également trouver une réponse grâce à la réalisation d'une résidence dédiée. De nombreuses associations intervenant auprès des personnes en situation de handicap disposent de structures, des projets sont donc également envisageables.

Le bilan à mi-parcours du PLH 2ème génération et la Grenellisation du SCOT.

Le bilan à mi-parcours du PLH devra être réalisé en 2018 pour évaluer la réalisation des objectifs de la période 2015-2017. Il sera aussi l'occasion d'intégrer les évolutions liées à la grenellisation du SCOT (y compris ALUR _Duflot_ ou autres documents normatifs ...) à savoir notamment les nouveaux domaines de l'intensification, de la compacité, de la densité acceptable, impliquant une vision nouvelle des formes urbaines, du renouvellement urbain, sans être préjudiciable à la qualité et au confort résidentiel.

Le futur DOO devra définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de desserte en transport collectifs.

Il s'agit dans ces conditions, de quantifier la consommation d'espaces mais également de déterminer au titre du volet habitat et résidentiel : d'éventuelles densités minimales, le nombre de production et de réhabilitation de logements, d'aires de stationnement, la capacité d'accueil touristique. Différents modes de chiffrage existent : détermination d'une superficie minimale/maximale, pourcentage maximum/minimum, effectif à atteindre ou à ne pas dépasser, seuils, plafonds.

Au-delà des possibilités proposées par le code de l'urbanisme, le DOO pourra décliner à volonté les orientations (nouvelles) qui auront été déterminées au terme du PADD révisé, en prescriptions afin de donner plus de force à son application.

LE SUIVI DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Respecter les objectifs de production totale de logements

Contexte :

Les volumes de production fixés dans le cadre du SCOT ont pour la période 2013-2020, défini un objectif de 600 logements, auxquels peuvent s'ajouter une partie des logements non réalisés sur la période 2009-2012.

En s'appuyant sur ces éléments et afin de préserver des marges de manœuvre pour les périodes ultérieures, l'objectif a été fixé de manière équilibrée à **3 672** logements.

La détermination de l'objectif a également pris en compte la répartition territoriale par secteurs du projet de territoire.

	Objectif total production logements/an	%	Réalisation production logements commencés/an	%
Littoral sud	978	27%		
Batz-sur-Mer	108	3%		
Le Croisic	120	3%		
La Baule Escoublac	630	17%		
Le Pouliguen	120	3%		
Littoral ouest	1110	30%		
Assérac	108	3%		
Mesquer	150	4%		
Piriac sur mer	150	4%		
La Turballe	300	8%		
Pérestin	180	5%		
Camoël	72	2%		
Saint-Molf	150	4%		
Rétro littoral	1584	43%		
Saint-Lyphard	210	6%		
Férel	132	4%		
Guérande	810	22%		
Herbignac	432	12%		
CAP ATLANTIQUE	3672	100%		
Dont Communes SRU	2622	71%		

La production de logements comprend à la fois une production de résidences secondaires et une part de la production dédiée à la résidence principale. La production de résidence est estimée par le SCOT à 34% de la production totale, on peut donc considérer que seuls **2 424** logements neufs produits seront des résidences principales.

Objectifs :

Respecter les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs afin de :

- maîtriser le développement résidentiel,
- réorienter la construction de logement en respectant les orientations du projet de territoire,
- prendre en compte les capacités de production locale.

Mise en œuvre :

Mise en compatibilité des PLU avec les orientations résidentielles du SCOT et du PLH

Indicateurs:

Nombre de PLU mis en compatibilité

Nombre de logements autorisés et commencés par commune et par secteur

Evolution de la production de logements par secteur

Evolution de la population, du nombre de ménages et de leur taille par secteur

Pilote : Service habitat, service SIG Observatoire et service aménagement

Partenaires : Services urbanisme des communes et bureaux d'études associés, DDTM, ADDRN

Echéancier : Délai de mise en compatibilité avec le SCOT et le PLH, suivi annuel

Coût : Coût interne nécessaire au travail des services en accompagnement des 15 communes.

Produire du logement locatif social

Contexte :

La définition des objectifs de production de logement locatif social du PLH doit prendre en compte les obligations légales des communes « SRU », c'est-à-dire La Baule, Le Pouliguen, Guérande et Le Croisic, ainsi que La Turballe, Herbignac et Saint-Lyphard. Depuis, la loi du 18 janvier 2013 dite « *Duflot* » a revu ces objectifs très largement à la hausse en accélérant le rattrapage, trois communes ayant de plus vu leur taux passer de 20% à 25%.

L'atteinte de ces objectifs légaux de rattrapage n'étant pas possible au regard des contraintes et des capacités du territoire, une définition réaliste des objectifs a été réalisée sur la base d'un travail partenarial avec les communes et les services de l'Etat.

La production a été territorialisée par commune avec une répartition PLUS, PLAI, PLS (investisseurs et résidences), conventionné ANAH social ou très social.

Objectifs territorialisés de logements locatifs sociaux 2016 – 2021 :

	Objectif total production logements/an	%	Objectif PLUS, PLAI, PLS par an	dont PLUS PLAI	dont PLS familial (maximum)	Objectif PLS logement dédié	Conventionné social, très social ANAH	TOTAL LLS	Principe de mixité (part des LLS/total)
Littoral sud	978	27%	318	254	64	138	48	504	52%
Batz-sur-Mer	108	3%	24	19	5		6	30	28%
Le Croisic	120	3%	48	38	10	78	6	132	110%
La Baule Escoublac	630	17%	198	158	40	60	30	288	46%
Le Pouliguen	120	3%	48	38	10		6	54	45%
Littoral ouest	1110	30%	252	210	42		24	276	25%
Assérac	108	3%	18	14	4		0	18	17%
Mesquer	150	4%	24	19	5		6	30	20%
Piriac sur mer	150	4%	24	19	5		6	30	20%
La Turballe	300	8%	120	96	24		12	132	44%
Pérestin	180	5%	30	30	0		0	30	17%
Camoël	72	2%	12	12	0		0	12	17%
Saint-Molf	150	4%	24	19	5		0	24	16%
Rétro littoral	1584	43%	543	412	131	15	48	606	38%
Saint-Lyphard	210	6%	90	72	18		6	96	46%
Férel	132	4%	24	24	0		6	30	23%
Guérande	810	22%	270	189	81		24	294	36%
Herbignac	432	12%	159	127	32	15	12	186	43%
CAP ATLANTIQUE	3672	100%	1113	877	236	153	120	1386	38%
			80%	63%	17%	11%	9%	100%	
Dont Communes SRU	2622	71%	933			84%	96	1182	85%

Objectif :

Poursuivre le développement de l'offre en logements locatifs sociaux conformément aux besoins du territoire

Mise en œuvre :

Accompagnement des communes

Indicateurs:

Nombre de logements locatifs sociaux produits par commune

Nombre de logements locatifs sociaux par typologie

Evolution de la part de locatif social au sein des résidences principales

Pilote :

Cap Atlantique et communes

Partenaires :

Communes, DDTM, Conseils Départementaux, bailleurs sociaux.

Echéancier :

Tout au long du PLH

Coût :

Coût interne nécessaire au travail d'accompagnement des communes et au suivi-évaluation.

Coûts liés aux acquisitions foncières (action 1.3) et aux aides attribuées aux bailleurs sociaux (2.3)

LE PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions

Les orientations de la politique habitat seront mises en œuvre par la réalisation d'un programme d'actions s'articulant autour de 5 axes :

AXE 1 : Les actions foncières et la mobilisation des PLU en faveur de la mixité sociale

- | |
|---|
| 1.1 Veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme |
| 1.2 Structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale |

AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal

- | |
|---|
| 2.1 Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale |
| 2.2 Contribuer au développement du logement locatif social familial PLUS PLAI |
| 2.3 Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée |
| 2.4 Contribuer à l'accroissement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé |
| 2.5 Soutenir le développement de l'accession à prix maîtrisé |

AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques

- | |
|---|
| 3.1 Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné |
| 3.2 Contribuer au développement de l'habitat regroupé pour séniors |
| 3.3 Soutenir le développement du logement des saisonniers |
| 3.4 Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs |
| 3.5 Organiser l'accueil des grands passages des gens du voyage |

AXE 4 : L'amélioration du parc existant

- | |
|---|
| 4.1 Accompagner la remise à niveau du parc privé indigne et très dégradé |
| 4.2 Adapter le parc de logement privé au vieillissement et au handicap |
| 4.3 Aider à la réhabilitation des systèmes d'assainissement individuel |
| 4.4 Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco rénovation |

AXE 5 : Les actions d'accompagnement

- | |
|---|
| 5.1 Renforcer le portage et le partage de la politique de l'habitat |
| 5.2 Poursuivre et améliorer l'observation, le suivi des opérations et de l'évaluation des actions |
| 5.3 Informer les habitants sur l'amélioration de l'habitat et le logement |

AXE 1

Les actions foncières et la mobilisation des PLU en faveur de la mixité sociale

AXE 1 : Les actions foncières et la mobilisation des PLU

1.1 Veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme

Contexte :

Le territoire de Cap Atlantique est marqué par la faiblesse de son parc locatif social qui ne permet pas de répondre aux besoins. De plus, plusieurs communes du territoire sont soumises aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

Le SCOT de Cap Atlantique préconise la mise en place de règles minimales en matière de mixité sociale.

Objectif :

Garantir quantitativement et qualitativement l'atteinte des objectifs de production de logement locatif social.

Mise en œuvre :

Déclinaison des objectifs et des moyens de la politique de l'habitat dans le cadre du porter à connaissance de Cap Atlantique

Mobilisation des dispositions du code de l'urbanisme favorisant la mixité sociale

Indicateurs :

Nombre de porter à connaissance réalisés

Nombre de PLU mis en compatibilité

Nombre d'OAP, de SMS, de secteurs comportant du logement social dans les PLU

Nombre de logements locatifs sociaux par type de financement (PLUS, PLAI, PLS)

Nombre de locataires supplémentaires selon plafond HLM

Pilote :

Service habitat et service aménagement (suivi des PLU en particulier)

Partenaires :

Services urbanisme des communes et bureaux d'études associés, DDTM, ADDRN

Echéancier :

Délai de mise en compatibilité avec le SCOT et le PLH

Coût :

Coût interne nécessaire au travail des services en accompagnement des 15 communes.

AXE 1 : Les actions foncières et la mobilisation des PLU

1.2 Structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale

Contexte :

L'inventaire des opérations communales a montré que pour atteindre leurs objectifs de production de logement locatif social, certaines communes devaient non seulement modifier leur document d'urbanisme mais aussi réaliser des acquisitions foncières complémentaires.

Afin de les aider, Cap Atlantique a élaboré un référentiel foncier identifiant des fonciers potentiellement mutables et des périmètres d'intervention foncière pertinents (en lien avec l'enveloppe urbaine).

Le prix du foncier étant très élevé et le prix d'acquisition des bailleurs très faible, un soutien financier complémentaire peut être nécessaire.

Objectif :

Doter l'agglomération des moyens techniques et financiers lui permettant de mettre la politique foncière au service de l'atteinte des objectifs de production de logement social.

Mise en œuvre :

Incitation à la mise à jour du référentiel foncier dans le cadre de l'élaboration des PLU.

Accompagnement des communes dans la réalisation d'acquisitions foncières en lien avec les partenaires (agences foncières en particulier).

Soutien financier aux acquisitions destinées au logement locatif social : aides directes, aides du contrat de territoire (Conseil Départemental de Loire-Atlantique), mobilisation des pénalités SRU.

Indicateurs :

Nombre d'acquisitions foncières (montant, surface, nombre de m² produits, coût moyen par logement)

Dont portage par agence foncière

Bilan des participations financières

Nombre de logements prévus/réalisés grâce aux acquisitions foncières

Nombre de logements locatifs sociaux produits au regard de l'objectif fixé

Pilote :

Cap Atlantique (services habitat, aménagement et foncier)

Partenaires :

Communes, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, AFLA (EPFL de Loire-Atlantique), Foncier de Bretagne

Echéancier :

Tout au long du PLH

Coût :

Budget annuel d'aide aux acquisitions foncières : 500 000 € soit 3 000 000 d'€ sur 6 ans

AXE 2

La diversification de l'offre de logement principal

AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal

2.1 Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale

Contexte :

La demande de logements locatifs sociaux a beaucoup augmenté entre 2008 et 2014, les enjeux sur la connaissance du parc, les besoins concernant les attributions sont donc de plus en plus importants.

La loi ALUR a également renforcé les obligations en obligeant les EPCI dotés d'un PLH à élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Ce plan prévoit, notamment, le délai maximal dans lequel tout demandeur doit être reçu après l'enregistrement de sa demande ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. La mise en œuvre de ce plan fait l'objet de conventions entre l'EPCI, les bailleurs, l'Etat et les autres réservataires. La mise en place d'une « *conférence intercommunale du logement* » chargée de définir « les objectifs en matière d'attributions de logements », de relogement des personnes et les « *modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation* ».

Objectif :

Faciliter l'accès au parc locatif social

Mise en œuvre :

Formation des agents à l'outil de connaissance et d'enregistrement de la demande locative sociale à l'échelle du territoire et entre les communes.

Elaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Réflexion sur l'opportunité d'une Conférence Intercommunale du Logement

Indicateurs :

Nombre d'agents formés à FDLS

Nombre de communes équipées (enregistrement/consultation)

Elaboration du plan partenarial

Mise en œuvre d'une Conférence intercommunale du logement

Nombre de demande de logement social

Evolution du nombre de refus et qualification des refus

Adéquation entre l'offre de logements et la demande

Pilote :

Cap Atlantique, communes, USH, bailleurs sociaux

Partenaires :

Communes, bailleurs, Etat, Action Logement, CREHA Ouest, ADO 56

Echéancier :

31 décembre 2016

Coût :

A définir en fonction du projet retenu

AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal

2.2 Contribuer au développement du logement locatif social familial PLUS PLAI

Contexte :

Plus de la moitié des ménages de Cap Atlantique sont théoriquement éligibles à l'attribution d'un logement social PLUS ou PLAI, la grande majorité des demandeurs de logements sociaux dispose de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Le premier PLH a permis de faire passer le taux de logements sociaux de 6,04% (2007) à 8,05 % (2013) en particulier grâce à la mise en place d'un dispositif d'aide au logement social d'intérêt communautaire (PLUS et PLAI) attribuée aux bailleurs sociaux, démontrant ainsi l'efficacité du dispositif.

Objectif :

Poursuivre le développement de l'offre en logements locatifs sociaux conformément aux besoins du territoire

Mise en œuvre :

Attribution d'une aide aux bailleurs sociaux réalisant des logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire (PLUS et PLAI).

Indicateurs :

Nombre de logements aidés par type

Montant des aides octroyées

Part des PLUS PLAI dans les logements familiaux sociaux

Adéquation entre l'offre de logement et les revenus de la population

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

Communes, DDTM, Conseils Départementaux, bailleurs sociaux.

Echéancier :

Tout au long du PLH

Coût :

Aide moyenne de 6 500€ par logement x 170 = 975 000€ par an soit 5 850 000€ sur 6 ans

AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal

2.3 Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée

Contexte :

Cap Atlantique dispose d'un parc de logements de près de 70 000 unités, quasiment équivalent au nombre de ses habitants. Certains de ces logements, bien que non considérés comme vacants ne sont pas réellement utilisés par leur propriétaire en résidence principale ou secondaire.

D'autre part de nombreux besoins sont mal satisfaits.

La mobilisation d'une partie du parc privé non utilisée permettrait le développement d'une offre de logements conventionnés ANAH à loyer social ou très social (avec ou sans travaux) en secteur diffus sans consommer de foncier.

Le conventionnement pourrait également permettre de répondre aux obligations de mixité pour des programmes neufs de petite taille (conventionnement sans travaux).

Objectif :

Mobiliser des logements du parc privé diffus afin d'accroître et de diversifier la production de logements locatifs conventionnés.

Mise en œuvre :

Recherche de logements et soutien aux propriétaires acceptant de conventionner leur logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux.

Indicateurs :

Montant des aides attribuées

Nombre de logements conventionnés

Part du logement conventionné dans le parc de résidences principales

Part du logement conventionné dans le parc de logement locatif social

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

Communes, ANAH, Conseils Départementaux, Association Presqu'île Habitat Jeunes, SIRES

Echéancier :

Tout au long du PLH

Coût :

Aide moyenne de 3 000€ par logement x 20 = 60 000€ par an soit 360 000€ sur 6 ans

AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal

2.4 Contribuer à l'accroissement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé

Contexte :

Le territoire de Cap Atlantique est marqué par une relative faiblesse du parc locatif privé corrélée à des niveaux de loyers élevés sur les secteurs urbains et littoraux (concurrence avec les locations saisonnières).

Ce constat a conduit l'agglomération à s'interroger sur la place du logement locatif intermédiaire et en particulier du PLS (Prêt Locatif Social). L'analyse de l'ADDRN a montré qu'une demande potentielle existe sur le territoire sur certains secteurs et de logements de petite taille.

D'autre part, une partie des communes est classée « B2 » et se retrouve privée de la possibilité de réaliser des logements locatifs ouvrant droit à défiscalisation. Cette situation est de nature à favoriser la production de résidences secondaires et non principales.

Objectif :

Diversifier l'offre de logements locatifs accessibles disponibles en résidence principale.

Mise en œuvre :

Définition de critères de mise en œuvre du PLS (taille et situation des logements).

Soutien aux communes classées « B2 » et souhaitant solliciter une dérogation pour pouvoir réaliser des programmes de logements locatifs en défiscalisation.

Indicateurs :

Définition des critères pour le PLS (oui/non)

Demande de dérogation zone B2 (oui/non)

Nombre de logements PLS

Nombre de logements en défiscalisation

Moyenne des loyers pratiqués au regard des loyers du parc locatif privé

Evolution du parc locatif privé

Pilote :

Cap Atlantique, communes

Partenaires :

DDTM, DREAL, opérateurs privés

Echéancier :

Tout au long du PLH

Coût : logements locatifs sociaux.

Pas de coût particulier, pas d'aides pour le PLS.

AXE 2 : La diversification de l'offre de logement principal

2.5 Soutenir le développement de l'accession à prix maîtrisé

Contexte :

Le territoire de Cap Atlantique se caractérise par un taux de propriétaires occupants supérieur à 70%. Les prix du foncier et de l'immobilier neuf et ancien élevés rendent la concrétisation de ce type de projets de plus en plus difficile pour les jeunes actifs alors même que les communes souhaitent attirer mais également retenir les familles. Ces prix d'accession élevés entraînent un report des jeunes actifs sur le secteur rétro-littoral ou en dehors du territoire, accentuant encore d'avantage le vieillissement de la population.

La politique en faveur de l'accession à la propriété pour les actifs constitue donc un enjeu important.

Objectif :

Attirer et maintenir les actifs sur le territoire en leur permettant d'accéder à la propriété.

Mise en œuvre :

- Définition des produits en fonction des capacités financières des primo accédants.
- Développement de l'accession sociale par des opérateurs publics : location-accession et accession coopérative (PSLA : accession encadrée et sécurisée).
- Lotissement communal (avec clauses anti-spéculatives)
- Développement d'opérations en lien avec les professionnels
- Aides communales aux propriétaires : dispositif d'aide à la primo-accession dans les conditions fixées par la délibération municipale. Des principes généraux et modèles pourront être élaborés à l'échelle intercommunale.
- PLU : utilisation des secteurs définis à l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme permettant la programmation de pourcentages de logements spécifiques dans un objectif de mixité sociale, cet article permet une ventilation intégrant l'accession sociale à prix maîtrisé.

Indicateurs :

Nombre de communes ayant mis en place un dispositif de soutien à la primo accession

Nombre de PLU intégrant des prescriptions au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme

Nombre de logements en accession abordable

Différence entre les prix pratiqués en accession aidée et en accession libre

Pilote :

Communes

Partenaires :

Opérateurs privés, Coopératives HLM, ADIL, Cap Atlantique

Echéancier :

Tout au long du PLH

Coût :

Action communale, chaque commune étant libre de choisir les modalités d'intervention qui lui conviennent.

AXE 3

Les réponses aux besoins des publics spécifiques

AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques

3.1 Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné

Contexte :

L'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes sans abri ou en grandes difficultés sociales, relèvent de la compétence de l'Etat. Cependant, à l'échelle du territoire de Cap Atlantique, il semble nécessaire afin de comprendre la problématique de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes en difficulté, d'établir un état des lieux des structures d'hébergement, des caractéristiques des personnes hébergées, des modes d'accompagnement vers le logement et des parcours résidentiels.

Sur la base de cette étude, une estimation et une qualification des besoins éventuels pour le territoire de Cap Atlantique pourront être réalisées.

Objectif :

Connaître les besoins et améliorer l'offre en matière d'hébergement des personnes en difficulté sur le territoire.

Mise en œuvre :

- Réalisation d'une étude afin de connaître la situation actuelle,
- Quantification, qualification des éventuels besoins à l'échelle du territoire,
- Elaboration des scénarios de développement de l'offre,
- Construction d'une grille d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre des opérations de développement de l'offre.

Indicateurs :

Etude de besoins réalisée (o/n)

Scénarios de développement de l'offre décrits (o/n)

Nombre de places ou de logements proposés par les scénarios

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

Etat (DDCS), Communes, CCAS, bailleurs sociaux, associations.

Echéancier

2016

Coût :

60 000 €

AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques

3.2 Contribuer au développement de l'habitat regroupé pour séniors

Contexte :

L'attractivité de Cap Atlantique est particulièrement forte tant auprès des actifs que des retraités. Cependant, si les plus jeunes sont souvent amenés à quitter le Territoire (poursuite des études, coût du logement, mobilité professionnelle, évolution familiale...), les retraités s'y maintiennent. L'accroissement du nombre de séniors, couplé avec l'allongement de la durée de vie conduisent à s'interroger sur un phénomène qui sera l'un des principaux enjeux des prochaines années.

La mise en œuvre de solutions adaptées fait l'objet d'une réflexion partagée inscrite dans le projet de second PLH de Cap Atlantique pour la période 2016-2021

Objectif :

Développer une offre de logement pour personnes âgées entre le maintien à domicile et l'EHPAD.

Mise en œuvre :

- Réflexion liée au logement intermédiaire des personnes âgées
- Construction de logements adaptés en cœur de ville à des loyers accessibles

Indicateurs :

Réflexion relative à l'offre de logements « séniors » (oui/non)

Nombre de logements construits

Nombre de personnes âgées logées dans des logements « intermédiaires »

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

Etat (DDCS), Communes, CCAS, bailleurs sociaux, associations.

Echéancier

À partir de 2015

Coût :

Pas de coût particulier pour Cap Atlantique

AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques

3.3 Soutenir le développement du logement des saisonniers

Contexte :

Le poids économique du tourisme :

- 1,2 milliard d'euros
- 387 millions de valeur ajoutée
- 8100 emplois
- 148 000€ de CA par salarié en moyenne
- Valeur ajoutée touristique = 7,3% du PIB du territoire

En termes d'emplois, le tourisme représente environ 30% de l'emploi du territoire, soit 4 800 CDI et 3 000 emplois en CDD (*estimation 2006 SCOT Cap Atlantique*). Le caractère saisonnier de l'emploi sur le territoire de Cap Atlantique s'observe particulièrement dans la demande d'emploi.

L'accès au logement est complexifié par le caractère périodique du travail (saisons touristiques), et/ou par le niveau des revenus des saisonniers en décalage avec les loyers pratiqués sur le territoire.

Objectif :

Proposer des actions spécifiques pour l'accueil des saisonniers

Mise en œuvre :

Animer une réflexion locale sur les besoins en logement pour les saisonniers en s'appuyant sur l'association gestionnaire des résidences jeunes actifs.

Identifier des logements susceptibles d'être mobilisés pour des saisonniers

Indicateurs :

Identification de logements disponibles à l'accueil des saisonniers (oui/non)

Nombre de logements mis à disposition

Nombre de saisonniers logés

Pilote :

Cap Atlantique et l'Association Presqu'île Habitat Jeunes

Partenaires :

Communes, entreprises, ...

Echéancier

A partir de 2015

Coût :

10 000€

AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques

3.4 Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs

Contexte :

Le premier PLH de Cap Atlantique a permis la réalisation de trois résidences pour jeunes actifs sur les communes de La Baule, Guérande et Herbignac. La définition des besoins et le montage du projet ont été réalisés sur la base d'une étude diagnostic réalisée par l'URFJT en 2005. Cette étude préconisait la création de trois structures principales ainsi qu'une offre de logements complémentaires permettant d'irriguer tout le territoire et donc de répondre de manière plus complète au besoin.

La question de l'éventuel développement d'une offre complémentaire doit être analysée par Cap Atlantique en lien avec l'association gestionnaire (compte tenu de ses missions).

Une articulation avec l'étude sur les saisonniers pourra être envisagée.

Objectif :

Compléter l'offre de logements dédiés aux jeunes actifs.

Mise en œuvre :

Mobilisation d'une offre complémentaire de logements de manière à répondre aux besoins sur la totalité du territoire de Cap Atlantique, en particulier par le conventionnement ANAH de certains logements existants.

Indicateurs :

Nombre de logements mis à disposition

Nombre de jeunes actifs logés

Amélioration des conditions d'accès au logement des jeunes actifs

Pilote :

Cap Atlantique et l'Association Presqu'île Habitat Jeunes

Partenaires :

Communes, entreprises, ...

Echéancier

A partir de 2015

Coût :

10 000€

AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques

3.5 Organiser l'accueil des grands passages des gens du voyage

Contexte :

Cap Atlantique doit faire face chaque année à des demandes de stationnements de groupes de gens du voyage dans le cadre des grands passages estivaux. La communauté d'agglomération exerce cette nouvelle compétence depuis le 1^{er} janvier 2014 et doit coordonner et financer ces grands passages.

La mise en œuvre de cette compétence doit être améliorée afin de permettre l'organisation de ces accueils dans les meilleures conditions techniques, humaines et financières possibles.

Objectif :

Répondre aux besoins locaux estivaux d'accueil des grands passages de gens du voyage dans les meilleures conditions.

Mise en œuvre :

Coordination et financement de l'accueil qui reste organisé par les communes de manière tournante

Indicateurs :

Nombre de commune ayant participé au dispositif

Nombre de grands passages

Nombre de caravanes

Nombre de grands passages illicites

Taux de satisfaction des communes sur l'accompagnement mis en place par Cap Atlantique

Pilote :

Cap Atlantique, communes

Partenaires :

Préfectures 44 et 56, DDTM, gestionnaire, Police et Gendarmerie

Echéancier

A partir de 2015

Coût :

120 000€ par an, 720 000€ sur 6 années

AXE 4

L'amélioration du parc existant

AXE 4 : L'amélioration du parc existant

4.1 Accompagner la remise à niveau du parc privé indigne et très dégradé

Contexte :

Le parc privé représente près de 93% du parc de résidences principales, il est occupé à 73% par des propriétaires. Cependant, il apparaît que le statut de propriétaire ne protège pas systématiquement d'une précarité économique.

D'autre part, la tension du marché locatif laisse place à une très faible vacance et à des niveaux de loyers élevés. Le parc privé assurant pour partie un rôle social, il arrive que certains biens indignes ou indécents soient loués à des populations très précaires n'ayant pas les capacités pour sortir de ce parc.

Le volume de logements concernés est très faible (moins de 2% du parc, source : diagnostic habitat indigne réalisé par la DDTM) mais reste néanmoins un enjeu important à traiter.

Objectif :

Résorber le parc indigne et très dégradé en accompagnant les propriétaires bailleurs et occupants dans l'amélioration de leur logement.

Mise en œuvre :

L'action menée doit être structurée et s'appuyer sur les dispositifs existants les plus pertinents :

- Information des élus et techniciens (formations)
- Mise en place d'un groupe de travail dédié favorisant les bonnes pratiques
- Travail en lien avec les partenaires dont les pôles habitat indigne 44 et 56
- Relais et participation au PIG habitat indigne 44
- Aide financière le cas échéant

Indicateurs:

Nombre de situations repérées

Nombre d'actions d'information menées

Montant des subventions versées

Nombre de logements réhabilités

Evolution du nombre de logements indignes

Pilote :

Cap Atlantique et communes

Partenaires :

CCAS, Pôle habitat indigne, Conseil Départemental, UFUT, ARS, opérateurs

Echéancier :

Tout au long du PLH et à partir de 2015

Coût :

Le coût de cette action est intégré au PIG « précarité énergétique ».

AXE 4 : L'amélioration du parc existant

4.2 Adapter le parc de logement privé au vieillissement et au handicap

Contexte :

Le territoire est marqué par un vieillissement plus important que sur l'ensemble de la Loire-Atlantique. La part des 60 ans et plus atteint plus de 29 % de la population de Cap Atlantique, alors qu'au niveau départemental elle est à peine de 20 %. Les personnes âgées de 80 ans et plus représentent 6,4 % de la population de Cap Atlantique (3,8 % à l'échelle du département). Ce phénomène est cependant inégalement réparti sur le territoire, l'indice de vieillissement variant de 45 à 310 selon les communes.

Objectif :

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en leur permettant de « bien vivre et bien vieillir » à domicile.

Mise en œuvre :

Mettre en place un dispositif d'information, de conseils et d'aide à destination des personnes souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leur logement :

- Proposer une information, un conseil et une assistance pour la réalisation des travaux d'adaptation de logements, notamment dans un objectif de maintien à domicile,
- Mettre en place une aide aux propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux de maintien à domicile le cas échéant.

Indicateurs:

Nombre d'actions d'information menées

Montant des aides octroyées

Nombre de dossiers d'aide montés

Nombre de logements réhabilités

Evolution du nombre de logements accessibles (en lien avec l'inventaire de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité)

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

CLIC, ANAH, Conseil Départemental 44, Conseil Départemental 56, Caisses de retraite...

Echéancier :

Tout au long du PLH et à partir de 2015

Coût :

Intégré au coût de Cap Info Habitat

AXE 4 : L'amélioration du parc existant

4.3 Aider à la réhabilitation des systèmes d'assainissement individuel

Contexte :

Cap Atlantique mène depuis de nombreuses années une politique volontariste en matière d'amélioration de la qualité des équipements d'assainissement non collectif sur son territoire. La quasi-totalité des installations a été contrôlée et le SPANC, créé en 2005, est le garant de la bonne réalisation des contrôles et des travaux nécessaires.

Sur les 5 650 équipements d'assainissement non collectif du territoire, plus de 1 400 installations contrôlées nécessitent encore une réhabilitation complète pour un coût moyen de travaux de 9 000€. Ce montant étant difficilement supportable par des personnes disposant de ressources limitées, il a été mis en place en 2010 un partenariat avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique qui lui permet d'apporter une subvention en contrepartie d'un engagement communautaire.

Ce dispositif concerne environ 25% des ménages de Cap Atlantique.

Objectif :

Permettre aux ménages ayant des ressources limitées de se mettre en conformité avec les obligations environnementales afin d'accélérer la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonomes.

Mise en œuvre :

Mise en place d'une aide à la réhabilitation des installations des propriétaires occupants de résidences principales construites depuis plus de 15 ans modulée en fonction des ressources en complémentarité des aides mises en place par le Conseil Général de Loire-Atlantique.

Indicateurs :

Nombre d'aides attribuées

Montant des subventions versées

Part des installations contrôlées conformes

Qualité des coquillages

Nombre de sites de baignade par classement

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

Conseil Général de Loire-Atlantique

Echéancier :

Tout au long du PLH et à partir de 2015

Coût :

Montant annuel moyen des subventions : 45 000€ soit 135 000€ sur 3 années (convention avec le Conseil Départemental).

AXE 4 : L'amélioration du parc existant

4.4 Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco rénovation

Contexte :

A Cap Atlantique, 19% des émissions de gaz à effet de serre du territoire sont liées au secteur résidentiel (chauffage et énergie consommée). 70 % des résidences principales ont été construites avant 1990 donc nécessitent potentiellement des travaux importants de rénovation thermique. D'autre part, les coûts de l'énergie s'accroissent ce qui a pour conséquence d'augmenter le nombre de ménages en situation de précarité énergétique.

Le profil des habitants avec une forte part de ménages retraités, en majorité propriétaires, s'accompagne de besoins en accompagnement technique voire financier des ménages.

Objectif :

Améliorer la performance énergétique des logements afin de garantir une maîtrise des charges et de lutter contre la précarité énergétique.

Mise en œuvre :

À la fois vers les occupants et/ou propriétaires des logements mais aussi vers les professionnels locaux :

- Améliorer l'information et le conseil en matière de réhabilitation thermique des logements par le biais des permanences Cap Info Habitat et des Espaces Info Energie,
- Lutte contre la précarité énergétique : actions spécifiques destinées aux CCAS (formations, documents...).
- Développer une filière éco-rénovation sur le territoire en lien avec le développement économique et le service « énergie », soutenir la qualification des professionnels, chantiers de démonstration, approche spécifique bâti ancien....
- Mettre en place des aides ciblées pour favoriser l'éco-rénovation : Aide financière pour les particuliers sous conditions de ressources et qualité des prestations (entre autres dans le cadre d'un PIG).

Indicateurs :

Nombre de permanences tenues (Cap Info habitat)

Nombre de permanences tenues (Espace Info Energie)

Nombre d'aides attribuées dans le PIG

Nombre d'aides attribuées guichet unique

Montant des subventions versées

Nombre de ménages renseignés

Nombre de logements concernés par une aide à l'éco-rénovation

Réduction du nombre de ménages en situation de précarité énergétique

Pilote:

Cap Atlantique, Services habitat et énergie

Partenaires :

ADEME, Espace Info énergie, Conseil Départemental, Conseil Régional, communes, CAPEB, FFB, syndicats de copropriétaires...

Echéancier :

Tout au long du PLH et à partir de 2015

Coût :

Information : 5 000€ par an soit 30 000€ sur 6 ans

PIG : 85 000 € par an en moyenne entre 2015 et 2017 (suivi-animation, TVA, subventions...) soit 255 000 € environ jusqu'à fin 2017

AXE 5

Les actions d'accompagnement

AXE 5 : Les actions d'accompagnement

5.1 Renforcer le portage et le partage de la politique de l'habitat

Contexte :

L'exercice de la compétence habitat s'appuie sur une vice-présidence déléguée à l'habitat et à l'équilibre social de l'habitat ainsi que sur une commission composée d'élus des 15 communes du territoire. Cette commission est très active et se réunit régulièrement pour mettre en œuvre les actions du Programme Local de l'Habitat. Elle est aussi un lieu d'échange et de partage sur les pratiques locales et accueille régulièrement des partenaires extérieurs et des experts.

Le relais vers les autres élus et services des communes est très important, ainsi que la connaissance et la validation des actions du PLH par les instances communautaires.

Les actions du PLH ne relèvent pas toutes exclusivement de la compétence habitat. Les liens avec les autres compétences de la communauté d'agglomération sont nombreux mais ne font pas toujours l'objet d'une démarche d'association systématique. Une approche transversale plus formalisée permettrait une amélioration qualitative.

Objectif :

Affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus et mobiliser les autres compétences concernées par les actions du PLH.

Mise en œuvre :

- Organisation régulière de commissions « habitat »,
- Organisation de réunions de travail ou de commissions inter compétences,
- Utilisation de la commission habitat comme lieu de formation et d'information pour les élus et techniciens,
- Intervention de partenaires extérieurs en commission en fonction des thématiques,
- Présentation régulière de l'avancement du PLH en conseil communautaire.

Indicateurs :

Nombre de commission habitat et participation

Nombre de partenaires extérieurs associés

Délibération annuelle du conseil communautaire sur avancement du PLH

Pilote :

Cap Atlantique Compétence habitat

Partenaires :

Autres services de l'EPCI, partenaires institutionnels, conseil de développement, partenaires économiques, professionnels...

Echéancier

Tout au long du PLH

Coût :

Pas de coût particulier

AXE 5 : Les actions d'accompagnement

5.2 Poursuivre et améliorer l'observation, le suivi des opérations et l'évaluation des actions

Contexte :

L'observatoire est un dispositif obligatoire dans le cadre des PLH, l'EPCI a également une obligation d'évaluation annuelle du PLH, d'un bilan triennal et final présenté devant le CRH.

L'observatoire de l'Habitat de Cap Atlantique a été mis en place en 2008 dans le cadre du PLH précédent. Une Lettre de l'observatoire Habitat est publiée tous les ans ce qui permet de disposer d'une mise à jour des grandes données liées à l'habitat sur le territoire.

L'observatoire de l'habitat trouve sa place au sein de la cellule SIG – Observatoire de Cap Atlantique. Il s'appuie sur 2 types de données : des données « socles » (données démographiques, socio-économiques, revenus des ménages...) et des données qui intéressent spécifiquement l'habitat (production de logement, marché de l'immobilier, observatoire foncier, parc locatif social, parc privé...).

Les champs concernés et les indicateurs qui s'y attachent sont nombreux et nécessitent pourtant un suivi régulier.

Objectif :

Améliorer et faciliter le suivi et l'évaluation des opérations et renforcer le rôle de l'observatoire dans les politiques de l'habitat.

Mise en œuvre :

- Renforcement de l'observatoire,
- Mise à jour régulière des données du diagnostic,
- Evaluation annuelle des actions,
- Mise en place d'un outil d'administration des données de l'observatoire
- Mise en place d'un SIG habitat,
- Publications habitat régulières.

Indicateurs :

Mise à jour des données du diagnostic (oui/non)

Mise en place d'un outil d'administration des données (oui/non)

Mise en place d'un SIG habitat

Nombre d'actions évaluées annuellement

Nombre de publications annuelles

Nombre de connexions par type d'utilisateur à l'outil d'administration des données

Nombre de connexions par type d'utilisateur à l'outil SIG habitat

Pilote :

Cap Atlantique services habitat et observatoire

Partenaires :

ADDRN, DREAL

Echéancier

Tout au long du PLH

Coût :

20 000€ par an soit 120 000€

AXE 5 : Les actions d'accompagnement

5.3 Informer les habitants sur l'amélioration de l'habitat et le logement

Contexte :

Cap Atlantique s'est dotée en 2013 d'un poste de chargé de mission « habitat privé ». Des permanences de conseil en matière d'amélioration de l'habitat « Cap Info Habitat » sont dorénavant proposées sur chacune des 15 communes du territoire, ouvertes à tout public sans conditions de ressources et pour tout type de projet.

Des permanences des Espaces Info Energie sont organisées sur le territoire.

Cap Atlantique apporte son soutien à l'ADIL pour l'organisation de permanences juridiques, neutres et gratuites relatives au logement.

Objectif :

Conseiller les particuliers sur l'amélioration de l'habitat pour les aider à réaliser leurs travaux, leur apporter un conseil juridique sur le logement.

Mise en œuvre :

Permanences de conseil, mise à disposition de supports d'information, aide au montage de dossiers, rédaction de documents de communication, organisation de rencontres, d'événements...

Indicateurs :

Nombre d'actions menées (Cap Info Habitat, Espace Info Energie, ADIL)

Nombre de contacts et de personnes renseignées

Pilote :

Cap Atlantique

Partenaires :

ADIL, ADEME, Région Pays de la Loire, Partenaires institutionnels, communes, population.

Echéancier

Tout au long du PLH

Coût :

Cap Info habitat : en moyenne 40 000€ par an (personnel + autres frais), soit 240 000€ pour 6 années

ADIL : 20 000€ par an, soit 120 000€, Espace Info Energie

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL POUR CAP ATLANTIQUE 2016-2021

	En moyenne par an	Total sur 6 ans
AXE 1 : Les actions foncières et la mobilisation des PLU en faveur de la mixité sociale		
1.1 Renforcer la mixité sociale dans les documents d'urbanisme	/	/
1.2 Structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale	500 000 €	3 000 000 €
AXE 2 : La diversification de l'offre de logements		
2.1 Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale	A définir	A définir
2.2 Développer du logement locatif social familial PLUS PLAI	975 000 €	5 850 000 €
2.3 Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée	60 000 €	360 000 €
2.4 Accroître l'offre locative privée à loyer maîtrisé	/	/
2.5 Soutenir le développement de l'accession à prix maîtrisé pour les actifs	Communes	Communes
AXE 3 : Les réponses aux besoins des publics spécifiques		
3.1 Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné	/	60 000 €
3.2 Développer l'habitat regroupé pour séniors	Communes	Communes
3.3 Soutenir le développement du logement des saisonniers	/	10 000 €
3.4 Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs	/	10 000 €
3.5 Organiser l'accueil des grands passages des gens du voyage	120 000 €	720 000 €
AXE 4 : L'amélioration du parc existant		
4.1 Accompagner la remise à niveau du parc privé indigne et très dégradé	/	/
4.2 Adapter le parc de logement privé au vieillissement et au handicap	/	/
4.3 Réhabiliter les systèmes d'assainissement individuel	45 000 €	270 000 €
4.4 Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco rénovation	90 000 €	285 000 €
AXE 5 : Les actions d'accompagnement		
5.1 Renforcer le portage et le partage de la politique de l'habitat	/	/
5.2 Poursuivre et améliorer l'observation, le suivi des opérations et de l'évaluation des actions	20 000 €	120 000 €
5.3 Informer les habitants sur l'amélioration de l'habitat et le logement	60 000 €	360 000 €
TOTAL	1 870 000 €	11 045 000 €