

The logo consists of a blue circle with a white border. Inside the circle, the text 'AURAY QUIBERON' is written in white, uppercase letters. Below it, 'TERRE ATLANTIQUE' is written in a smaller, white, uppercase font, with horizontal lines above and below the words. The background of the logo is a stylized white wave pattern.

AURAY  
QUIBERON  
TERRE  
ATLANTIQUE

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark grey accents. The building features several balconies with glass railings and potted plants. In the foreground, there is a field of colorful flowers, including purple and yellow daisies. The sky is blue with some clouds.

**PROGRAMME  
LOCAL DE L'HABITAT  
D'AURAY QUIBERON  
TERRE ATLANTIQUE**

**2023/2028**

## **DIAGNOSTIC 4**

Introduction .....	8
<b>Un territoire attractif aux multiples dynamiques territoriales .....</b>	<b>18</b>
<b>Synthèse et rappels du PLH 2016-2021 .....</b>	<b>20</b>
<b>Contexte démographique et socio-économique .....</b>	<b>26</b>
I. Le contexte démographique .....	26
II. Le contexte socio-économique .....	35
<b>Dynamiques résidentielles et immobilières .....</b>	<b>41</b>
I. Structure de l'offre de logements .....	41
II. Dynamique des marchés immobiliers .....	50
<b>Le volet foncier .....</b>	<b>60</b>
I. La consommation foncière .....	61
II. Les capacités foncières disponibles .....	66
III. Les dispositifs de stratégie foncière déployés .....	74
<b>Le parc locatif social : offre, occupation et attributions .....</b>	<b>78</b>
I. L'offre locative sociale .....	78
II. Occupation du parc social .....	94
III. La demande et les attributions .....	101
<b>L'accession sociale à la propriété .....</b>	<b>113</b>
<b>Les caractéristiques du parc privé .....</b>	<b>120</b>
I. Composantes du parc privé .....	120
II. L'offre locative privée .....	125
III. La vacance dans le parc privé .....	131
IV. Les copropriétés .....	135
V. Le rôle central joué par la Maison du Logement .....	136
<b>Logement des publics spécifiques .....</b>	<b>141</b>
I. Les personnes âgées et en situation de handicap .....	141
II. Les jeunes en mobilité et les saisonniers .....	149
III. Les personnes en situation de grande précarité .....	155
IV. Les gens du voyage .....	158
<b>Parcours résidentiels et synthèses des enjeux du PLH .....</b>	<b>161</b>

## **ORIENTATIONS 166**

<b>Les 5 orientations politiques du PLH .....</b>	<b>170</b>
I. Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale .....	170
II. Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques .....	172
III. Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette ».....	173
IV. Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux .....	174
V. Animer et faire connaître la politique habitat communautaire .....	175
<b>Le choix d'un scénario des besoins en logements pour le futur PLH .....</b>	<b>176</b>
I. La définition d'hypothèses basées sur les tendances passées et sur les perspectives démographiques pour le territoire .....	176
II. Une territorialisation de l'offre nouvelle de logements, reflet du poids de chaque commune dans l'EPCI .....	181

## **PROGRAMME D' ACTIONS 190**

<b>Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale .....</b>	<b>192</b>
<b>Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques .....</b>	<b>221</b>
<b>Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette » .....</b>	<b>239</b>
<b>Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux .....</b>	<b>260</b>
<b>Animer et faire connaître la politique habitat communautaire .....</b>	<b>274</b>
<b>Calendrier de mise en œuvre .....</b>	<b>286</b>
<b>Budget prévisionnel .....</b>	<b>288</b>

PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT

# DIAGNOSTIC



<b>INTRODUCTION</b>	<b>8</b>
1. Le rôle du PLH	8
2. La construction du PLH	8
3. Le cadre réglementaire	9
4. Rapport de compatibilité	14
5. Les enjeux pointés par l'Etat	16
<b>UN TERRITOIRE ATTRACTIF AUX MULTIPLES DYNAMIQUES TERRITORIALES</b>	<b>18</b>
<b>SYNTHÈSE ET RAPPELS DU PLH 2016-2021</b>	<b>20</b>
<b>CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>26</b>
<b>I. Le contexte démographique</b>	<b>26</b>
1. Répartition de la population au sein du territoire	26
2. Evolution démographique	27
3. Profil de la population	30
4. Composition des ménages	32
5. Migrations résidentielles	33
<b>À retenir</b>	<b>34</b>
<b>II. Le contexte socio-économique</b>	<b>35</b>
1. Revenus des ménages du territoire	35
2. Situation face à l'emploi	38
3. Caractéristiques de la population active	39
<b>À retenir</b>	<b>40</b>
<b>DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET IMMOBILIÈRES</b>	<b>41</b>
<b>I. Structure de l'offre de logements</b>	<b>41</b>
1. Répartition de l'offre de logements	41
2. Caractéristiques de l'offre de logements	43
<b>À retenir</b>	<b>49</b>
<b>II. Dynamique des marchés immobiliers</b>	<b>50</b>
1. Logique d'urbanisation et de développement	50
2. Une dynamique de la construction en deçà des objectifs du premier PLH	52
3. Un marché immobilier sous forte tension	54
<b>À retenir</b>	<b>59</b>
<b>LE VOLET FONCIER</b>	<b>60</b>
<b>I. La consommation foncière</b>	<b>61</b>
<b>II. Les capacités foncières disponibles</b>	<b>66</b>
1. Les capacités foncières en densification : le référentiel foncier, un outil d'observation à disposition des communes	66
2. Localisation et analyse quantitative du potentiel foncier identifié	69
3. Les capacités foncières en extension	72
4. Les densités observées	73
<b>III. Les dispositifs de stratégie foncière déployés</b>	<b>74</b>
1. Les documents d'urbanisme	74
2. Les interventions foncières	75
<b>À retenir</b>	<b>77</b>
<b>LE PARC LOCATIF SOCIAL : OFFRE, OCCUPATION ET ATTRIBUTIONS</b>	<b>78</b>
<b>I. L'offre locative sociale</b>	<b>78</b>
1. Répartition du parc locatif social dans la Communauté de communes	78
2. Un parc récent et de bonne qualité	81
3. Morphologie du parc	86
4. L'accessibilité financière du parc social	88

5. Un parc social très attractif : peu de vacance et taux de rotation modéré	91
<b>À retenir</b>	<b>93</b>
<b>II. Occupation du parc social</b>	<b>94</b>
1. Une occupation du parc social moins précaire qu'à l'échelle du département mais qui s'accroît	94
2. Une occupation du parc social composée de petits ménages même si plus mixte qu'aux échelles de comparaison	97
3. Un plus faible phénomène de vieillissement du parc social	99
<b>À retenir</b>	<b>100</b>
<b>III. La demande et les attributions</b>	<b>101</b>
1. Une demande de logement social et une tension sur la demande en hausse	101
2. Caractéristiques de la demande de logement social : une demande de PLAI et de petits logements	103
3. L'atteinte des objectifs de mixité dans les attributions	106
4. Le fonctionnement des attributions sur le territoire	110
<b>À retenir</b>	<b>112</b>
<b>L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ</b>	<b>113</b>
<b>À retenir</b>	<b>119</b>
<b>LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC PRIVÉ</b>	<b>120</b>
<b>I. Composantes du parc privé</b>	<b>120</b>
1. Une forte représentation du parc privé	120
2. Un parc privé contrasté en fonction des statuts d'occupations et de l'ancienneté des logements	121
3. Le confort des logements du parc privé et l'identification des logements potentiellement indignes au sein du territoire	122
<b>II. L'offre locative privée</b>	<b>125</b>
1. Le parc locatif	125
2. Le marché locatif	126
3. Le meublé de tourisme : un phénomène en croissance sur le territoire	128
<b>III. La vacance dans le parc privé</b>	<b>131</b>
<b>IV. Les copropriétés</b>	<b>135</b>
<b>V. Le rôle central joué par la Maison du Logement</b>	<b>136</b>
<b>À retenir</b>	<b>140</b>
<b>LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES</b>	<b>141</b>
<b>I. Les personnes âgées et en situation de handicap</b>	<b>141</b>
1. Retour sur le profil sociodémographique	141
2. Un vieillissement touchant de façon contrastée les communes du territoire	142
3. Le besoin en hébergement de la population en situation de handicap	148
<b>II. Les jeunes en mobilité et les saisonniers</b>	<b>149</b>
1. Retour sur le profil sociodémographique	149
2. Qui est le public jeune et saisonnier ?	150
3. Un territoire marqué par le tourisme et la saisonnalité	151
4. L'accompagnement des saisonniers à la recherche d'un logement	151
<b>III. Les personnes en situation de grande précarité</b>	<b>155</b>
1. Retour sur le profil sociodémographique	155
2. Un besoin partiellement connu et une offre limitée	156
3. L'offre de logements à destination de ces publics	157
<b>IV. Les gens du voyage</b>	<b>158</b>
<b>À retenir</b>	<b>160</b>
<b>PARCOURS RÉSIDENTIELS ET SYNTHÈSES DES ENJEUX DU PLH</b>	<b>161</b>

## INTRODUCTION

### 1. Le rôle du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue un document structurant pour la Communauté de communes. Il décline les réponses locales à apporter aux préoccupations des habitants en matière de logement. Il est établi par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

Elaboré pour 6 ans, le PLH, fixe les objectifs en matière de construction et de réhabilitation du parc de logements, définit les actions à mettre en place pour répondre aux besoins du territoire et détermine les moyens adaptés à la mise en œuvre de la politique.

Pour Auray Quiberon Terre Atlantique, il s'agit d'un deuxième PLH qui portera sur la période 2023-2028. Le premier PLH portait sur la période 2016-2021 et a été prorogé d'une année supplémentaire de manière à permettre l'élaboration du nouveau document.

Ce PLH s'inscrit dans la continuité du premier et prend en compte les évolutions du contexte local, des tendances nationales et des évolutions réglementaires. Il a vocation à conforter et ajuster les actions déjà engagées ainsi qu'à prendre en compte les nouvelles attentes exprimées par les élus et acteurs de terrain.

Il porte sur le périmètre des 24 communes membres de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, née de la fusion au 1er janvier 2014 de quatre anciennes intercommunalités, d'un syndicat mixte et de quatre communes qui n'appartenaient à aucun groupement de communes.

### 2. La construction du PLH

#### Le contenu du PLH :

Le PLH comporte, conformément à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation :

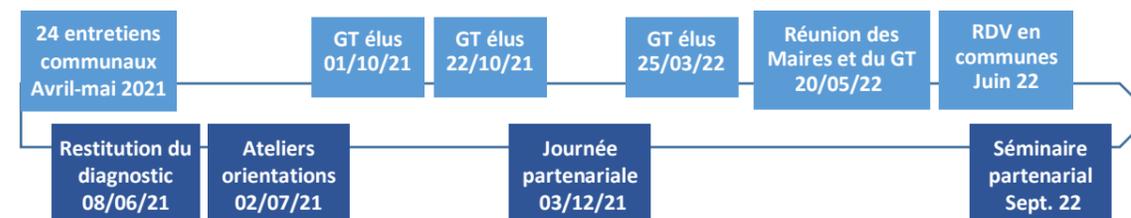
- **un diagnostic** : faisant l'analyse du fonctionnement du marché local du logement et de l'hébergement au regard du contexte territorial sociodémographique. Il prend en compte les politiques menées sur le territoire et le bilan du précédent PLH.
- **les orientations** : qui expriment la politique locale et les axes d'intervention identifiés par les élus en matière d'habitat et qui définissent les objectifs quantitatifs et leur territorialisation.
- **un programme d'actions** : qui décline de manière opérationnelle les orientations politiques, en définissant des fiches actions qui précisent les moyens mis en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en hébergement.

#### Les modalités d'élaboration

Le PLH 2023-2028 a été élaboré de manière partenariale, en associant tout au long de la démarche les différents acteurs locaux qui œuvrent en matière de logement, d'hébergement, d'aménagement, de construction...sur Auray Quiberon Terre Atlantique.

Au-delà des élus des communes, ont été conviés : les institutionnels comme l'Etat, le Département, la Région, le Pays d'Auray, les chambres consulaires, les organismes HLM, les associations telles que l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement, la Sauvegarde 56, œuvrant pour l'accompagnement et l'insertion des personnes, afin de partager les enjeux et co-construire les actions pour amender la construction de la politique habitat pour les 6 prochaines années.

Différentes formes de réunions ont rythmé ce temps d'élaboration autour d'un groupe de travail spécifique mis en place : séminaires partenariaux, ateliers de travail, tables-rondes, réunions d'arbitrages, réunions de présentations en communes, rendez-vous avec les services de l'Etat.



#### La procédure de validation

La procédure d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat comprend 2 grandes étapes :

- Après un premier arrêt en Conseil communautaire, le projet de PLH est soumis à l'avis des 24 communes et du Pays d'Auray, qui disposent d'un délai de deux mois pour délibérer.
- Au vu de ces avis, le Conseil communautaire délibère à nouveau sur le projet et le transmet à l'Etat pour avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Au vu de cet avis, le Préfet rend son avis dans un délai d'un mois.

Une délibération d'approbation du PLH est ensuite prise par le Conseil communautaire avant transmission du document aux personnes morales associées. La délibération publiée approuvant le PLH devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

### 3. Le cadre réglementaire

#### Article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation :

Le PLH est élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui précisent la nature, les principes généraux et le mode d'adoption du PLH.

*Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées 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, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L.441-1-1.*

*Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.*

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- Des friches constructibles ;
- Des locaux vacants ;
- Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX,

sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle d'habitat inclusif défini à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

#### Principales lois impactant le PLH

Le PLH s'inscrit dans un ensemble de dispositions législatives et réglementaires qu'il convient de prendre en compte.

- **La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) :**  
Elle renforce la portée juridique des PLH en instituant un lien de compatibilité entre les documents d'urbanisme et de planification.  
L'article 55 réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.  
Elle confie au PLH la faculté de répartir sur le territoire intercommunal les objectifs de développement de l'offre locative sociale.
- **La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales :**  
Cette loi vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines. Elle permet aux EPCI dotés d'un PLH de se voir déléguer par convention la compétence des aides à la pierre.
- **La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) :**  
Cette loi a fortement fait évoluer le PLH dans le sens d'un renforcement de la portée juridique et opérationnelle avec :
  - L'élaboration de ce dernier est désormais obligatoire également pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.
  - L'établissement d'un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement » ;

- Un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
  - La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
  - La mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.
- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social :**  
Elle relève le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- **La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :**  
Cette loi enrichit encore les PLH en poursuivant quatre objectifs s'accompagnant de nombreuses mesures :
- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers, limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement. Le PDALHPD est créé afin de faciliter la cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement.
  - Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
    - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
    - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
  - Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux : la loi comporte différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs, avec :
    - L'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs,
    - La mise en place d'une conférence intercommunale du logement co-pilotée par le Préfet et par le Président de l'EPCI. Celle-ci a pour mission de définir des
    - Orientations en matière d'attribution de logements sociaux.
  - Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux
- **La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte :**  
Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie, avec un objectif de 500 000 logements rénovés par an à compter de 2017, dont au moins la moitié occupés par des ménages aux revenus modestes.

- **La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté :**  
L'objectif de la loi est d'améliorer la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation en agissant sur l'offre de logements, en poursuivant la réforme des attributions des logements sociaux et en modifiant les politiques de loyers.
- **La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN :**  
Cette loi intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.
- Evolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logement, notamment :
    - Assurer une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux notamment par le biais d'un système de cotation de la demande de logement social
    - Atteindre 25 % des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV
    - La gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social
  - Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux et notamment le décompte au titre de la loi SRU :
    - Allongement (de 5 à 10 ans) la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leur locataire continuent d'être décomptés
    - Intégration des logements PSLA (agréés après la loi) pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option, ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
    - Les communes soumises pour la 1<sup>ère</sup> fois au décompte SRU, disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %.
  - Evolutions concernant l'habitat privé :
    - La revitalisation des centres-villes (notamment via la création des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ;
    - La rénovation énergétique, notamment les PLH ont désormais obligatoirement un objectif d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ;
    - La lutte contre l'habitat indigne (amplification des mesures coercitives possibles envers les bailleurs indécents et marchands de sommeil) ;
    - L'amélioration du droit des copropriétés.

#### 4. Rapport de compatibilité

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les documents de planification locaux (article L.131-4 du code de l'urbanisme) :

##### Le SCoT du Pays d'Auray

En application de l'article L.122-1-2 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les orientations fixées par le SCoT.

Le SCoT du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014 et porte sur la période 2014-2029. Document de planification, il définit les orientations à long terme de l'aménagement du territoire et notamment de l'habitat.

Les orientations et objectifs du SCoT du Pays d'Auray, en matière d'habitat, s'articulent autour de plusieurs axes :

- ✓ La consommation de l'espace et la mobilisation du foncier
  - Maitriser l'artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel
    - Prioriser les espaces bâtis existants pour la production de logements : au moins 50 % des objectifs de production devra se faire dans le tissu urbain.
    - Les documents et opérations d'urbanisme mobiliseront prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes. Pour cela, ils identifieront les potentialités et disponibilités foncières restantes dans le tissu urbain existant.
  - Maitriser la consommation foncière des extensions urbaines :
    - Les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique ne seront réalisées qu'en continuité d'enveloppe urbaine. Afin de respecter la programmation en extension foncière prévue par le SCoT à savoir 575 ha, dont 410 ha destinés aux besoins résidentiels, jusqu'en 2030, les documents d'urbanisme définiront leurs possibilités en extension urbaine à vocation résidentielle en tenant compte de la réceptivité urbaine théorique du tissu existant et en évaluant leur besoin foncier vis-à-vis des indicateurs de densité résidentielle définis par le SCoT.
    - Les extensions à vocation habitat viseront un objectif de densité de 27 logements/ha pour les communes pôles et 21 logements / ha pour les autres communes.
- ✓ Les objectifs de production de logements
  - Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle  
Atteindre une production de 20 200 logements d'ici 2030, incluant :
    - Une division par deux des créations annuelles des résidences secondaires,
    - Un réinvestissement de près de 25 logements par an environ des logements vacants.
  - Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants  
Permettre une plus grande mixité sociale en accompagnant les besoins en logements des habitants et favoriser leur diversité (taille et typologie)
    - Consacrer 20 % des programmes de plus de 10 logements à de l'offre locative sociale, pouvant être complétée par de l'accession aidée
    - Développer des petits et moyens logements
    - Développer des logements adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap
    - Accueillir les gens du voyage

- Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements
  - Poursuivre la réhabilitation du parc locatif social,
  - Requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente,
  - Résorber l'habitat ancien indigne,

##### Les PLU des communes

En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les orientations du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre la réalisation des objectifs du PLH.

Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans un délai de trois ans.

Les PLU traduisent de manière opérationnelles les orientations du PLH (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...).

Le doit par ailleurs prendre en compte les autres documents locaux de référence :

##### PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique, la réduction de ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et l'adaptation du territoire au changement climatique afin d'en atténuer sa vulnérabilité.

Le PCAET d'Auray Quiberon Terre Atlantique a été adopté lors du conseil communautaire du 7 février 2020 et vise une réduction des Gaz à Effet de Serre de 40 % d'ici 2030 (par rapport aux valeurs de 2010).

##### PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Ce plan est établi par le Préfet et le Président du Conseil Départemental pour une durée maximale de 6 ans. Il fixe au niveau départemental les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) et du droit à l'hébergement opposable (DAHO) et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évaluation à caractère définitif, en prenant en compte les conditions d'accès au logement HLM.

Le PDALHPD du Morbihan porte sur la période 2017-2022.

##### Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Ce schéma prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage. Les besoins en terrains familiaux ou habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

Le schéma morbihannais d'accueil et de l'habitat des gens des voyages a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2017 et couvre la période 2017-2023. Ce dernier est en cours de révision depuis début 2022 et entrera en application début 2023.

## 5. Les enjeux pointés par l'Etat

En application des dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'Etat a notifié son porter à connaissance. Ce document indique les enjeux et orientations préconisées par l'Etat :

- **Développement de l'offre de logement :** «
  - Conduire une politique de stratégie foncière permettant d'anticiper les besoins en foncier nécessaire à l'implantation des futurs logements ;
  - Localiser l'offre nouvelle en vue d'un développement équilibré et cohérent en tenant compte des infrastructures existantes, de la location des services et équipements nécessaires à la population et des emplois, dans un souci de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle.
  - Développer une offre diversifiée offrant des possibilités de parcours résidentiel à tous les ménages sur tout le territoire
  - Poursuivre le développement d'une offre locative sociale adaptée, bien localisée et suffisante pour répondre à l'augmentation de la demande ;
  - Produire des logements à coût abordable au regard des ressources des ménages du territoire.

Le PLH devra permettre le développement d'une offre de logement adaptée en termes de statut, de typologie et coût à la diversité des publics et aux nouveaux modes de vie.

Il devra en particulier rechercher les moyens de maîtriser le coût des projets pour permettre aux familles de s'installer ou de se maintenir sur le territoire afin d'enrayer la tendance lourde de vieillissement de la population.

Le développement de l'offre devra par ailleurs être pensé en articulation avec le maintien de l'attractivité du parc existant et les modalités de sa mobilisation comme alternative à la construction neuve. »

- **Action sur le parc existant :** «
  - Améliorer le parc existant public et privé, notamment en matière de performance énergétique pour éviter sa déqualification ;
  - Amplifier le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne ;
  - Poursuivre et généraliser les actions destinées à traiter ou anticiper la dégradation des copropriétés ;
  - Mettre en place des dispositifs incitatifs de nature à favoriser la mobilisation en locatif ou accession des biens vacants notamment dans les centres-bourgs.

Le PLH devra s'attacher à proposer des actions permettant de traiter le parc existant privé et public (notamment en matière de performance énergétique et de repérage de l'habitat indigne) y compris en termes de renouvellement urbain si nécessaire.

Il conviendra cependant de porter une attention particulière à la fonction sociale de fait éventuellement exercée par une partie de ce parc.

«

- **Réponse aux besoins spécifiques :** «
  - Intégrer à la réflexion sur le parc social le développement d'une offre d'hébergement et de logement adaptée en terme de typologie et de coût pour les ménages en situation de grande précarité ;
  - Anticiper les besoins liés au vieillissement très nettement marqué de la population du territoire (prise en charge de la dépendance, accessibilité et adaptation du logement location par rapport à l'offre de services spécifiques) ;
  - Accompagner la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent par le développement d'une offre d'habitat spécifique et parfaire le dispositif d'accueil des grands passages.

Au-delà du simple développement de l'offre de logement, le PLH devra mettre en place ou développer les modalités d'accompagnement éventuellement nécessaire à ces publics. »

- **Inscription du territoire dans une logique de développement durable :** «
  - Favoriser la densification raisonnée et limiter l'urbanisation de faible densité très consommatrice d'espace et générant des besoins de déplacements importants ;
  - Fixer clairement des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et veiller à leur déclinaison dans les PLU ;
  - Améliorer la qualité des aménagements ;
  - Donner la priorité à la valorisation des espaces déjà urbanisés ;
  - Définir les secteurs stratégiques de renouvellement urbains ;
  - Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités ;
  - Définir des préconisations afin que les PLU ne contreviennent pas aux formes d'habitat économe en énergie et en rejet de CO<sub>2</sub> ;
  - Améliorer les performances énergétiques des constructions neuves et existantes

L'effort de construction devra donc être accompagné d'une recherche de la qualité urbaine et environnementale des projets d'aménagement et des opérations.

En cela le PLH devra s'attacher à promouvoir des formes d'urbanisation mixtes, plus denses et cohérentes avec l'organisation des déplacements, des équipements et des services et à rechercher une bonne articulation des développements urbains avec les paysages et espaces naturels.

- **Politique d'attribution des logements sociaux**
  - Définir une politique d'attribution à l'échelle de l'EPCI ;
  - Se doter des instances et outils de pilotage nécessaires (CIL, CIA, PPGD) ;
  - Accompagner la mobilité résidentielle des ménages.

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF AUX MULTIPLES DYNAMIQUES TERRITORIALES

L'intercommunalité s'inscrit dans un territoire plus large, situé entre Vannes et Lorient portant sur des enjeux et dynamiques touristiques, économiques et résidentielles proches quoique plus marqués sur Auray Quiberon Terre Atlantique. Le territoire connaît une dynamique de développement étroitement liée à sa situation et son environnement géographique lui conférant une attractivité et un rayonnement à des échelles plus larges.

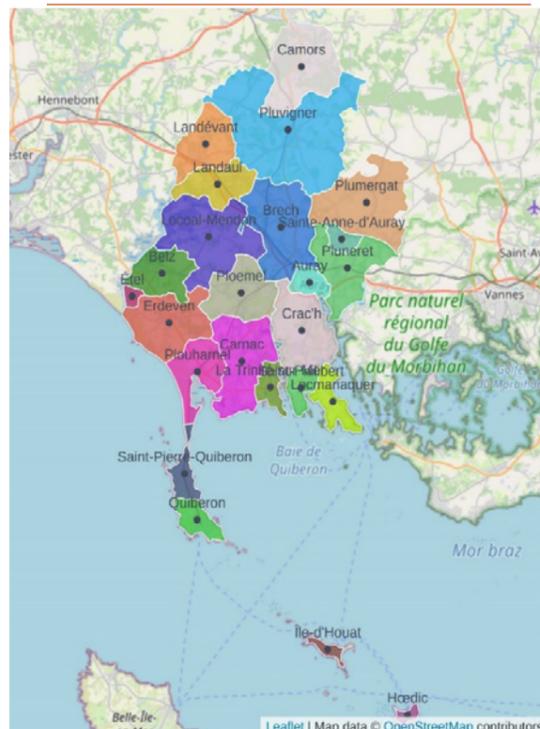
EPCI voisins d'Auray Quiberon Terre Atlantique



L'attractivité du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique pose des enjeux de plus en plus forts en matière de parcours résidentiels et d'accessibilité aux logements dans un contexte croissant d'évolution des prix immobiliers, de rareté et préservation du foncier.

La ville d'Auray constitue la principale commune et joue un rôle stratégique pour structurer l'ensemble des espaces composant l'intercommunalité s'agissant de la presqu'île de Quiberon, des îles de Hoëdic et de Houat, des communes du rétro-littoral ou des autres communes plus rurales avec une qualité paysagère et environnementale à prendre en considération. Ces différents enjeux font l'objet d'une attention particulière dans le cadre du présent diagnostic et sont le fruit d'initiatives et d'actions portées collectivement depuis plusieurs années et dont le précédent PLH en était la principale feuille de route opérationnelle.

Les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique



Au sein d'Auray Quiberon Terre Atlantique plusieurs dynamiques résidentielles sont perceptibles et se révèlent différentes en fonction des particularités géographiques du territoire.

- **La ville centre d'Auray** marquée par une attractivité forte et une mixité sociale importante développée au cours des dernières décennies, faisant face à une forte pression immobilière ne permettant pas de répondre aux parcours résidentiels des ménages. La question du maintien de cette mixité sociale se pose pour permettre de loger tous les publics en lien avec les fonctions associées au statut de ville-centre.
- **Les communes littorales** marquées par une forte attractivité et soumises à une réglementation contraignante pour encadrer et contrôler l'urbanisation qui en découle et permettre la protection des paysages, du patrimoine ou de l'environnement. Composées essentiellement de résidences secondaires elles connaissent une forte pression foncière entraînant une hausse fulgurante des prix immobiliers ces dernières années et pour lesquelles l'enjeu d'accessibilité de l'offre pour les publics du territoire se pose dans un souci de maintien de sa population à l'année. La question du maintien et du développement d'une offre abordable de logements pour les jeunes ménages est prépondérante.
- **Les îles** pour lesquelles la difficulté de capter une population résidant de manière permanente est accentuée par rapport au littoral et à la presqu'île du fait d'une part de la difficulté des habitants à venir sur le continent et d'autre part des prix élevés de construction (estimé à 40 % de plus par rapport au continent). Face à cette difficulté, au fil des années, le poids des résidences secondaires augmente.
- **Les communes rétro-littorales** bénéficiant d'une géographie attractive au carrefour d'Auray, Vannes et Lorient et pour lesquelles un enjeu de développement de l'offre se pose pour répondre à la demande forte du territoire concernant l'offre locative privée et l'accession à la propriété des actifs. Pour autant, la question de la desserte en transports de ces communes est un vrai enjeu en termes d'attractivité.

## SYNTHESE ET RAPPELS DU PLH 2016-2021

Le PLH 2016-2021, adopté le 25 mars 2016 était le premier PLH de l'intercommunalité créé en 2014. Il a été prorogé d'une année afin de permettre les études pour l'élaboration du second PLH.

Pour rappel, le PLH 2016-2021 se déclinait sous 5 axes :

1. Poursuivre la diversification de l'offre de logements
2. Déployer une stratégie foncière communautaire pour mobiliser du foncier à vocation d'habitat
3. Répondre aux besoins d'adaptation de mise aux normes et de réhabilitation du parc de logement
4. Accompagner le maintien et l'accès au logement des ménages à besoins spécifiques
5. Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat

Le bilan de ce 1er PLH a complété le diagnostic territorial établi pour l'élaboration de ce nouveau PLH.

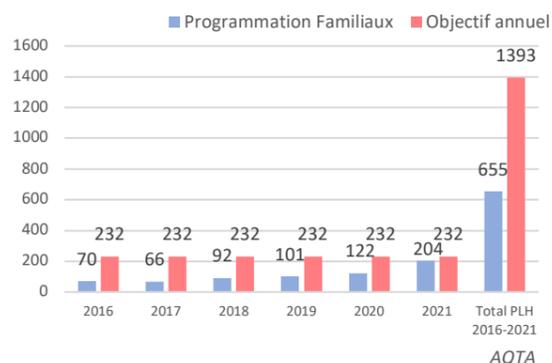
### La poursuite de la diversification de l'offre de logements

Ce premier axe de travail visait à un rééquilibrage de l'offre de logement dans l'optique d'accueillir de jeunes ménages. Au-delà de la définition des objectifs de production de logement, les actions visaient à favoriser la production des logements locatifs sociaux et d'accession aidée à la propriété.

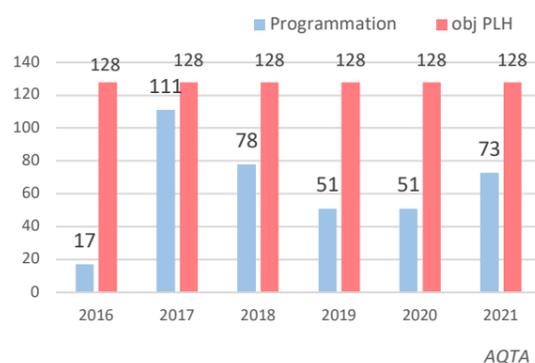
Le PLH 2016-2021 fixait des objectifs de production de logements, en général, mais également des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) et de logements en accession aidée (AA) :

- Objectif atteint à 60 % pour la production globale : 4 516 logements produits sur 7 539
- Objectif atteint à 47 % pour le LLS : 655 logements sur 1 393
- Objectif atteint à 49 % pour le logement en AA : 379 logements sur 770

#### Programmation et objectif de production de logements locatifs sociaux



#### Programmation et objectif de production de logements en accession aidée



Ces objectifs de production ont été fixés selon des estimations de croissance démographique forte inscrites dans le SCoT qui, finalement n'ont pas été observées. Ceci explique en partie pourquoi la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée est moindre qu'escomptée. Cette moindre production de logements locatifs sociaux participe à la tension de la demande constatée aujourd'hui (en moyenne 8 demandes pour 1 logement attribué).

Malgré tout, la mise en application des objectifs du PLH a connu une montée en puissance, puisque de 2016 à 2021 la production de logement locatifs sociaux et de logements en accession aidée n'a cessé de croître, pour arriver à une atteinte des objectifs en 2021.

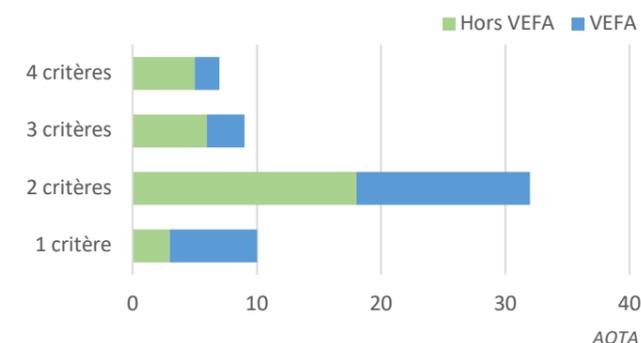
A noter également qu'à l'issue de ce PLH, la totalité des PLU communaux ont été mis en compatibilité avec ce dernier, ce qui est capital pour une bonne opérationnalité du document.

### Sur le logement locatif social

Comme évoqué précédemment, la production de logements locatifs sociaux a été moindre qu'escomptée. Cependant, elle tend à être de plus en plus qualitative.

En effet, la Convention-cadre (2017) signée entre l'EPCI et les bailleurs sociaux, conditionne l'octroi d'aides financières à la prise en compte de critères dits « de qualité » pour la production de logements. Il est à noter que les bailleurs ont sollicité plusieurs critères de qualité pour leurs opérations : 55 % des opérations en ont mobilisé au moins deux. Avec la modification du système d'aide en 2018 et 2019, certains opérateurs ont fait l'effort de mobiliser plus de trois critères (16 opérations, contre 5 en 2019).

#### Nombre d'opérations mobilisant un ou plusieurs critères d'aides qualité

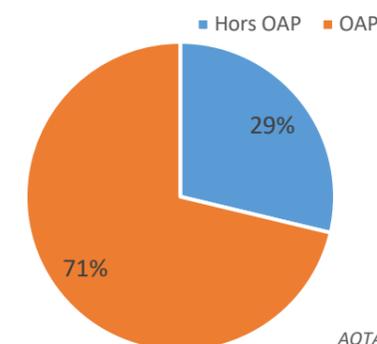


Cependant, le coût de production du logement locatif social a été impacté par la conjoncture au cours de ces 6 dernières années : en effet les fonds propres des bailleurs sociaux sont désormais fortement sollicités suite à la baisse des APL, la hausse de la TVA pour les PLUS ainsi que la crise sanitaire ayant entraîné un retard des chantiers et une hausse du coût des matériaux. En parallèle, les aides de l'Etat n'ont pas évolué en conséquence, tout comme celles de la collectivité.

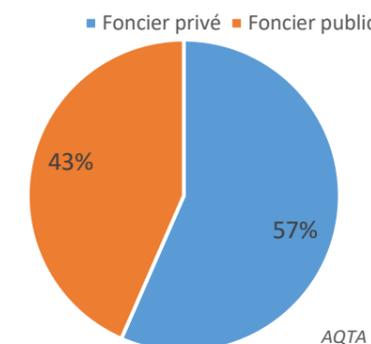
### Sur l'accession aidée

Comme pour le logement locatif social, l'objectif n'a pas été atteint pour les mêmes raisons. Cependant, nous retrouvons malgré tout une diversité de produits en accession aidée sur le territoire (lots à bâtir, PSLA, opérations groupées), ces derniers se produisant en grande majorité en OAP (71 %) dont une part non-négligeable sur du foncier communal (43 %).

#### Répartition de logements en accession aidée dans les OAP



#### Répartition foncière des logements en accession aidée



## Déployer une stratégie foncière communautaire pour mobiliser du foncier à vocation d'habitat

Ce deuxième axe visait à déployer des actions afin de mobiliser du foncier pour permettre le développement de logements.

La mise en œuvre du premier PLH a permis de renforcer, au cours de ces six dernières années, la connaissance du foncier mobilisable par le déploiement d'un référentiel foncier. A ce jour, les 24 communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique bénéficient d'une identification de leur potentiel foncier en enveloppe agglomérée et 16 d'entre elles ont utilisé cette analyse pour l'élaboration ou la révision de leur PLU.

La politique foncière de l'intercommunalité repose également sur les conventionnements mis en place avec l'EPFB, la SAFER et la Banque des Territoires qui devraient permettre la production d'environ 300 logements. Les montants d'actions foncières ont été doublés par rapport aux objectifs du PLH.

Les dispositifs d'aides à l'acquisition de foncier par les communes ont été peu mobilisés par les communes. Le PLH 2016-2021 prévoyait ainsi, un fond intercommunal permettant de prendre en charge pendant 4 ans les frais financiers des prêts bancaires de portage foncier et des aides lors de la cession de foncier communal à un opérateur social. La mobilisation de ces dispositifs s'avère intimement liée au développement de réserves foncières par les communes, peu existantes sur le territoire.

## Répondre aux besoins d'adaptation, de mises aux normes, et de réhabilitation du parc de logement

### L'accompagnement des ménages

Depuis 2012, le territoire est doté d'un guichet unique d'information, d'orientation et d'accompagnement aux habitants traitant d'un ensemble de thématiques notamment la rénovation de l'habitat ou encore maintien à domicile : la Maison du Logement.

Outre le lieu de permanence des partenaires et les différentes animations déployées dans les communes du territoire, la Maison du Logement apporte une information généraliste, oriente et propose un accompagnement personnalisé (technique, administratif, financier) allant du conseil simple à la préconisation de programme de travaux accompagné d'un plan de financement prévisionnel, de l'orientation à l'attribution d'un logement spécifique.

Favorisant le parcours résidentiel des ménages depuis plus de 10 ans, la Maison du Logement représente :

- + de 12 000 ménages ayant pris contact avec la MDL
- + de 500 appels /mois (dépassant les 800 appels mensuels en 2019)

Durant le PLH 2016-2021, la plateforme de rénovation (PLRH) mise en place en 2016 aura connu une nette montée en puissance :

- 63 % des contacts MDL viennent pour la PLRH
- 3 611 ménages ont été accompagnés depuis 2016 au niveau N1 pour un objectif de 2 400
- 2 075 ménages ont été accompagnés depuis 2016 au niveau N2/N3 pour un objectif de 1 998
- 851 dossiers de travaux ont été financés, ces derniers recevant une aide moyenne de 7 252 € pour un montant des travaux s'élevant en moyenne à 18 057 €

Depuis janvier 2021, Auray Quiberon Terre Atlantique est lauréat pour mener une expérimentation de 3 ans sur les matériaux bio-sourcés menée par la Région Bretagne, la DREAL et l'ADEME. L'objectif de cette expérimentation vise à inciter au changement et donner lieu à un retour d'expérience sur les conditions d'utilisation des matériaux bio-sourcés dans la rénovation.

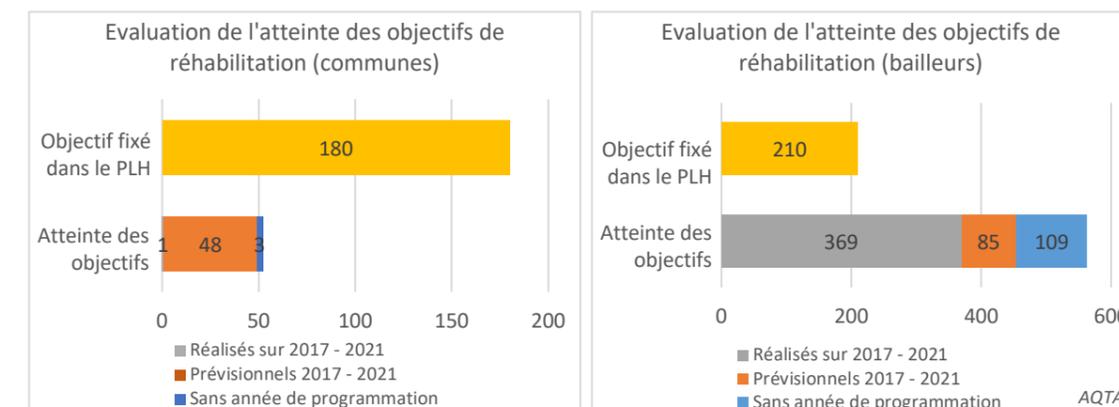
### La réhabilitation du parc social et communal

Le PLH 2016-2021 disposait d'aides en faveur de l'amélioration énergétique des parcs de bailleurs et des communes.

Ce dispositif calibré en début de PLH pour la réhabilitation de 390 logements sociaux a largement atteint son objectif avec le double de l'objectif réalisé ou programmé.

Cette montée en puissance du dispositif est à imputer aux bailleurs, les communes ayant peiné à s'engager dans la rénovation de leur parc, principalement face aux difficultés de mise en œuvre opérationnelle.

### Évaluation de l'atteinte des objectifs de réhabilitation



### Accompagner le maintien et l'accès au logement des ménages à besoins spécifiques

Cet axe du PLH 2016-2021 proposait des actions destinées aux ménages à besoins spécifiques dont les réponses en logement sont à adapter.

#### Pour les séniors

Sur la période du PLH 2016-2021, la diversité des parcours résidentiel des séniors sur Auray Quiberon Terre Atlantique est soutenue, avec le déploiement de nombreux projets, notamment en faveur du maintien à domicile :

- Le territoire compte 479 places en structures dont 36 nouvelles créées entre 2016 et 2021
- 43 opérations ont été aidées, pour 168 logements adaptés
- 504 000 € d'aides pour les logements adaptés

Par ailleurs les actions déployées au travers de la Maison du Logement pour l'accompagnement des ménages séniors ont atteint leurs objectifs :

- Concernant les actions liées au maintien à domicile, les objectifs du premier PLH ont été atteints avec 499 ménages ayant bénéficié d'un accompagnement et d'un diagnostic à domicile et 237 ménages ayant obtenu des financements de partenaires tels que l'Anah ou les caisses des retraites.
- Concernant l'accompagnement des mobilités résidentielles des séniors dans le parc de logements locatifs sociaux cela s'est traduit au travers des animations dédiées et financées par la conférence des financeurs (Conseil départemental du Morbihan et caisses de retraites) et du suivi de demandes ou mutation grâce à l'outil « Imhoweb ».

### Pour les jeunes

La catégorie de population dite « jeune », comprenant notamment les jeunes travailleurs et saisonniers, a fait l'objet d'un certain accompagnement à travers la recherche de solutions pour leur logement.

A cet effet, une plateforme des jeunes en mobilité a été mise en place pour la recherche de logements saisonniers et a permis de traiter 857 demandes entre 2016 et 2021.

Des solutions de logements et d'hébergements ont été déployées, affirmant une montée en puissance de la collectivité sur ce sujet :

- Création d'un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) à Quiberon (antenne d'Auray)
- Projet d'un nouvel FJT à La Trinité-sur-Mer à la Maison des Salines (ancienne colonie de vacances)
- Captation de logements en sous-location (10 places en 2019, 11 places en 2020, 16 places en 2021)

### Pour les plus modestes :

Un projet de pension de famille à Auray a été engagé en 2019. Le programme d'actions du PLH prévoyait une livraison en 2020, mais pour cause de crise sanitaire, cette dernière a été reportée à 2022.

Entre 2016 et 2021, 150 situations de précarité énergétiques ont été remontées via le dispositif Morbihan Solidarité Energie (MSE). Suite à l'orientation « travaux », 1 581 ménages ont pu bénéficier d'une visite et d'un conseil d'un thermicien (« niveau 2 »). De plus, 636 ménages ont bénéficié d'un dépôt de demande de subvention auprès de l'Anah pour des travaux (action réalisée dans le cadre de la PLRH). Les deux tiers des propriétaires sont éligibles aux aides de l'Anah.

### Pour les gens du voyage

Auray Quiberon Terre Atlantique gère 5 équipements d'accueil des gens du voyage, à ce titre, le territoire est dit « en conformité » au regard du schéma départemental 2017-2023.

## **Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat**

### Un suivi attentif de la mise en œuvre du PLH

Afin de suivre au mieux la mise en œuvre du PLH, un observatoire de l'habitat fut mis en place à l'échelle des 24 communes, permettant d'avoir un suivi :

- Des principaux indicateurs du PLH (Insee, SITADEL, DVF...)
- Un suivi des PLU : observation du foncier (lots à bâtir, DIA, occupation du sol, prix du foncier) et de l'habitat (parc public, accession aidée, parc privé, habitat indigne)

Pour mieux accompagner les communes dans l'application des orientations du PLH, l'ingénierie du service Aménagement-Habitat a été confortée, notamment sur les dispositifs d'aménagement opérationnels et fonciers, ainsi que l'accompagnement des publics jeunes et seniors.

### Un travail sur la CIL et la réforme des attributions

Après un travail en liens étroits avec les communes pour suivre la question des attributions et du peuplement, l'arrêté de création de la CIL a été pris à l'automne 2019. La CIL s'est réunie pour la première fois en septembre 2021, après un premier temps de travail partenarial qui sera à poursuivre dans le cadre du futur PLH.

**Le PLH 2016-2021, prorogé sur l'année 2022, se clôture avec une atteinte de ses objectifs à hauteur de 97 %. Le prochain PLH aura pour objet de poursuivre la montée en puissance de ces derniers tout en s'intéressant aux nouveaux enjeux du territoire.**

## CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

### I. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

#### 1. Répartition de la population au sein du territoire

**88 405 habitants**  
en 2019 sur Auray Quiberon  
Terre Atlantique

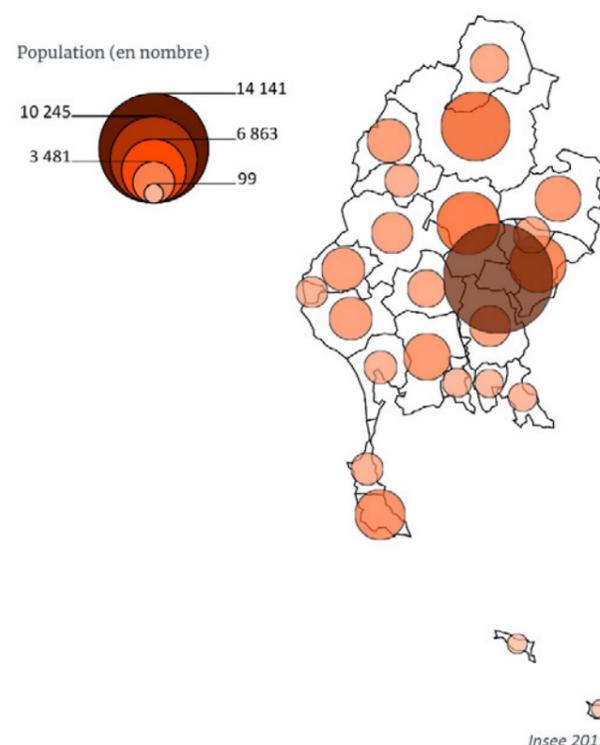
En 2019, 88 405 habitants résident au sein du territoire intercommunal contre 84 426 en 2013, représentant ainsi une augmentation de 4,7 % pour une croissance annuelle de 0,80 %. A titre de comparaison, Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ont respectivement 205 008 et 171 704 habitants (Insee 2019).

En 2019, quatre communes comptent plus de 5 000 habitants : Auray, Brec'h, Pluneret et Pluvigner. L'agglomération d'Auray (Auray, Brec'h, Pluneret) concentre 39 % de la population du territoire. Elle s'inscrit plus largement dans l'espace de vie d'Auray composé de cinq autres communes et constitue l'espace de vie le plus peuplé : deux habitants sur cinq y résident. Près de 11 communes se situent entre 2 500 et 5 000 habitants et bénéficient d'un certain dynamisme au regard de leur proximité géographique avec la ville-centre (Locoal-Mendon), ou plus largement avec Vannes (Plumergat) et de leur proximité avec le littoral leur conférant une attractivité en termes de cadre de vie (Carnac, Erdeven, Quiberon).

Le caractère insulaire de l'espace de vie des îles et presqu'îles leur confère une dimension particulière dans le poids démographique du territoire présentant un nombre d'habitants bien moindre que les autres espaces de vie alors que s'y concentre une part importante des activités économiques et touristiques. Ces espaces ne sont donc pas à négliger dans la prise en compte des besoins notamment touristiques et de valorisation du cadre de vie. Par ailleurs, la situation est tout de même assez différente entre la presqu'île de Quiberon (Quiberon et Saint-Pierre-Quiberon), qui accueille 6 714 habitants (soit 95 % de la population de l'espace de vie, 8 % de l'EPCI), et les îles dont la population n'excède pas 400 habitants. Cette spécificité aboutit à un fonctionnement propre au territoire.

*A noter qu'en 2019, dix communes dépassent les 3 500 habitants (Auray, Pluvigner, Brec'h, Pluneret, Quiberon, Carnac, Plumergat, Landévant, Erdeven, Belz) et deux les atteignent presque (Locoal-Mendon et Crac'h).*

#### Répartition de la population en 2019



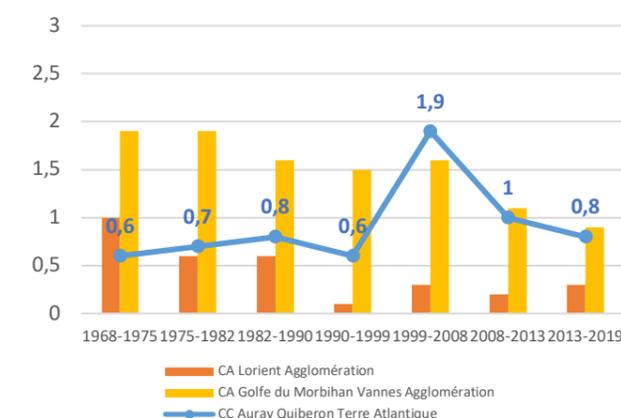
Lorsqu'Auray dépassera les 15 000 habitants, ces communes seront soumises à une mise en conformité avec l'article 55 de la loi SRU (obligation de disposer de 25 % de logements sociaux d'ici 2025).

#### 2. Evolution démographique

Une croissance démographique dynamique mais en baisse et différenciée selon les espaces de vie

La Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique se caractérise en effet par une forte dynamique démographique avec une augmentation de 30 % de sa population ces trente dernières années (entre 1990 et 2019). Après une forte augmentation au début des années 2000, la dernière période, retrouve les niveaux observés entre les années 70 et 90, avec une croissance annuelle de 0,8 % par an.

#### Évolution de la croissance démographique 1968-2019

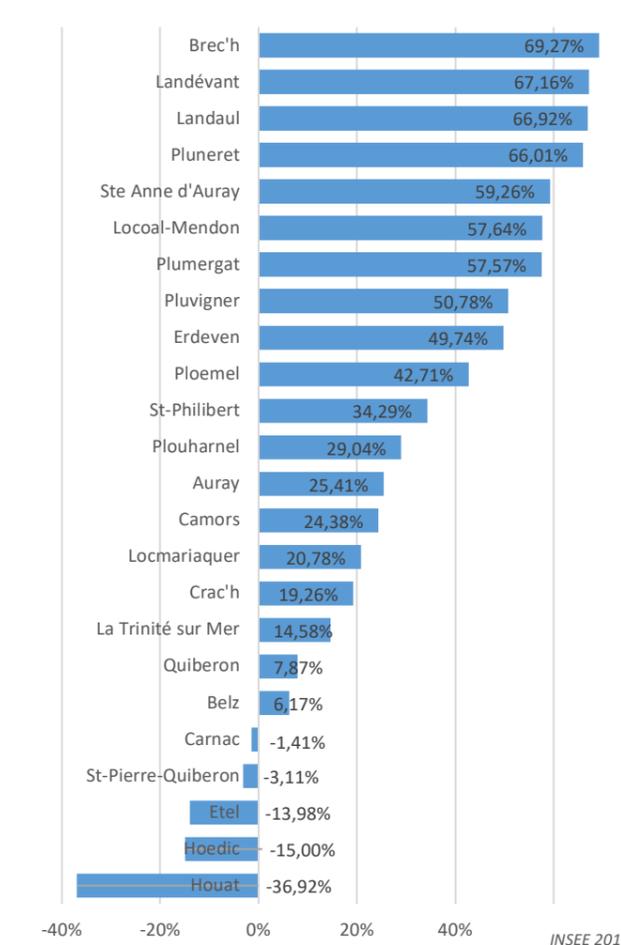


Au sein d'Auray Quiberon Terre Atlantique, la situation est par ailleurs différente d'un secteur à un autre. Si les communes de l'agglomération alréenne comptent le plus d'habitants, ce sont les communes du nord du territoire qui présentent des croissances démographiques les plus dynamiques du territoire avec une population qui a augmenté de plus de 50 % entre 1990 et 2019.

Les communes littorales sont celles qui connaissent le moins de croissance démographique sur le territoire : elles présentent une augmentation de leur population inférieure à 20 %, et les communes de la presqu'île et des îles affichent des taux est négatif.

Si les communes du nord du territoire connaissent une telle croissance, cela s'explique par un marché davantage abordable pour les ménages que sur le littoral et également par le passage de la RN 165 sur ces deux communes facilitant leur liaison avec les deux pôles d'emplois que sont Vannes et Lorient. A l'inverse, la plus faible croissance démographique sur les espaces littoraux s'explique par la pression touristique et la captation des logements pour les locations saisonnières et les résidences secondaires.

#### Évolution de la croissance démographique entre 1990 et 2019



Si la croissance démographique de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique faiblit entre 2013 et 2019 (4,7 %) par rapport à la période précédente (2008-2013 : 5,2 %), elle reste dynamique au regard des EPCI voisins. Le taux de croissance démographique est inférieur à celui de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (5,2 %) et supérieur à celui de Lorient Agglomération (1,9 %) entre 2013 et 2019.

Ce sont les communes les plus au nord ainsi que les communes rétro-littorales qui présentent des taux moyens de croissance annuelle les plus dynamiques. A l'inverse, les communes littorales présentent des taux extrêmement faibles, proches de zéro, voire négatif. (0,20 %/an)

Ces dernières années, les communes les plus dynamiques sont Landévant (2,17 %/an), Pluneret (1,81 %/an), Erdeven (1,51 %/an) et Auray (1,48 %/an). Celles perdant de la population étant : Hoëdic (-3,85 %/an), Houat (-2,14 %/an), Quiberon (-1,13%), Saint-Philibert (-1,06 %), Saint-Pierre-Quiberon (-0,48 %/an), Locmariaquer (-0,31 %/an) et La Trinité-sur-Mer (-0,20 %). Les communes longeant la Ria d'Etel jusqu'à Landévant sont assez dynamiques.

Entre 2013 et 2019, la Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique se caractérise par une croissance démographique liée principalement à un solde migratoire stable (1 %), mais qui s'essouffle peu à peu. En effet entre 2007 et 2012 ce dernier était égal à 1,2 %. Cet essoufflement se retranscrit dans les différents espaces de vie notamment :

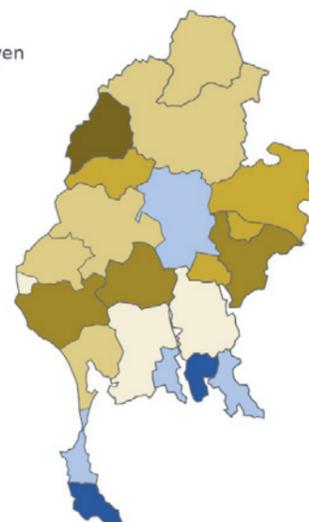
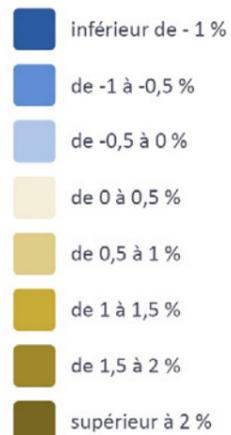
- Pluvigner 2 % entre 2007-2012, 0,8 % entre 2013-2019
- Quiberon 0 % 2007-2012, -0,6 % entre 2013-2019
- Auray 1,7 % 2007-2012, 1,2 entre 2013-2019

Le solde migratoire, bien que stable sur la dernière période est supérieur à ceux observés sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (0,9 %) et surtout de Lorient Agglomération (0,5 %), confirmant l'attractivité du territoire pour les populations extérieures (principalement retraités, cf. *contexte démographique*).

Le territoire se distingue par ailleurs par un solde naturel négatif (-0,3) plus prononcé que pour les EPCI voisins (-0,1 pour Lorient Agglomération et 0 pour Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération). Ce constat s'explique en partie par le fait que le territoire perd sa population la plus jeune en âge d'avoir des enfants (en particulier les jeunes ménages) du fait de l'augmentation des prix du logement (cf. *"Profil de la population" ci-après et partie "Dynamiques résidentielles et immobilières"*). Cette constatation est d'autant plus marquée pour les espaces de vie littoraux dont les soldes naturels oscillent entre -1,3 %

#### Taux de croissance annuel moyen 2013-2019

Taux de croissance annuel moyen



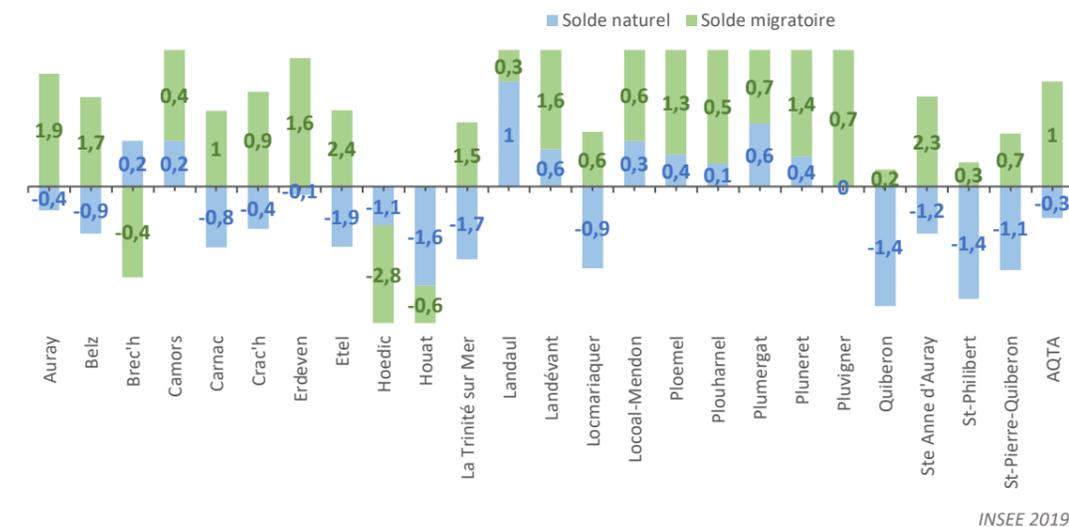
Insee 2019

et -0,9 % (espace de vie des îles et presqu'îles, des Trois Rivières et des Mégalithes). Seul le solde naturel de l'espace de vie d'Auray est nul.

Concernant le solde naturel, une grande part des communes sont déficitaires (14 sur 24) principalement Etel (1,9 %), La Trinité-sur-Mer (-1,7 %) ainsi que Quiberon et Saint-Philibert (-1,4 %). Pour certaines ce solde est quasi nul comme pour Erdeven et Plouharnel (0,1 %). Pour 10 communes, le solde naturel est positif, mais tout de même assez bas. Les plus importants étant pour les communes de Landaul (1 %), Landévant et Plumergat (0,6 %), en somme les communes du rétro-littoral, celles où les jeunes et les ménages avec enfants arrivent encore à se loger.

Les soldes migratoires les plus importants sont à noter dans les espaces de vie de la Ria d'Etel (1,6 %), d'Auray (1,2 %) et de Carnac (1 %). Les espaces les plus attractifs pour les populations extérieures sont donc à la fois la ville-centre et le littoral. Seulement trois communes ont un solde migratoire négatif : les îles de Houat et Hoëdic présentent un solde migratoire qui diminue avec respectivement -0,6 % et -2,8 %, suivi de Brec'h (-0,4 %). Les communes attirant le plus de nouvelles populations sont : Etel (2,4 %), Auray (1,9 %), Belz (1,7%), Erdeven (1,6 %) et La Trinité-sur-Mer (1,5 %).

#### Evolution de la population en fonction des soldes naturel et migratoires entre 2013 et 2019



### 3. Profil de la population

#### Une population vieillissante sur un territoire n'attirant pas les jeunes ménages

Les dynamiques de vieillissement et la difficulté à capter les jeunes ménages sont des tendances qui se ressentent sur tout le Morbihan. En 2019, la structure par tranche d'âge de la communauté de communes d'Auray Quiberon diffère en effet très légèrement de celle du département du Morbihan dans son ensemble.

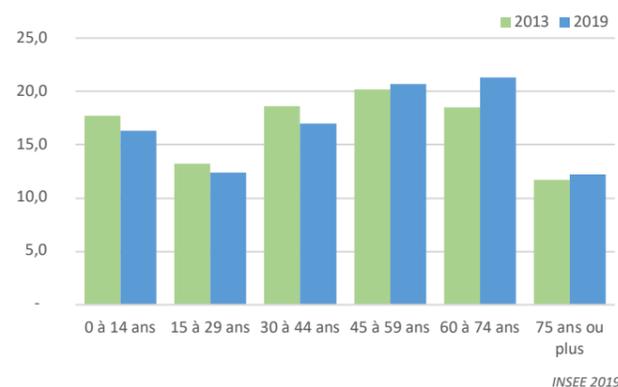
Les tendances évoquées sont accentuées : les tranches d'âges des plus jeunes (moins de 15 ans et entre 15 et 29 ans) représentent un peu moins de 30 % sur Auray Quiberon Terre Atlantique contre près de 32 % à l'échelle du Département. A l'inverse, la tranche d'âge entre 60 et 74 ans représente 21 % de la population d'Auray Quiberon Terre Atlantique, un pourcentage équivalent à l'échelle départementale, soit 20 %.

La structure par âge d'Auray Quiberon Terre Atlantique ne diffère pas de celle des EPCI voisins comme celles de Lorient Agglomération et Vannes Agglomération. Comme évoqué à l'échelle du Morbihan, une très légère surreprésentation des tranches d'âges les plus âgées est visible au détriment de celle des 15-30 ans.

*Le vieillissement de la population est une tendance générale nationale, liée d'une part à l'augmentation de la longévité qui s'établit en moyenne à 82,7 ans en 2018 et d'autre part à la baisse de la natalité. Avec 1,88 enfants par femme, elle se situe en dessous du seuil de renouvellement générationnel. Cette tendance démographique interroge la politique de l'habitat et impacte les besoins en matière d'offre de logements.*

Entre 2013 et 2019, Auray Quiberon Terre Atlantique, a connu une augmentation du poids de la tranche d'âges située entre 60 et 75 ans et des plus de 90 ans au détriment des autres tranches d'âges en particulier celle situées entre 30 et 45 ans, mais également des moins de 30 ans. La catégorie des moins de 30 ans est passée de 30 % à 28 % de la population d'Auray Quiberon Terre Atlantique, tandis que les plus de 60 ans représentent 33 % de la population du territoire en 2019 contre 30 % en 2013. Les communes du littoral comptent davantage de populations âgées de plus de 60 ans comparées aux communes du rétro-littoral. En effet, à Carnac par exemple, en 2019 les moins de 30 ans représentent 19 % et les plus de 60 ans 45 %, contre respectivement 21 % et 42 % en 2013. A Pluvigner, en 2019, les moins de 30 ans représentent 33 % et les plus de 60 ans 25 %, contre respectivement 35 % et 24 % en 2013. Ainsi les communes du rétro-littoral ont une part plus importante de jeunes par rapport aux communes du littoral, même si cette dernière est amenée à décroître. Le vieillissement de la population se fait davantage sentir sur le littoral car en majorité, seuls les ménages « seniors » sont en capacité d'acheter des biens dans ce secteur. Les ménages de jeunes familles sont contraints d'habiter dans les communes rétro-littorales.

#### Structure de la population par tranche d'âge en 2013 et 2019



**33 %**  
de plus de 60 ans en 2019

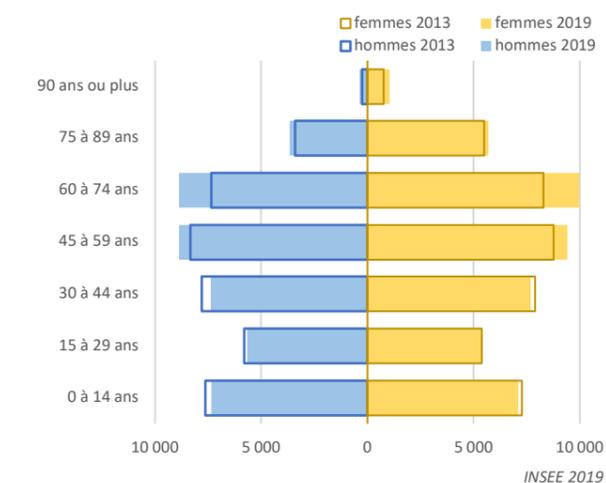
**28 %**  
de moins de 30 ans en 2019

Les pyramides des âges de 2013 et de 2019 à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique confirment le vieillissement de la population. En effet, la surreprésentation de la tranche d'âge située entre 60 et 75 ans est particulièrement identifiable en 2019, ayant connu la plus forte progression entre 2013 et 2019 (+21 %). La tranche d'âge des 45 à 59 ans s'étoffe également (+7 %).

Les tranches d'âge les plus jeunes connaissent en conséquence un certain resserrement, plus marqué pour la tranche d'âge des 30-44 ans (-4 %).

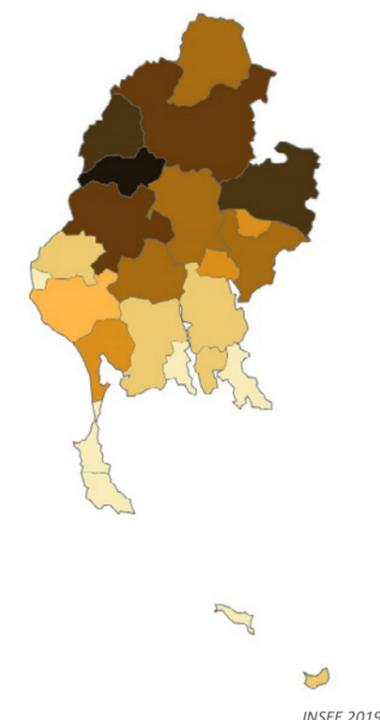
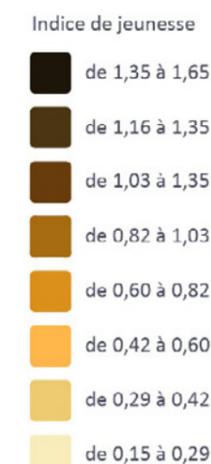
Par ailleurs, selon les entretiens menés avec les communes, de nombreuses communes du littoral ont dû fermer des classes dans les écoles primaires ces cinq dernières années. Ce phénomène inquiète certaines communes littorales qui voient également les effectifs scolaires diminuer.

#### Pyramide des âges en 2013 et 2019



Indice de jeunesse  
**0,64**

#### Indice de jeunesse en 2019



Les indices de jeunesse varient peu entre Auray Quiberon Terre Atlantique et les EPCI voisins, même si celui-ci est le plus bas (0,64 contre 0,69 pour Lorient Agglomération et 0,70 pour Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération) confortant le vieillissement de la population du territoire.

Un effet de gradient entre le nord et le sud est visible, avec un vieillissement plus prononcé sur la zone littorale. Les communes du nord contrastent fortement avec le reste du territoire présentant une prévalence des populations jeunes de moins de 20 ans sur celle de plus de 60 ans. Ce contraste est notamment marqué pour les communes de Landaul (1,65), Landévant (1,35) et Plumergat (1,31).

L'indice de jeunesse illustre également la tendance au vieillissement, puisque qu'il ne cesse de baisser depuis 1999.



*L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus*

#### 4. Composition des ménages

##### Une prédominance des ménages de 1 ou 2 personnes

**2,1 personnes**  
en moyenne par ménages

En 2019, la taille moyenne des ménages du territoire est de 2,1 personnes. Elle ne diffère pas de la tendance du département (2,1) et celles des EPCI voisins comme Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (2,1) et Lorient

Agglomération (2). A l'échelle de la région, celle-ci est intermédiaire, entre une zone est où les tailles moyennes des ménages sont largement supérieures à 2 (principalement autour de Rennes) et une zone ouest où les tailles moyennes des ménages dépassent difficilement 2 personnes.

La taille moyenne des ménages d'Auray Quiberon Terre Atlantique diminue de manière constante ces vingt dernières années (-11,4 % entre 1999 et 2019) à l'instar des EPCI voisins. Sur la période 2013-2019, cette diminution, bien que marquée sur le littoral est nettement visible autour de l'agglomération d'Auray (Pluneret -7 %, Crac'h -6 %, Brec'h -5 %, Auray -5 %, Sainte-Anne-d'Auray -5 %). Toutefois, la taille des ménages dépasse les 2 personnes par ménages sur ces communes, hormis Auray (1,79), ce qui n'est pas le cas des communes littorales qui se situent plutôt autour de 1,8 personne par ménage.

A l'inverse, la baisse de la taille moyenne des ménages est moins effective pour les communes rétro-littorales qui affiche les tailles des ménages les plus fortes (Camors 2,29 pers/ménage, Pluvigner 2,36 pers/ménage, Landévant 2,48 pers/ménage, Landaul 2,59 pers/ménage).

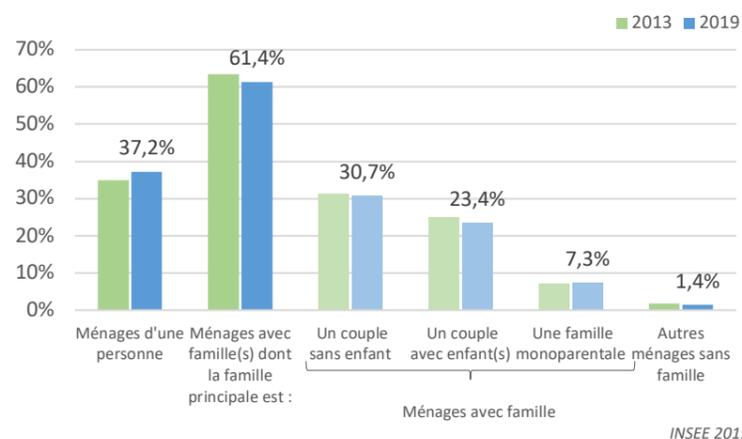
**47 %**  
de ménages de 1 ou 2 personnes en 2019

La composition familiale des ménages d'Auray Quiberon Terre Atlantique varie peu par rapport à celle du Morbihan, même si les ménages avec famille (couple avec ou sans enfants et familles monoparentales) sont légèrement surreprésentés (61,4 % contre 60,3 %). Les ménages d'une personne sont a fortiori légèrement moins représentés (37,2 % pour Auray Quiberon

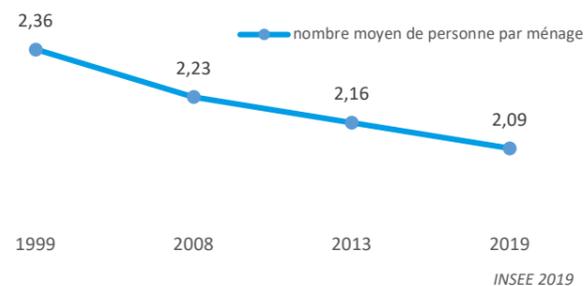
Terre Atlantique contre 38,3 % pour le département).

Entre 2013 et 2019, le poids des ménages d'une personne a augmenté de 2,3 points au détriment des ménages avec famille sur le territoire en lien avec le vieillissement de la population observée (cf. "Profil de la population").

##### Évolution de la composition familiale des ménages sur Auray Quiberon Terre Atlantique



##### Évolution du nombre de personnes de par ménage sur Auray Quiberon Terre Atlantique



#### 5. Migrations résidentielles

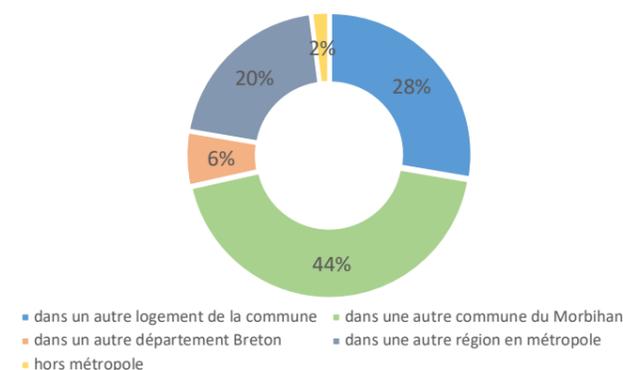
##### Une attraction de la communauté de communes à large échelle

Les personnes ayant emménagé 1 an auparavant sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique proviennent en très grande partie du Morbihan (72%) avec 28 % des emménagés récents qui sont restés sur la même commune et 44% qui sont venus d'une autre commune du département.

Peu de personnes arrivent d'un autre département breton (6 %)

La part des emménagés provenant d'une autre région que la Bretagne est de fait limitée (20 %).

##### Lieu de résidence 1 an auparavant des emménagés récents d'Auray Quiberon Terre Atlantique en 2019

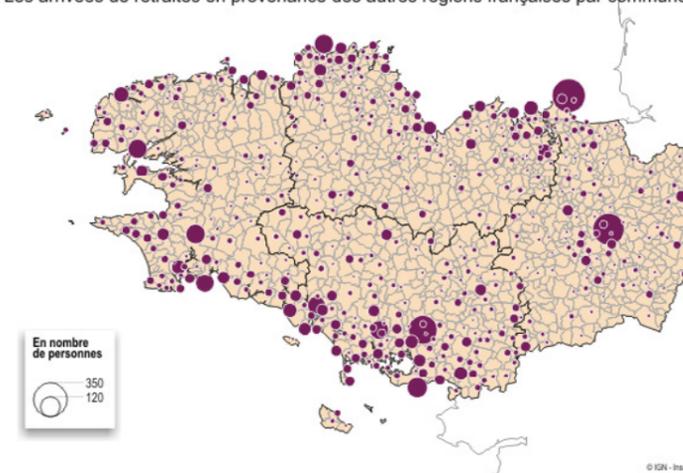


Selon une étude réalisée par l'Insee à l'échelle de la Bretagne en 2017<sup>1</sup>, un tiers des retraités s'installent en Bretagne (provenant d'une autre région) choisissent le Morbihan (2 900 venus pour 900 départs) correspondant à un solde migratoire de 10 ‰. Par ailleurs, 53 % des retraités s'installant en Bretagne choisissent les communes littorales. La carte ci-dessous permet en effet de constater que l'installation de ces derniers est assez forte sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

Selon cette même étude, les étudiants ont plutôt tendance à quitter la région, même si le seul département ayant un solde migratoire positif concernant les étudiants est l'Ille-et-Vilaine (attraction de l'agglomération rennaise). Le Morbihan est le département le plus déficitaire avec les autres régions (-800) en raison de la proximité de Nantes, l'aire urbaine de Vannes présentant un solde migratoire négatif pour cette catégorie avec l'extérieur de la Bretagne (-300) et faible positif avec le reste de la région (+100).

Il est à noter dans cette même étude que le Morbihan présente une forte dynamique d'installation de la population active (présentant les soldes les plus élevés : + 2 300 actifs).

Les arrivées de retraités en provenance des autres régions françaises par commune



<sup>1</sup> Source : Etude Insee 2017 « Bretagne : une région attractive pour les actifs et les retraités », données des migrations résidentielles 2017

## A retenir

**88 405**  
habitants en 2019 sur  
AQTA

Croissance démographique  
**0,8 %**  
par an entre 2013 et 2019

Indice de jeunesse  
**0,64**  
en 2019

**+21 %**  
de 60-75 ans  
entre 2013 et 2019

**2,1 personnes**  
en moyenne par ménage

**47 %**  
de ménages de 1 ou 2  
personnes en 2019

- Une **forte dynamique démographique** ces 30 dernières années (+30 % de population supplémentaire)
- Une **croissance démographique** qui profite aux communes du **nord du territoire et autour d'Auray**
- Une croissance démographique essentiellement alimentée par le **solde migratoire** (+1 % par an), supérieur aux agglomérations voisines (Vannes +0,9 % et Lorient +0,5 %)
- Une **population vieillissante** (+33 % de plus de 60 ans)
- Une population jeune sur le nord du territoire et plus âgée au sud, le long du littoral
- Une **baisse constante du nombre de personne par ménages depuis 20 ans**, mais un nombre équivalent aux territoires voisins
- Un **territoire attractif pour les populations extérieures** à la Bretagne (44 % des emménagés récents)
- Un **départ des jeunes adultes** et une faible progression démographique des moins de 30 ans

## II. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1. Revenus des ménages du territoire

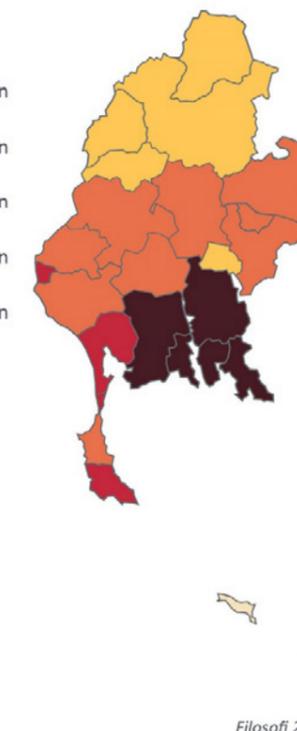
Des disparités économiques sur un territoire plutôt aisé par rapport à la moyenne régionale et départementale

**22 370 €/an**  
revenu fiscal médian  
en 2019

Revenu fiscal médian en 2019

Niveau de vie

- de 24 200 à 27 490 €/an
- de 23 150 à 24 200 €/an
- de 21 690 à 23 130 €/an
- de 20 900 à 21 690 €/an
- de 20 360 à 20 900 €/an



Le revenu fiscal médian déclaré par ménage en 2019 est de 22 370 €/an sur Auray Quiberon Terre Atlantique, contre 21 830 €/an à l'échelle du département et 21 990 €/an à l'échelle régionale, ce qui en fait un territoire avec des revenus plus élevés.

Il existe un fort contraste entre des communes du nord du territoire comme à Landaul (21 040 €/an), Camors (21 210 €/an), Pluvigner (21 430 €/an) Landévant (21 690 €/an) ou encore Auray (21 240 €/an), où le revenu médian des ménages est plus faible et les communes proches du littoral, qui concentrent les ménages les plus aisés : à La Trinité-sur-Mer (27 490 €/an), à Carnac (24 500€/an), à Locmariaquer (24 470€/an), Crac'h (24 210 €/an) ou à Saint-Philibert (24 200 €/an).

Les îles ont leurs propres caractéristiques liées à l'insularité du territoire, avec des ménages aux revenus les moins importants du territoire, avec un revenu médian inférieur à 21 000/an.

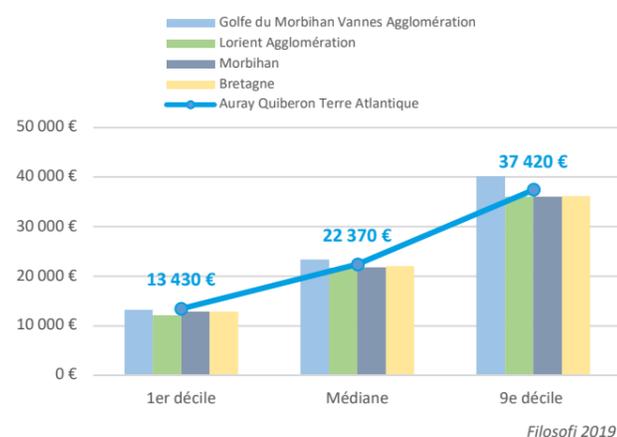
A Auray, le revenu médian est de 21 240 €/an, soit dans la fourchette basse du territoire. La plus forte mixité socio-économique par rapport aux autres communes explique cela. Le parc social joue en effet un rôle important dans les indicateurs socio-économiques d'Auray. Le taux de logements sociaux est, dans la ville-centre, proche des 22 %, avec une population à faibles ressources qui se précarise (cf partie « Le parc locatif social »)

Le niveau du premier décile est à Auray Quiberon Terre Atlantique de 13 430 €/an, soit un niveau supérieur à celui observé à l'échelle du département du Morbihan, avec 12 800 €/an ou à l'échelle de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (13 260 €/an).

Bien que plus élevé qu'à l'échelle départementale (36 020 €/an), le niveau du 9ème décile est à Auray Quiberon Terre Atlantique de 37 420€/an, inférieur à Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (40 210 €/an).

L'écart entre le niveau de vie sur Auray Quiberon Terre Atlantique et celui du département tend donc à s'accroître sur les plus petits et plus hauts revenus. Cela s'explique notamment par un niveau de revenu élevé des habitants de certaines communes littorales.

Niveau de vie par décile en 2019 (en €/an)



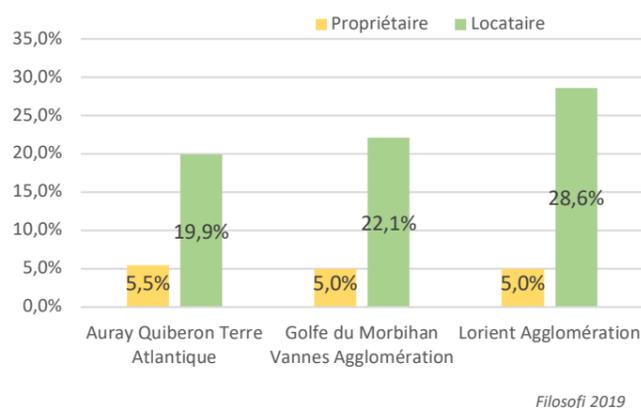
#### Des locataires davantage touchés par la précarité

En 2019, à Auray Quiberon Terre Atlantique, près de 20 % des locataires vivent sous le seuil de pauvreté. Ils sont plus touchés par la précarité que les propriétaires (5,5 %), mais leur part est moins importante que dans les intercommunalités voisines (Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération : 22,1 % et Lorient Agglomération : 28,1 %).

Le taux de propriétaires ayant des ressources inférieures au seuil de précarité, apparaît plus faible que celui des locataires. Toutefois ce statut d'occupation étant largement dominant dans le parc total il est à prendre en considération.

En effet, le nombre de personnes concernées étant relativement conséquent (environ 3 500 personnes propriétaires, contre 4 400 locataires). Les propriétaires précaires peuvent avoir des difficultés à entretenir leur bien, pouvant conduire jusqu'à des situations d'habitat indigne qu'il convient de surveiller.

Taux de pauvreté selon le statut d'occupation (en %) en 2019



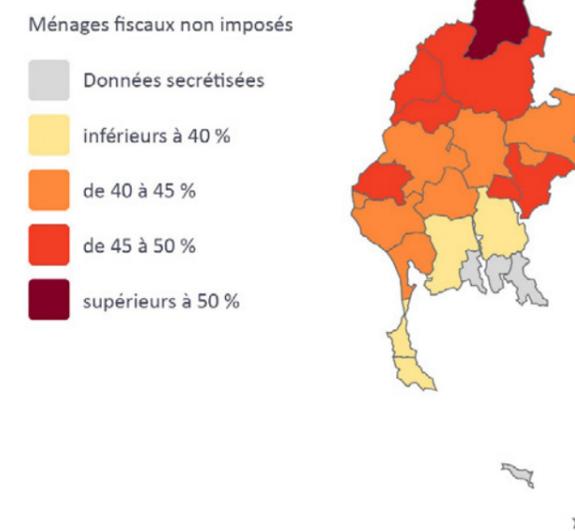
#### Un territoire où les populations non imposables sont moins représentées

Au sein du territoire intercommunal, 43,3 % de la population n'est pas imposable en 2019. Cette proportion est plus faible qu'à l'échelle départementale et régionale, où elle est respectivement de 45 % et 44,6 %.

Cette moyenne cache toutefois des disparités entre les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, avec un gradient nord-sud. Sur les communes du nord du territoire la part des ménages fiscaux non imposés se situe entre 45 et 52 %, tandis qu'il est inférieur à 40 % sur les communes littorales de la baie de Quiberon.

Les données comportant des secrets statistiques à l'échelle communale ne permettant pas d'avoir une analyse plus fine.

Part des ménages fiscaux non imposés en 2019 (en %)



## 2. Situation face à l'emploi

### Une offre d'emploi en légère hausse sur le territoire

**+ 359 emplois**  
entre 2013 et 2019

En 2019, on compte 27 672 emplois sur Auray Quiberon Terre Atlantique. Auray constitue le 5<sup>ème</sup> pôle économique départemental avec 7 700 emplois. Si l'on ajoute les communes de Pluneret, Brec'h et Crac'h, l'agglomération compte 11 600 emplois et concentre ainsi 42 % des emplois du territoire. Quiberon, Carnac et Pluvigner forment des pôles relais avec environ 2 000 emplois chacun.

Entre 2013 et 2019, le territoire a gagné 359 emplois (27 313 en 2013 et 27 672 en 2019), soit une augmentation de 1,3 %. Ce gain se retranscrit à l'échelle départementale qui a gagné 2 841 emplois sur la même période (281 059 en 2013 et 283 900 en 2019) soit une augmentation de 1 %.

Ces créations d'emplois se sont concentrées autour des principaux pôles d'emplois du territoire, l'agglomération alréenne (+44 emplois à Pluneret, +68 emplois à Auray, + 145 à Brec'h), Pluvigner (+85 emplois), ainsi que sur les pôles comme Plouharnel (+91 emplois), Belz (+69 emplois) ou Locoal-Mendon (+40 emplois)

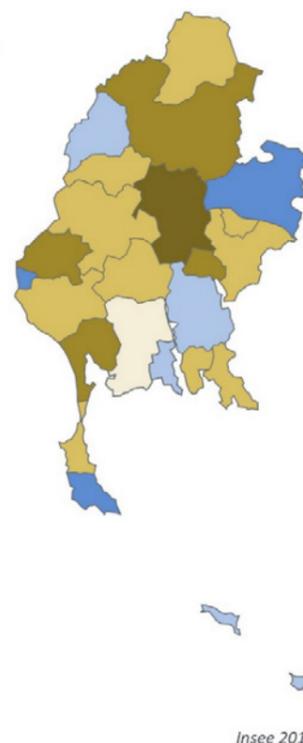
A l'inverse, certains pôle économique important du territoire attestent d'une perte d'emploi, comme pour Quiberon (-108 emplois), Etel (-87 emplois) ou Landévant (-20 emplois)

L'évolution de l'emploi a surtout été déterminé par la forte baisse de l'emploi productif (industries, BTP) et à l'inverse par la création d'emplois dans le secteur de l'économie présentielle<sup>2</sup> en lien avec la dynamique démographique. Pour la baie de Quiberon, la notoriété de la destination touristique ne suffit pas à porter une dynamique de créations d'emplois.

Toutefois, l'attractivité touristique du territoire favorise la création d'emplois saisonniers sur le littoral. Les entreprises situées sur le littoral rencontrent cependant des difficultés à recruter durant la période touristique du fait de la difficulté d'accès au logement pour ces catégories de population (malgré le développement d'une offre de logements saisonniers : résidence jeunes à Quiberon depuis 2020 en plus de l'offre disponible à Auray, développement d'une offre en colocation...).

#### Evolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2019

Evolution du nombre d'emplois



Insee 2019

Cette difficulté de recrutement est également relayée par d'autres employeurs, hors saisonnalité. Le prix de l'immobilier et du foncier, conjugués à une faible offre locative, apparaissent comme un frein à l'embauche, les candidats peinant à trouver à se loger.

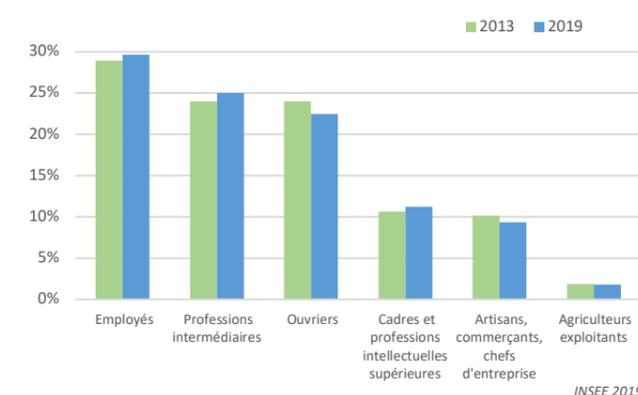
La presqu'île de Quiberon et les îles sont les territoires qui souffrent le plus de cet état de fait, car s'y ajoutent les problèmes liés à la mobilité des employés, qui ne souhaitent pas ou n'ont pas d'intérêt à résider dans les communes du rétro-littoral (difficultés à se déplacer durant la saison estivale à cause des embouteillages récurrents, prix du carburant trop élevé, temps de trajet en bateau important pour rejoindre les îles). (cf. partie « Logements des publics spécifiques »- « Les jeunes en mobilité et les saisonniers »).

## 3. Caractéristiques de la population active

### Une répartition par CSP marquée par une baisse des ouvriers et une augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures

Entre 2013 et 2019, la répartition de la population active la Communauté de communes par CSP est marquée par une augmentation de 12 % de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (représentant 11 % de la population active d'Auray Quiberon Terre Atlantique en 2019) et de 10 % des professions intermédiaires (25 % en 2019). Les employés restent la CSP dominante (29,6 % des actifs en 2019) avec une augmentation 8,6 %. La part des ouvriers a diminué de 0,68 % (22,5 % en 2019).

#### Evolution de la répartition par CSP entre 2013 et 2019



INSEE 2019

### Une augmentation du taux de chômage au sein d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Sur la période 2013 à 2019, le nombre de chômeurs a augmenté de 2,2 %, passant de 4 570 à 4 672. Cette augmentation est inférieure à celle observée à l'échelle départementale (+3,1 %) et régionale (+3,2 %).

En 2019, le taux de chômage d'Auray Quiberon Terre Atlantique est égal à 12,3 % contre 12,1 % à l'échelle départementale, 12 % pour Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et 13,9 % pour Lorient Agglomération. A l'échelle nationale en 2019, le taux de chômage est de 13,4 %.

<sup>2</sup> il s'agit de l'économie de proximité basée sur la production de biens et de services pour les personnes présentes dans un territoire donné, qu'elles soient résidentes ou non, ce qui inclut les populations temporaires comme les touristes.

## A retenir

**22 370 €/an**

revenu fiscal médian  
en 2019

**9,2 %** des habitants  
sous le seuil de pauvreté en  
2019

**43 %**  
de la population  
non imposable en 2019

**+ 359 emplois**  
entre 2013 et 2019

**12,3 %**  
taux de chômage  
en 2019

**+ 12 %**  
de la CSP « cadres et  
professions intellectuelles  
supérieures »  
entre 2013 et 2019

- Des ménages aux revenus plutôt aisés cachant de fortes disparités entre littoral et retro-littoral
- Un taux de pauvreté moindre qu'à l'échelle départementale et que sur les EPCI voisins
- Des locataires davantage touchés par la précarité
- La part des CSP+ en augmentation aux revenus plus importants
- Un taux de chômage dans la moyenne départementale et moins élevé qu'à l'échelle nationale
- Une légère hausse du nombre emplois entre 2013 et 2019
- Une économie présentielle à la hausse

## DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET IMMOBILIERES

### I. STRUCTURE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

#### 1. Répartition de l'offre de logements

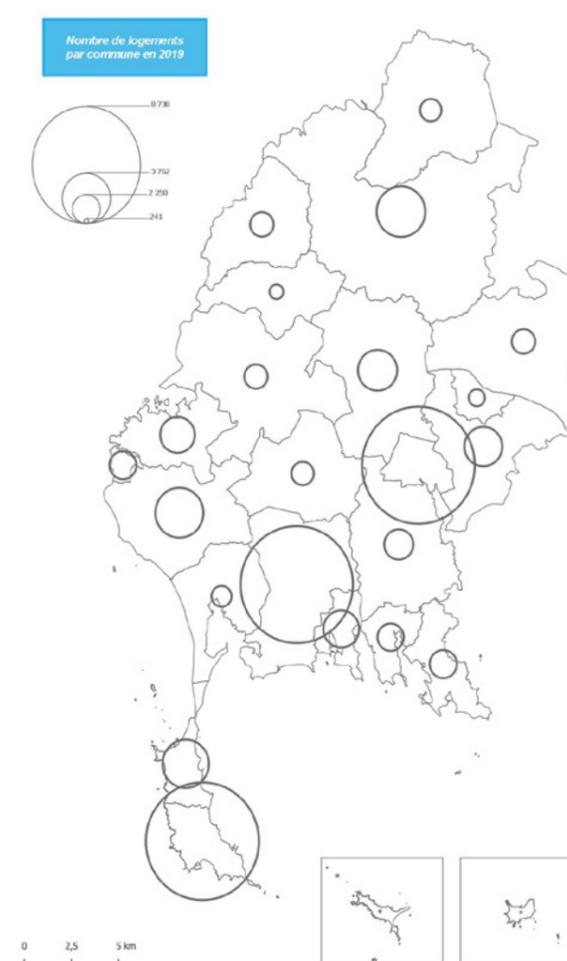
Une offre équilibrée sur le territoire, avec une concentration sur l'espace de vie d'Auray

**70 342**  
logements en 2019

En 2019, selon l'Insee, le parc d'Auray Quiberon Terre Atlantique est constitué de 70 342 logements et représente 14,8 % de l'offre de logements à l'échelle du Morbihan. Ce parc de logements est relativement concentré autour des pôles urbains d'Auray (8 705), Carnac (8 681) et Quiberon (8 738), puisque deux logements sur cinq se situent dans ces trois communes. L'agglomération d'Auray (Auray-Brec'h-Pluneret) compte à elle seule 14 669 logements, soit un logement sur cinq. Ces cinq communes concentrent 45 % du parc de logements.

**45 %** du parc de  
logements se situe sur 5  
communes  
(Auray-Brec'h-Plunert-Carnac-  
Quiberon)

Nombre de logement par commune en 2019



## Une croissance du parc concentrée dans les communes éloignées du littoral

**+7,2 %** d'évolution  
du parc de logement entre  
2013 et 2019

Entre 2013 et 2019, le parc de logements d'Auray Quiberon Terre Atlantique a augmenté de 7,2 %, ce qui représente une croissance légèrement plus élevée qu'à l'échelle départementale (+6,2 %).

Cette évolution est très hétérogène selon les communes du territoire. Elle est assez marquée autour d'Auray (entre 10 et 15 %) et particulièrement à Pluneret (+22,6 %), autour de la Ria d'Étel (entre 7 et 8 %) ou encore à Locmariaquer (9,9 %) et Landévant (16,5 %).

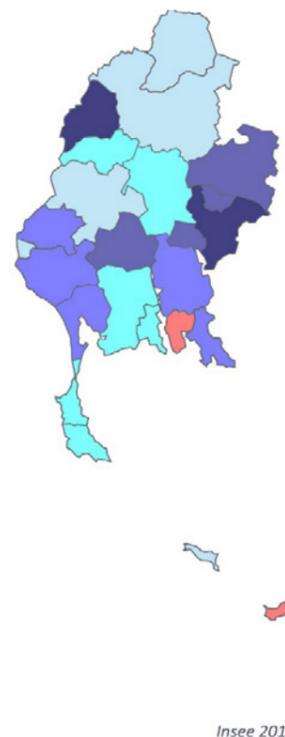
Ces évolutions s'expliquent par le fait qu'elles attirent principalement les familles et les résidents permanents.

L'évolution du parc sur les communes littorales, est moins prégnante avec une augmentation inférieure à 4,5 %, comme à Locmariaquer ou Plouharnel, et tient davantage à l'installation de résidents secondaires (Cf. partie « Caractéristique de l'offre de logement » ci-après).

### Evolution du parc de logements entre 2013 et 2019

Evolution du parc de logement

- inférieur à 0 %
- de 0 à 5 %
- de 5 à 7,5 %
- de 7,5 à 10 %
- de 10 à 15 %
- supérieur à 15 %



Insee 2019

## 2. Caractéristiques de l'offre de logements

### Un parc de résidences secondaires important, facteur de tensions à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique

**36 %**  
de résidences  
secondaires en 2019

### Part des résidences secondaires en 2019

Résidences secondaires

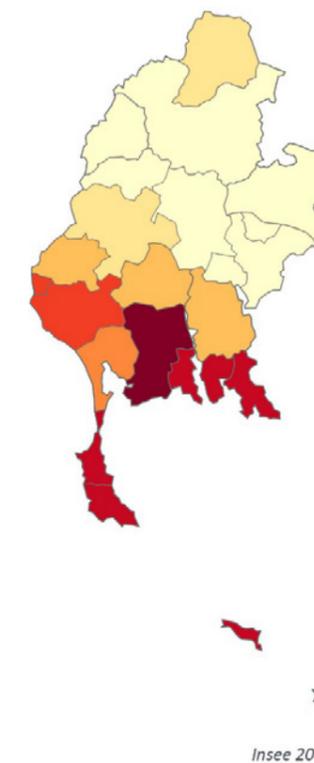
- de 68 à 76 %
- de 59 à 68 %
- de 42 à 59 %
- de 31 à 42 %
- de 21 à 31 %
- de 11 à 21 %
- de 3 à 11 %

La part de résidences secondaires sur le territoire est de 36 % contre 18 % à l'échelle du Morbihan. Elle est nettement supérieure aux territoires voisins de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (21 %) et de Lorient Agglomération (8 %).

Ce volume de résidences secondaires est majoritairement concentré sur les communes du littoral.

Sur les 24 communes d'AQTA, 8 comptent plus de 50 % de résidences secondaires : Hoëdic (76 %), Carnac (71 %), La Trinité-sur-Mer (68 %), Saint-Pierre-Quiberon (66 %), Quiberon (66 %), Saint-Philibert (61 %), Houat (60 %) et Locmariaquer (59 %).

Le poids des résidences secondaires à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique et de certaines communes en fait la caractéristique principale du territoire. Même si l'attractivité de ces communes est source de dynamisme économique et touristique à la saison estivale, elle entraîne surtout une augmentation importante des prix immobiliers ne permettant pas à la population locale de se loger. La maîtrise de ces résidences secondaires représente un véritable enjeu pour le territoire, dans un souci de maintien de résidents permanents et des équipements mais aussi de maîtrise d'un marché immobilier sous tension.



Insee 2019

## Une faible évolution de la structure du parc de logements

Entre 2013 et 2019, la structure du parc de logements a peu évolué, même si la tendance à l'amointrissement de la part des résidences secondaires se poursuit. En effet, en 2008 les résidences secondaires représentaient 41 % du parc de logement. Bien que leur part diminue dans le parc total de logements, leur nombre continue de progresser. Ainsi entre 2013 et 2019 le nombre de résidences secondaires a augmenté de 5 % alors qu'il avait diminué de 6 % entre 2008 et 2013. Le nombre de résidence principales a augmenté de 8 % sur ces deux périodes.

Le taux de vacance à l'échelle du territoire est peu élevé, témoignant de la tension immobilière du territoire. Ce taux cache cependant des disparités au sein du territoire (cf. Partie « La vacance dans le parc privé »)

### La propriété individuelle, un statut d'occupation majoritaire au sein d'Auray Quiberon Terre Atlantique

**70 %**  
des résidences principales occupées par leur propriétaires

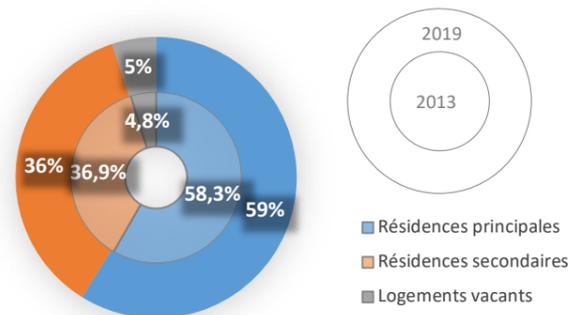
A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 70 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Cette forte proportion de propriétaires occupants est observable sur l'ensemble du territoire hormis à Auray où la part des locataires est plus forte (54 %), dont 21 % dans le parc social.

Sur les autres communes, la part des propriétaires occupants est en moyenne de 76 %.

Parmi les 29 % de locataires, 7,4 % sont des locataires HLM (contre 9,7 % à l'échelle du département).

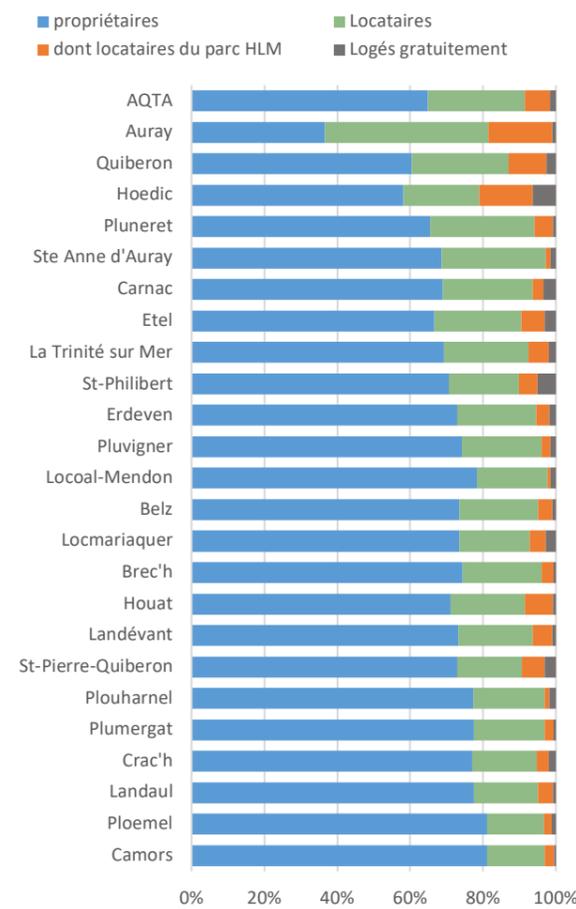
### Evolution du parc de logement entre 2013 et 2019



INSEE 2019

	résidences principales		résidences secondaires	
	Evolution de la part	Evolution en nombre	Evolution de la part	Evolution en nombre
2013-2019	0,6 %	8 %	-0,8 %	5 %
2008-2013	2,4 %	8 %	-3,8 %	-6 %

### Statut d'occupation des résidences principales en 2019



INSEE 2019

Il existe des disparités communales marquées entre la ville-centre et le reste du territoire concernant la répartition des locataires du parc social. Auray concentre plus de la moitié (53 %) des locataires du parc social.

Même si le territoire est composé majoritairement de propriétaires, préfigurant des modes d'habiter individuels, la part des locataires du parc privé et social n'est pas à négliger dans la prise en compte des parcours résidentiels.

Cette segmentation reste identique à celle observée dans le cadre du précédent PLH. Le développement du parc social a infléchi légèrement la tendance (6,8 % de locataires HLM en 2011 contre 7,4 % en 2019), sans pour autant atténuer les dynamiques générales au sein du territoire. La politique habitat développée par Auray Quiberon Terre Atlantique s'est concentrée sur le développement du parc social (cf. partie « Le parc locatif social »).

### Des logements collectifs inégalement répartis à l'échelle du territoire

**27 %**  
de logements collectifs en 2019

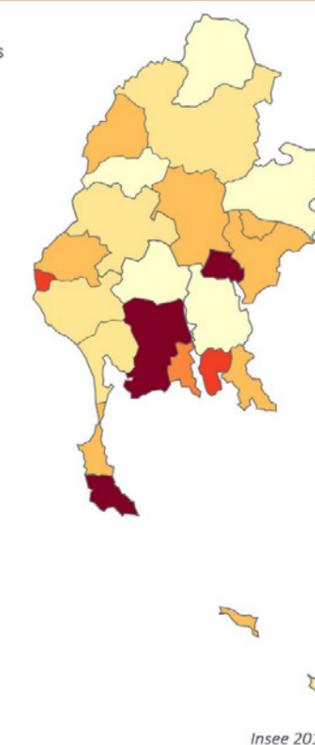
A l'échelle du territoire, 27 % des logements sont collectifs et 71 % sont des logements individuels. Cette répartition n'a pas évolué entre 2013 et 2019.

Les disparités au sein du territoire sont fortement marquées et s'expliquent par les différentes dynamiques résidentielles propres au territoire (littorales, rurales et urbaines). Si seules les communes d'Auray (59 %), de Quiberon (50 %) et de Carnac (41 %) présentent des parts de logements collectifs supérieures à 40 %, sur le reste du territoire, le logement individuel est largement majoritaire.

La production de logements individuels reste dominante par rapport à la production de logements collectifs. En effet, entre 2016 et 2021 3 481 logements individuels ont été construits contre 1 189 logements en collectifs (SIT@DEL).

### Poids des logements collectifs en 2019

Poids des logements collectifs



Insee 2019

## Un faible taux de vacance

**5,1 %**  
de logements vacants en  
2019

Selon les données Insee de 2019, le taux de vacance sur le territoire est de 5,1 %, contre 7,2 % à l'échelle du département et 7,5 % à l'échelle régionale. Ce faible taux sur le territoire témoigne d'une réelle tension du marché immobilier.

Ce taux est plus important sur les communes au nord de la RN 165, supérieur à 6 % et allant jusqu'à 9,4 % à Pluvigner, contrairement aux communes littorales où le taux reste relativement faible (entre 1,8 et 3,6 %) attestant de la forte tension de l'offre de logement sur ces communes.

La part de logements vacants à l'échelle du territoire reste limitée dans la mesure où un taux de vacance raisonnable s'établit autour de 6 à 7 % de logements vacants. Ce nombre reste cependant à considérer dans la mesure où il peut représenter un objectif de renouvellement du parc à prendre en considération s'agissant autant du parc social que du parc privé

*Un zoom sur la vacance du parc privé est analysé dans le volet parc privé.*

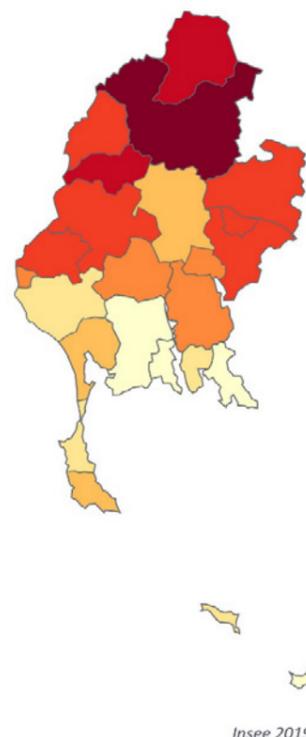
### Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

Selon l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou à un locataire, mais en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profil d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Les données de l'Insee permettent d'avoir un premier niveau d'appréciation du phénomène de vacance à l'échelle d'un territoire donné. Ces données issues du recensement de la population sont générales et ne présentent pas de secrétisation. Toutefois, les données Insee sur la vacance, comprennent certains biais méthodologiques. Elles ne distinguent pas d'une part l'ancienneté des logements vacants pouvant faire la part entre la vacance conjoncturelle (vacance de moins d'un an) et la vacance structurelle (de longue durée) et devant faire l'objet d'une attention particulière et d'autre part, la base de données ne permet pas de distinguer les logements des parcs privés et sociaux et elle est limitée aux informations déclaratives du recensement.

### Taux de vacance en 2019

Taux de vacance



## Une augmentation de la vacance entre 2013 et 2019 à surveiller sur le nord du territoire

Le taux de vacance a augmenté de 13,6 % sur Auray Quiberon Terre Atlantique entre 2013 et 2019 contre 9 % dans le département du Morbihan.

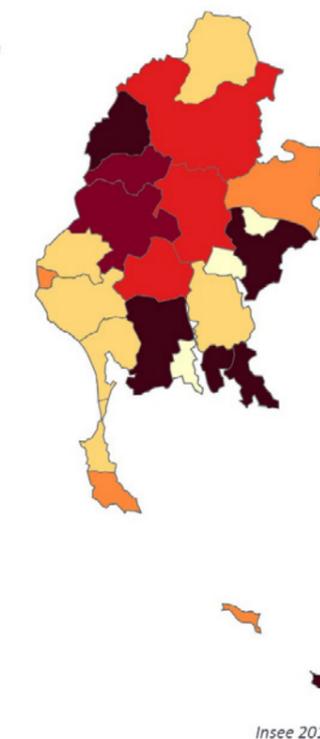
Cette augmentation de la vacance est particulièrement forte sur les communes de Landévant (+153 %), de Pluneret (+152 %), de Carnac (+102 %), de Locmariaquer (+129 %) et de Saint-Philibert (+70 %). Sur les communes littorales, ces fortes augmentations sont à relativiser face à un taux de vacance très faible (entre 2 et 3 %).

Sur les communes du nord du territoire, comme Landévant, Landaul ou Pluvigner, ces augmentations sont en revanche à surveiller, ces communes affichant un taux de vacance plus élevé, sans pour autant être préoccupants.

En revanche, la vacance diminue sur les communes d'Auray (-25 %) et La Trinité-sur-Mer (-26 %) et dans une moindre mesure à Sainte-Anne-d'Auray (-11 %), signe de l'attractivité et de la forte demande de logements sur ces communes. Le taux de vacances étant déjà faible sur La Trinité-sur-Mer, cela ne fait que se renforcer et raidir un marché déjà tendu.

### Evolution du taux de vacance en 2019

Evolution du taux de vacance

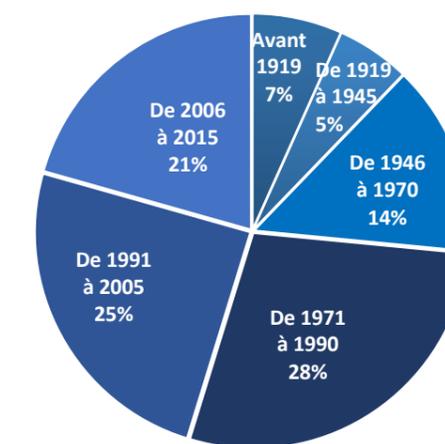


## Un parc de logements récents représentatif des efforts de production sur les dernières décennies dans un contexte d'attractivité croissante

Selon les données Insee 2019, le territoire compte, 26 % de logements construits avant 1971 contre dans 32 % pour le Morbihan et 35 % à l'échelle régionale. Les trois quarts du parc de logements ont donc été construits après la première réglementation thermique de 1974. La part des logements construits entre 1971 et 1990 (28 %) et de 1991 à 2005 (25 %) est importante, signe d'une production neuve récente et dynamique. Cette dynamique est similaire à celle observée à l'échelle du Morbihan.

Le parc ancien est concentré sur les espaces littoraux tel que sur la presqu'île et les îles où près de 36 % du parc a été construit avant 1971 et présentant des caractéristiques patrimoniales et architecturales à ne pas négliger. La faible

### Ancienneté des logements



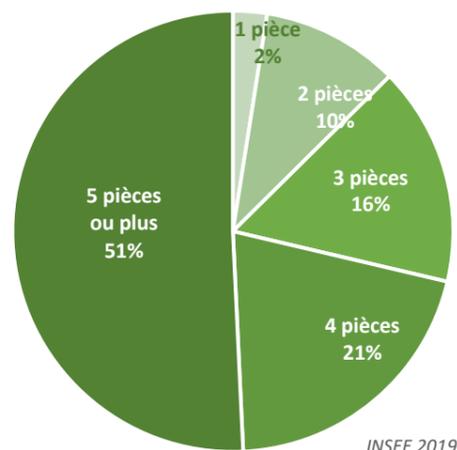
INSEE 2019

construction de logements après 2005 au sein des communes littorales peut s'expliquer par des plus fortes contraintes à la construction par des prix du foncier plus élevé, un foncier plus rare et des réglementations telles que la loi Littoral. A contrario, les communes autour d'Auray comportent un parc récent avec 77 % de logements construits après 1971, et plus précisément 49 % construit après 1991.

### Un parc de grands logements en inadéquation avec la taille des ménages

**12 %** de T1 et T2  
pour  
**47 %** de ménages de 1  
ou 2 personnes

Taille des logements en 2019



Le parc de logement d'Auray Quiberon Terre Atlantique est majoritairement composé de grands logements : 72 % des logements comptent quatre pièces et plus. Les petits logements (une à deux pièces) ne représentent que 12 % du parc de logements. Dans le même temps, les personnes seules et les ménages de deux personnes représentent 47 % des ménages. Il existe donc une inadéquation entre la taille des ménages et le type de logements proposés.

Les grands logements sont en surnombre et les petits en sous-nombre.

*Le parc construit avant 1974 est communément considéré comme de l'habitat ancien car construit avant la première réglementation thermique de 1974. Ce parc fait l'objet d'une attention particulière dans la mesure où il présente un potentiel de travaux lié à l'amélioration de l'habitat au sens de l'Anah (rénovation énergétique, sécurité et salubrité, autonomie de la personne, réhabilitation d'un logement dégradé). Les logements encore plus anciens construits avant 1945 ont la double particularité de présenter des enjeux de rénovation énergétique corrélés à des enjeux de réhabilitation au sens de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. Un logement achevé depuis au moins 15 ans peut bénéficier des aides de l'Anah s'agissant d'un propriétaire occupant, d'un propriétaire bailleur ou d'une copropriété.*

## A retenir

**70 342**  
logements en 2019

**45 %** du parc de  
logements se situe sur 5  
communes  
(Auray - Brec'h - Plunert -  
Carnac - Quiberon)

**+7,2 %** d'évolution  
du parc de logement  
entre 2013 et 2019

**36 %**  
de résidences secondaires  
en 2019

**27 %**  
de logements collectifs en  
2019

**5,1 %**  
de logements vacants en  
2019

**70 %**  
des résidences principales  
occupées par leur  
propriétaires en 2019

**12 %** de T1 et T2  
pour  
**47 %** de ménages de 1  
ou 2 personnes

- Un parc de logement fortement marqué par les résidences secondaires
- Une part relative des résidences secondaires qui diminue, mais qui augmente en valeur absolue
- Un parc composé essentiellement de maisons individuelles laissant peu de place au développement d'une offre en collectif ou en individuel de petites typologies
- Un parc de propriétaires et un faible taux de location (privée et sociale) limitant l'accès au marché immobilier à une partie de la population
- Un faible taux de vacance témoignant d'une certaine tension du marché, mais une augmentation à surveiller en particulier sur les communes du nord du territoire
- Un parc relativement récent (50 % des logements construits après 1991) témoignant de l'attractivité du territoire sur les 30 dernières années
- Une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages :
  - Un manque de petits logements face à des ménages de petite taille
  - Des logements de grandes tailles en décalage avec le vieillissement de la population mais qui peut être un atout pour attirer de jeunes familles.

## II. DYNAMIQUE DES MARCHES IMMOBILIERS

### 1. Logique d'urbanisation et de développement

#### Ce que dit le SCoT du Pays d'Auray

Le SCoT du Pays d'Auray approuvé en 2014 prescrit la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux tout en enrichissant et élargissant l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social et générationnel.

Concernant le développement urbanistique, il s'agit à la fois de préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray, d'assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et des villages, de mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales, de gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage, d'affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau et d'assurer la qualité des formes urbaines à vocation économiques et résidentielles.

Plus spécifiquement, les objectifs du SCoT en matière d'offre résidentielle visent une production de logements assurant son équilibre, de répondre à la diversité des besoins des habitants et d'optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration et la réhabilitation des logements.

Il s'agit en effet pour le Pays d'Auray de "mieux maîtriser l'accueil de nouvelles populations dans le cadre d'une stratégie pour un territoire actif, ce qui nécessite une diminution de la part des résidences secondaires".

Selon le SCoT, l'enrichissement et l'élargissement de l'offre résidentielle passe par :

- La création de résidences principales soutenue sur les secteurs littoraux les plus soumis à une résidentialisation touristique et secondaire.
- L'accroissement du parc locatif et des logements aidés pour permettre à chacun de disposer d'un logement.
- L'élargissement de la typologie de l'offre de logements afin de correspondre aux besoins des parcours résidentiels.
- La prise en compte des besoins des gens du voyage en cohérence avec les orientations départementales.
- La réalisation de nouvelles opérations et le renouveau du tissu existant permettant de dynamiser les enveloppes urbaines.

L'élargissement de l'offre résidentielle s'organise territorialement en tenant compte des spécificités et des contraintes locales : richesses environnementales et patrimoniales à conserver, près des offres de mobilité ou de services les plus denses et des secteurs littoraux à préserver d'une trop forte urbanisation.

De manière plus précise le SCoT du Pays d'Auray préconise de produire 20 200 logements d'ici 2030 avec une division par deux des créations annuelles des résidences secondaires et un réinvestissement de près de 25 logements par an environ des logements vacants. Il s'agit par ailleurs de consacrer 20 % des programmes de plus de 10 logements à de l'offre locative sociale, pouvant être complétée par de l'accession aidée, de développer des petits et moyens logements ainsi que des logements adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap, d'accueillir les gens du voyage.

Au travers des documents d'urbanisme et de programmation, il est préconisé de poursuivre la réhabilitation du parc locatif social, de requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente, de résorber l'habitat ancien indigne et d'améliorer les performances énergétiques du parc ancien.

Une modification simplifiée du SCoT au titre de la loi Elan pour les secteurs littoraux menée par le Pays d'Auray.

#### L'évaluation du SCoT

Lors de la première évaluation du SCoT en novembre 2019, 86 % des objectifs de production de logements sur la première phase ont été atteints pour une croissance de la population nettement inférieure aux projections (0,93 % contre 1,4 % estimé).

#### Le bilan du PLH 2016-2021

L'axe 1 du PLH 2016-2021 préconisait de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour assurer les grands équilibres démographiques. Pour ce faire, un objectif ambitieux dans la lignée des projections du SCoT prévoyait la construction de 7 538 logements en 6 ans. En 2021, 88 % de cet objectif a été atteint, représentant ainsi 6 636 logements

## 2. Une dynamique de la construction en deçà des objectifs du premier PLH

La construction neuve est fortement dépendante du foncier disponible sur le territoire qui se fait plus rare et cher (multiplication des protections du fait de la valeur écologique et naturelle du territoire et de ses paysages : loi Littoral, sites naturels sensibles ou encore des restrictions liées aux mégalithes... afin de faire face aux fortes pressions touristiques et des ménages retraités).

**752 logements/an**  
entre 2016 et 2021

Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, sur la période du PLH 2016-2021, 4 516 constructions ont été commencées, soit 752 logements/an en moyenne, résultat bien en deçà des objectifs du PLH qui étaient de 1 256 logements/an.

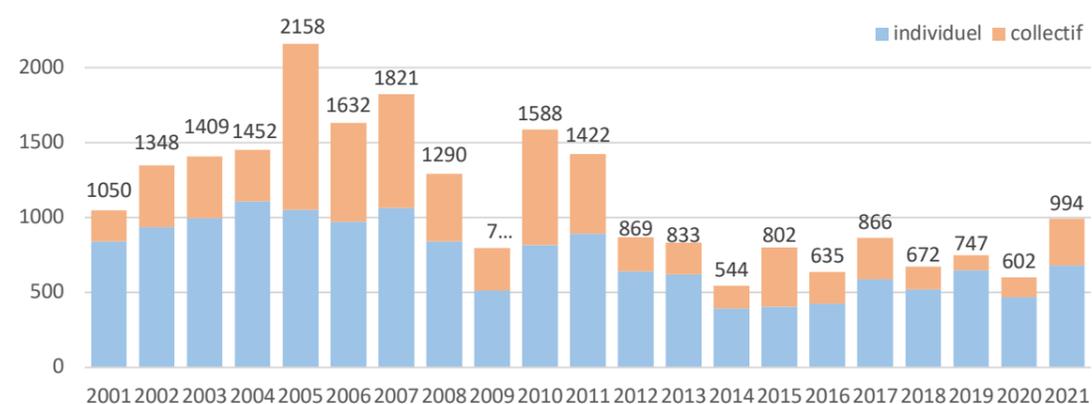
Sur le long terme, la construction neuve a baissé radicalement entre les années 2000 et les années 2010 passant de 1 454 logements/an, avec un pic à 2 158 logements en 2005, à 817 logements/an en moyenne entre 2011 et 2021. Il s'agit surtout de la production de logements collectifs qui a profondément ralenti sur la période, même si la construction individuelle a diminué également.

**-50 % de constructions**  
en collectifs entre  
2001-2010 et 2011-2021

La construction de logements collectifs a baissé de moitié (-50 %) entre la période 2002-2010 et 2011-2019 contre -31 % pour la construction de logements individuels.

*Le rythme de construction d'Auray Quiberon Terre Atlantique ne répond ni aux objectifs du SCoT du Pays d'Auray, ni aux objectifs qui avaient été définis pour le PLH 2016 - 2021 reprenant ceux du SCoT (1 250 logements/an). Les objectifs étaient en effet ambitieux, du fait d'une part de la croissance démographique qui est moindre par rapport aux projections réalisées dans le cadre du SCoT et d'autre part, par le fait que les coûts de construction ont fortement augmenté sur la période, rendant plus difficile le montage de projet, sans oublier la difficulté des communes à mobiliser du foncier disponible à prix modéré.*

### Rythme de construction neuve entre 2001 et 2021



Sit@del – logements commencés

En 2021, à l'échelle de la région Bretagne et du département du Morbihan, Auray Quiberon Terre Atlantique est un territoire dynamique présentant un effort de construction pour 1 000 habitants plus important (11,1 constructions neuves pour 1 000 habitants contre 8,2 pour la Bretagne et 8,5 pour le Morbihan). Ce dynamisme se retrouve sur les zones littorales de la Bretagne, en particulier sud. A titre comparatif, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération présente un indice de construction neuve de 16 et Lorient Agglomération seulement de 6,3 (fortement en adéquation avec la croissance démographique des deux EPCI).

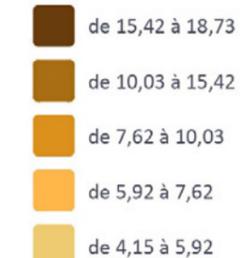
En moyenne sur la période 2016-2021, l'indice de construction neuve pour Auray Quiberon Terre Atlantique est de 8,5 logements commencés pour 1 000 habitants. Cette dynamique cache cependant des disparités au sein du territoire intercommunal avec des indices de construction plus importants à proximité du littoral et de l'agglomération alréenne et plus faible sur le rétro-littoral.

Il est cependant étonnant de remarquer qu'il n'y a pas de corrélation entre la construction

neuve et les dynamiques démographiques sur le territoire puisque les communes dont les croissances démographiques sont les plus élevées comme autour d'Auray, Landaul et Landévant ne sont pas ceux qui accueillent le plus de constructions pour 1 000 habitants. A contrario, les communes littorales et en particulier la presqu'île affichent un indice de construction fort, alors que la croissance démographique est négative. Ce constat rend compte du fait qu'une grande partie des constructions neuves est destinée aux résidences secondaires ou à la location touristique.

### Indice de construction neuve entre 2016 et 2021

En logements commencés/an pour 1 000 habitants



Sitadel 2016 - 2021  
Insee 2019

### L'indice de construction neuve

*Celui-ci calcule le nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants et rend compte de l'effort de construction en tenant compte du poids démographique d'un territoire et permet ainsi les comparaisons. Plus l'indice est élevé, plus l'effort de construction est important. Au contraire, plus l'indice est faible, plus celui-ci témoigne d'un manque de dynamisme de construction du territoire (cet indice est utilisé par l'Observatoire*

### 3. Un marché immobilier sous forte tension

Des prix moyens au mètre carré en hausse régulière et conséquente

**3 307 €/m<sup>2</sup>**

prix médian des transactions immobilières en 2021

En 2021, le prix médian au m<sup>2</sup> des transactions immobilières (appartements et maisons) est de 3 307 € du m<sup>2</sup>, largement supérieur à celui constaté à l'échelle du Morbihan (2 255 € du m<sup>2</sup>) et à l'échelle de la Bretagne 2 019 € du m<sup>2</sup>.

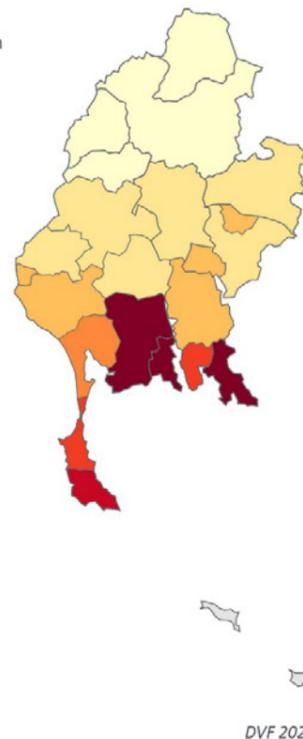
Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, en 2021 les prix médians au m<sup>2</sup> des transactions immobilières suivent un gradient allant de l'arrière-pays au littoral. Les communes littorales présentent les prix médians des transactions les plus élevés, avec en tête les communes de Carnac (5 000 €/m<sup>2</sup>), Locmariaquer (4 923 €/m<sup>2</sup>), La Trinité-sur-Mer (4 711 €/m<sup>2</sup>), et Quiberon (4 444 €/m<sup>2</sup>). Les communes du rétro-littoral, elles, affichent des prix médians en deçà des 2 400 €/m<sup>2</sup>, comme à Plumergat (2 391 €/m<sup>2</sup>), Landévant (2 320 €/m<sup>2</sup>), Landaul (2 285 €/m<sup>2</sup>) ou Pluvigner (2 101 €/m<sup>2</sup>). Camors est la seule commune où les prix médians sont en deçà des 2 000 €/m<sup>2</sup> (1 719 €/m<sup>2</sup>). Auray se situe dans la moyenne avec un prix médian des transactions immobilières à 3 118 €/m<sup>2</sup>.

*Nous n'intégrons pas les îles d'Houat et Hoëdic dans cette analyse car le nombre de transactions effectuées est insuffisant pour pouvoir communiquer une donnée objective.*

Prix moyen des transactions en 2021 (en € HT/m<sup>2</sup>)

Prix moyen H.T. des transaction

- de 4 444 à 5 000 €/m<sup>2</sup>
- de 4 082 à 4 444 €/m<sup>2</sup>
- de 3 709 à 4 082 €/m<sup>2</sup>
- de 3 306 à 3 709 €/m<sup>2</sup>
- de 2 857 à 3 306 €/m<sup>2</sup>
- de 2 391 à 2 857 €/m<sup>2</sup>
- de 1 719 à 2 391 €/m<sup>2</sup>
- données secrétisées



DVF 2021

**+ 39 %**

des prix médians au m<sup>2</sup> entre 2016 et 2021

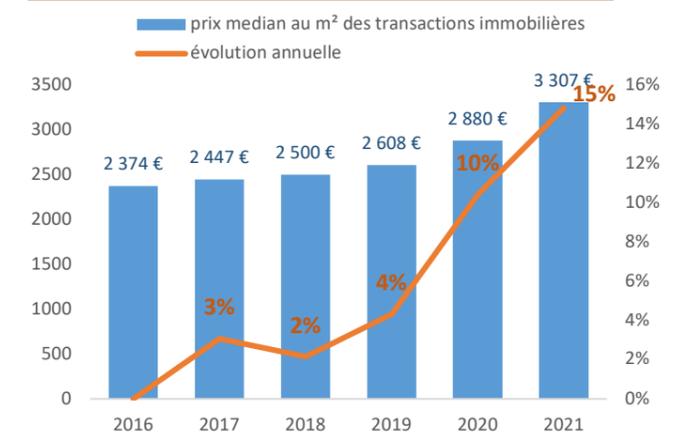
*Ces données sont à interpréter avec précautions, puisque la DGFIP, qui traite ces données, connaît des retards de traitements notamment pour les dernières années.*

Entre 2016 et 2021, les prix moyens des transactions à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique ont augmenté de 39 % avec une augmentation nette en 2020 et 2021, de respectivement 10 et 15 %.

Les prix médians au m<sup>2</sup> sont ainsi passés en l'espace de 6 ans (2016-2021), de 2 374€ à 3 307€.

Ces évolutions sont hétérogènes dans leur ampleur selon les communes du territoire, avec toutefois une augmentation marquée sur les communes littorales, Plouharnel (+87 %) Carnac (+43 %), Saint-Philibert (+45 %) par exemple mais pas uniquement puisque des communes en arrière du littoral enregistrent également de fortes augmentations comme Plöemel (+57 %), Sainte-Anne-d'Auray (51 %) et Auray (51 %). Les communes rétro-littorales ont également été touchées par cette hausse des prix, comme en témoigne les évolutions sur Camors (+38 %) Pluvigner ou Landaul (+35 %), Landévant (33 %) qui sont de la même ampleur que celle constatées sur des communes littorales comme La Trinité-sur-Mer (39 %), Saint-Pierre-Quiberon (33 %) ou Quiberon (32 %).

Prix médian des transactions immobilières entre 2016 et 2021 (en €/m<sup>2</sup>)

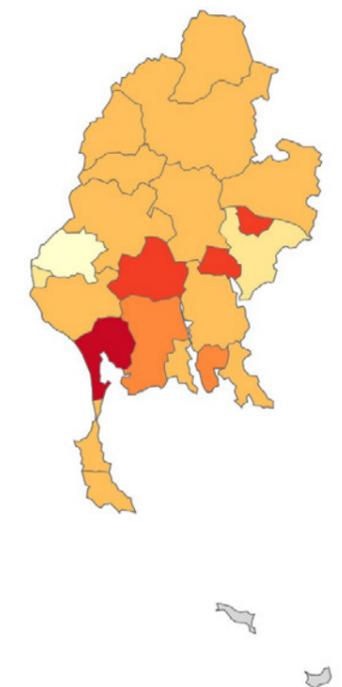


DVF 2021

Répartition de l'évolution des prix médian des transactions immobilières entre 2016 et 2021 (en €/m<sup>2</sup>)

Evolution du prix médian

- données secrétisées
- 87 %
- de 51 à 57 %
- de 43 à 51 %
- de 31 à 43 %
- de 23 à 31 %
- 13 %



DVF 2016-2021

## Le marché des terrains à bâtir

Entre 2016 et 2021, le prix moyen des lots à bâtir sur Auray Quiberon Terre Atlantique est de 186 €/m<sup>2</sup>, recouvrant des disparités importantes entre des communes littorales affichant des prix très élevés, comme à La Trinité-sur-Mer (375 €/m<sup>2</sup>) ou Quiberon (369 €/m<sup>2</sup>) et à l'inverse des communes du rétro-littoral aux prix nettement plus abordables (Camors : 54 €/m<sup>2</sup>)

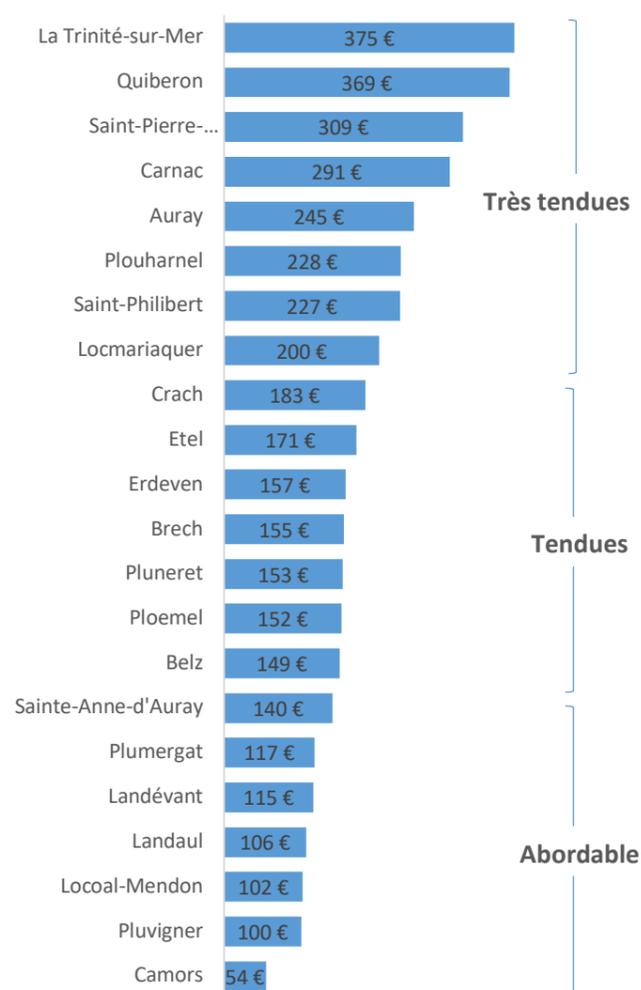
Les prix moyens des terrains à bâtir ont suivi une courbe ascendante entre 2018 et 2021, avec une augmentation de 13 %.

Dans le cadre du dispositif d'aides communautaires pour la production de logements en accession aidée du PLH 2016-2021, Auray Quiberon Terre Atlantique a délibéré de manière annuelle sur les prix du marché, permettant de regrouper les communes selon la tension observée : « abordables », « tendues » ou « très tendues ». Les communes affichant une tension « tendue » ou « très tendues » pouvaient bénéficier d'aides.

Entre 2016 et 2021, le prix moyen en zone « abordable » est de 105 €/m<sup>2</sup>, en zone « tendue » de 159 €/m<sup>2</sup> et en zone « très tendue » de 272 €/m<sup>2</sup>.

Une analyse de la production est faite dans la partie « foncier » et fait part d'une production à la baisse en 2020.

Prix moyen des lots à bâtir entre 2016 et 2021 (en €/m<sup>2</sup>)



DVF – Traitement ADIL – Analyse

Evolution des prix moyens des lots à bâtir entre 2016 et 2021 par zone de tension (en €/m<sup>2</sup>)



DVF – Traitement ADIL – Analyse AQTA

## Zoom – retour des professionnels de l'immobilier

Les professionnels de l'immobilier ainsi que les Maires des communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ont en effet indiqué lors d'entretiens réalisés au printemps 2021, une forte augmentation des prix des biens à vendre depuis la crise sanitaire. Le marché de la revente était alors perçu comme extrêmement tendu, avec très peu de biens à vendre (frein à la vente et des visites en présentiel du fait de la crise sanitaire) ou qui se vendent très rapidement. La période de la crise sanitaire n'a cependant fait qu'accélérer le phénomène d'attraction du territoire déjà perceptible ces cinq dernières années. Les professionnels de l'immobilier n'arrivaient cependant pas à se projeter dans les trois ans à venir, à savoir si la situation de 2020-2021 était exceptionnelle (bulle immobilière) ou bien si l'accélération de l'attraction du territoire serait un phénomène sur le long terme.

Selon les professionnels de l'immobilier, les acquéreurs de ces biens sont principalement :

- Des jeunes retraités ou en devenir venant s'installer sur le territoire, en particulier sur le littoral ;
- Des familles pour les communes les plus éloignées du littoral.

Les demandes sont principalement tournées vers le pavillonnaire, et les professionnels notent peu de demandes d'appartements, mis à part sur le littoral.

Pour les primo-accédants, cette situation entraîne des difficultés, en particulier pour acheter une maison individuelle. Selon les professionnels du secteur, il est difficile de trouver un pavillon à moins de 300 000 €. Les acquisitions sont principalement des biens en revente. Les terrains mis en vente partent très rapidement et trouvent de nombreux acquéreurs. Les professionnels de l'immobilier observent un phénomène de divisions de parcelles, en particulier de propriétaires âgés. Par ailleurs, les reventes sont en majorité des successions (enfants vendent les biens de leurs parents).

Les professionnels du secteur s'inquiètent de la capacité de financement des acquéreurs notamment liées à la baisse des revenus du fait de la crise sanitaire, rendant plus difficile l'accession pour les primo-accédant et les ménages les plus jeunes.

Certains remarquent également un réinvestissement des maisons secondaires comme résidences principales par des familles en télétravail, conséquence de la crise sanitaire et des confinements successifs. Certains seraient dans une perspective de s'y installer à court ou moyen terme. Cette tendance était déjà visible avant la crise sanitaire, mais s'est accélérée cette dernière année. Il n'est cependant pas encore certain que cet "exode urbain" soit un phénomène qui tienne sur le long terme. Malgré tout, certaines communes littorales comme Carnac ou Saint-Pierre-Quiberon ont vu leur nombre d'élèves scolarisés augmenter à la rentrée 2020. Cette tendance sera à suivre dans les années à venir.

## Une constante augmentation du nombre de transactions entre 2016 et 2021

**+ 34 %**  
de transactions immobilières  
entre 2016 et 2019

Rappel : Ces données sont à interpréter avec précautions, puisque la DGFIP, qui traite ces données, connaît des retards de traitements notamment pour les dernières années.

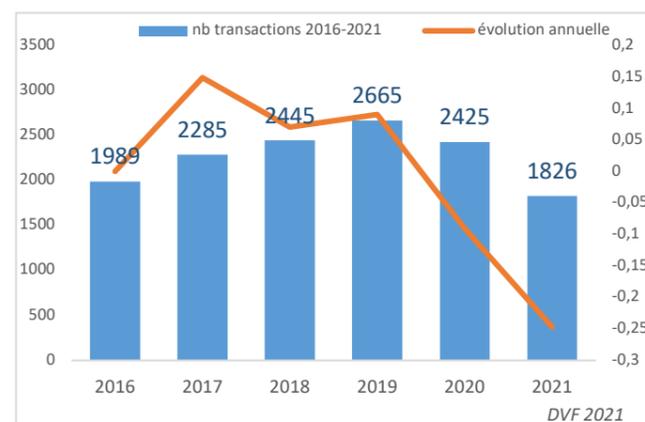
Entre 2016 et 2021, le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique a enregistré 13 365 transactions (maisons et appartements). De 2016 à 2019, le nombre de transactions n'a cessé de croître, passant de 1 989 à 2 665 transactions, soit une hausse de 34 %. A partir de 2020, on note une tendance à la baisse, avec une forte diminution en 2021 avec 1 826 transactions.

Sans consolidation de ces chiffres, il est toutefois difficile de mesurer les impacts de la crise sanitaire, comme pressentis par les acteurs locaux (élus comme professionnels). La forte augmentation du flux des transactions entre 2016 et 2019 est probablement à lier à des taux d'intérêts d'emprunts bancaires très bas sur cette période, couplée à des prix, certes déjà hauts par rapport à d'autres territoires, mais qui n'avaient pas encore fortement augmentés favorisant l'acquisition des biens par une plus large part des ménages. En revanche, la baisse des transactions (à confirmer avec les futurs chiffres) sur les années 2020 et particulièrement 2021, au-delà des contraintes liées à la crise sanitaire, témoignerait davantage d'une rareté de l'offre du fait d'une moindre construction et d'une tension du marché.

En corrélation avec le parc de logement du territoire, la majorité des transactions entre 2016 et 2021 concerne des maisons individuelles pour 52 %, mais le marché du collectif s'avère toutefois actif, avec près de la moitié des transactions (48 %).

Le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements en 2021 est de 3 652 €/m<sup>2</sup> contre 3 095 €/m<sup>2</sup> pour les maisons.

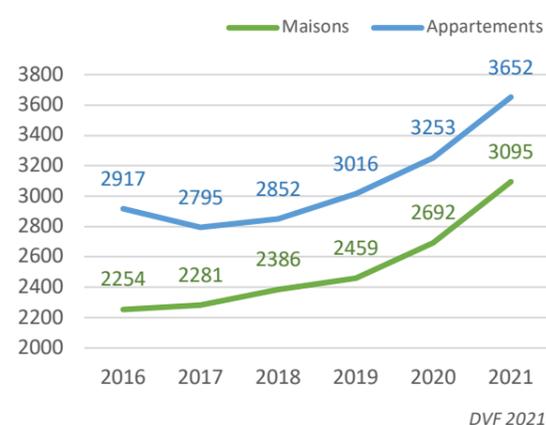
Nombre de transactions immobilières entre 2016 et 2021



Type de transactions immobilières entre 2016 et 2021



Evolution du prix médian (€/m<sup>2</sup>) des appartements et maisons entre 2016 et 2021



## A retenir

**752 logements/an**  
entre 2016 et 2021

**-50 % de constructions**  
en collectifs entre  
2001-2010 et 2011-2021

**3307 €/m<sup>2</sup>**  
prix médian des transactions  
immobilières en 2021

**+ 39 %**  
des prix médians au m<sup>2</sup> entre  
2016 et 2021

**+ 34 %**  
de transactions immobilières  
entre 2016 et 2019

- Un net ralentissement de la construction neuve entre les deux dernières décennies
- Une production alimentée par la maison individuelle, face à une baisse de moitié de la production de logements collectifs par rapport à la première décennie
- Une construction neuve dopée par le marché de la résidence secondaire
- Une forte augmentation des prix marchés en 6 ans, exacerbant les tensions déjà observées
- Une évolution des prix qui concerne l'ensemble des communes
- Des prix parmi les plus élevés du département
- Un marché dynamique qui connaît un ralentissement en 2021
- Les impacts de la crise sanitaire qui restent à suivre et à évaluer dans les prochaines années

## LE VOLET FONCIER

### L'observation foncière dans les PLH

La définition d'une politique d'habitat s'accompagne d'une réflexion sur les capacités foncières du territoire pour produire les logements nécessaires et sur les dynamiques observées et les outils à l'œuvre pour le maîtriser.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et son article 102 ont renforcé la prise en compte de ses aspects dans les PLH pour qu'ils intègrent un volet foncier.

L'article L.302-1 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH) indique ainsi que : « le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. »

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vient préciser la création du dispositif d'observation foncière à prévoir dans les PLH en instaurant la mise en place d'un « observatoire de l'habitat et du foncier ».

Le premier PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique a permis de constituer les bases d'un tel observatoire en s'appuyant en premier lieu sur les travaux déjà menés depuis plusieurs années dans le cadre de suivi de la mise en œuvre du SCoT à l'échelle du Pays d'Auray, par la constitution d'un observatoire de la consommation d'espace. La collectivité s'est ensuite pourvu de la constitution d'un référentiel foncier lors de l'élaboration du premier PLH. Les suivis réguliers de l'offre de terrains à bâtir, des prix marchés et des outils règlementaires, opérationnels et fiscaux déployés complètent également le dispositif d'observation.

### L'objectif Zéro Artificialisation Nette

Face aux enjeux de préservation de la biodiversité et aux enjeux du changement climatique, il convient de limiter la consommation de foncier, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Mesure phare de la loi Climat et Résilience, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette est fixé à 2050, avec une première étape qui consiste à réduire de moitié le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

### Ce que dit le SRADDET de Bretagne

La Région Bretagne a fixé l'ambition, à travers son Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), d'atteindre cet objectif de « zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles » dès 2040

PLH doit donc prendre en compte le SRADDET lors de son élaboration.

Ces éléments sont pris en compte dans l'identification du potentiel foncier et la hiérarchisation de sa temporalité.

### Ce que dit le SCoT du Pays d'Auray

Dans le cadre des orientations fixées par le SCoT, des objectifs chiffrés sont définis par le DOO. Le PLH doit être compatible avec ces objectifs, notamment :

- Le taux de production de logements dans les tissus urbains existants (52 % en moyenne),
- La densité des logements en extension (24 logt/ha en moyenne),
- La surface foncière maximale à construire (409 ha au total)

## I. LA CONSOMMATION FONCIERE

Constitué dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SCoT du Pays d'Auray, l'observatoire de la consommation d'espace se base sur les données d'Occupation du Sol (OCS). Cette base de données constituée à partir de télédétection issues de photographies aériennes mises à jour tous les trois ans, permet de décrire les différents types d'espaces composant le territoire et de mesurer son évolution, et en particulier la consommation par l'urbanisation.

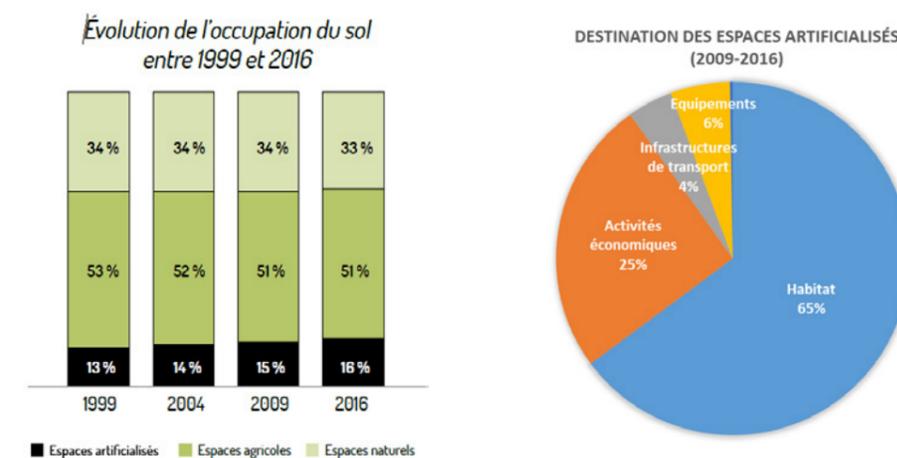
L'observatoire du Pays d'Auray compte 4 millésimes d'OCS unidimensionnel (1999-2004-2009-2016). Les millésimes 2009 et 2016 servent aujourd'hui de référence dans l'attente de la constitution de millésimes actualisés nouvelles génération intégrant une méthode plus précise d'OCS GE (grande échelle) et la définition d'un MOS à partir de la dernière photo aérienne de 2019 et qui permettront d'affiner les observations sur une période plus récente.

### Un consommation d'espace majoritairement imputée à l'habitat

**390 ha artificialisés**  
entre 2009 et 2016

A l'échelle du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 16 % des espaces sont artificialisés en 2016, contre 13 % en 1999. La répartition de l'occupation du sol sur la période 1999-2016 apparaît relativement stable, avec toutefois une légère augmentation de l'espace artificialisé (+ 3 points).

Entre 2009 et 2016, 390 ha ont été artificialisés dont 65 % à destination de l'habitat (soit 255 ha). L'habitat représente le plus gros poste de consommation d'espace.



### Artificialisation totale entre 2009 et 2016

Sur la dernière décennie, les communes rétro-littorales ont urbanisé davantage que les communes au sud du territoire.

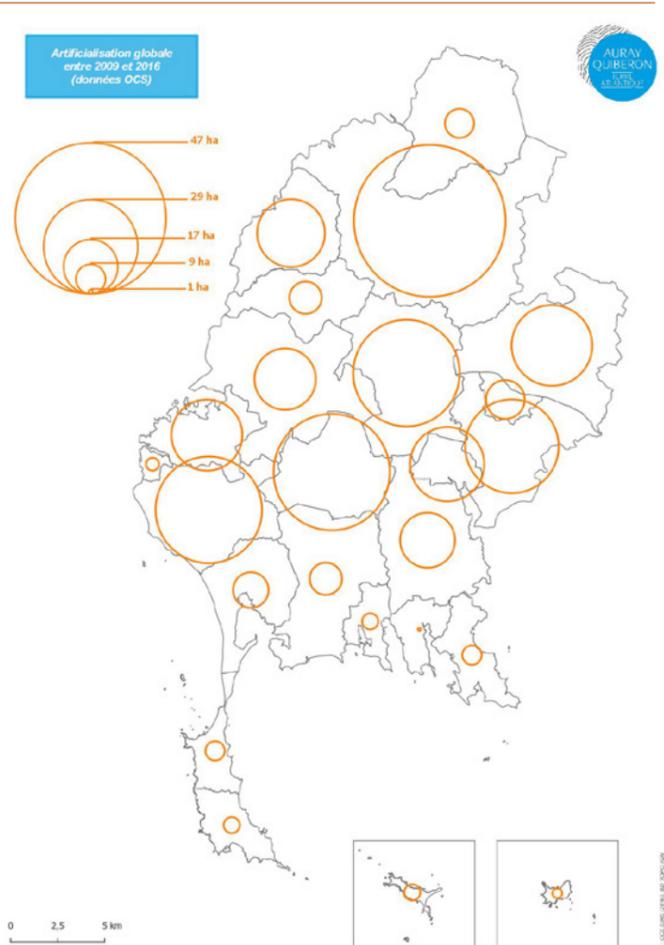
Quatre communes (Pluvigner, Ploemel, Erdeven et Brec'h) ressortent comme ayant artificialisé davantage. La commune ayant le plus artificialisé est Pluvigner avec 47 ha.

Locmariaquer, Saint-Pierre-Quiberon, Quiberon, La Trinité-sur-Mer, Etel, Saint-Philibert et les îles Houat et Hoëdic ont peu artificialisé pendant cette période.

#### Artificialisation globale entre 2009 et 2016

	Espaces artificialisés en 2016 (en ha)	Espaces artificialisés entre 09-16 (en ha)
AURAY	497	23
BELZ	327	22
BRECH	628	33
CAMORS	367	9
CARNAC	788	10
CRACH	480	17
ERDEVEN	478	33
ETEL	144	4
HOEDIC	24	3
ILE-D'HOUAT	32	5
LA TRINITE-SUR-MER	282	5
LANDAUL	247	10
LANDEVANT	312	21
LOCMARIAQUER	279	6
LOCOAL-MENDON	404	19
PLOEMEL	392	36
PLOUHARNEL	297	11
PLUMERGAT	414	25
PLUNERET	424	29
PLUVIGNER	852	47
QUIBERON	525	5
SAINTE-ANNE-D'AURAY	170	12
SAINT-PHILIBERT	263	1
SAINT-PIERRE-QUIBERON	376	6
<b>Total général</b>	<b>9003</b>	<b>391</b>

Observatoire de l'occupation du sol – AQTA 2009-



Observatoire de l'occupation du sol – AQTA 2009-2016

### Artificialisation à vocation d'habitat entre 2009 et 2016

**65 %**  
des surfaces artificialisées pour l'habitat

La consommation d'espace sur le territoire est liée principalement à l'habitat (65 %).

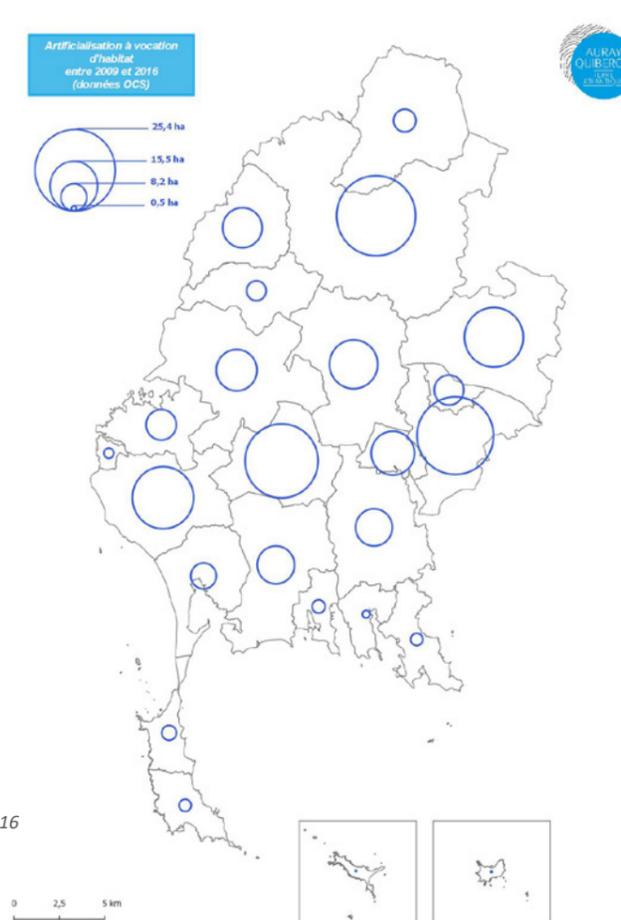
Les communes qui ont connu les plus importantes artificialisations sont également celles ayant le plus artificialisé à vocation d'habitat.

Le rythme d'artificialisation moyen annuel à vocation d'habitat sur le territoire entre 2009 et 2016 est de 36 ha/an avec de fortes disparités entre les communes, allant de 3,6 ha par an pour les communes les plus consommatrices à 0,3 ha par an pour les communes artificialisant le moins.

#### Artificialisation à vocation d'habitat entre 2009 et 2016

	espaces artificialisés à vocation d'habitat entre 2009 et 2016 (en ha)	
	total	par an
AURAY	13,9	2,0
BELZ	9,7	1,4
BRECH	15,5	2,2
CAMORS	7,2	1,0
CARNAC	12,0	1,7
CRACH	11,8	1,7
ERDEVEN	19,7	2,8
ETEL	3,2	0,5
HOEDIC	0,5	0,1
ILE-D'HOUAT	0,5	0,1
LA TRINITE-SUR-MER	4,2	0,6
LANDAUL	6,3	0,9
LANDEVANT	12,7	1,8
LOCMARIAQUER	3,9	0,6
LOCOAL-MENDON	13,1	1,9
PLOEMEL	23,5	3,4
PLOUHARNEL	8,2	1,2
PLUMERGAT	18,9	2,7
PLUNERET	24,6	3,5
PLUVIGNER	25,4	3,6
QUIBERON	3,9	0,6
SAINTE-ANNE-D'AURAY	9,5	1,4
SAINT-PHILIBERT	2,4	0,3
SAINT-PIERRE-QUIBERON	4,7	0,7
<b>Total général</b>	<b>255,4</b>	<b>36,5</b>

Observatoire de l'occupation du sol – AQTA 2009-2016



Observatoire de l'occupation du sol – AQTA 2009-2016

En faisant le rapport entre le nombre d'hectares artificialisés à vocation d'habitat et l'évolution de la population sur une même période, cela permet de constater l'efficacité de l'artificialisation.

Cette efficacité permet de distinguer 3 cas de figures :

- **une artificialisation à dissocier de l'évolution démographique** : la commune a perdu des habitants mais a connu une artificialisation à vocation d'habitat. Se retrouvent dans cette catégorie les communes littorales, pour lesquelles la consommation d'espace à vocation d'habitat ne se fait pas pour la population permanente mais pour la résidence secondaire.
- **une inefficacité de l'artificialisation** : le nombre d'habitants par hectares d'artificialisation est faible, compris entre 10 et 25 habitants par hectares artificialisés. Les communes du rétro-littorales ou de l'agglomération alréenne se retrouvent dans cette catégorie avec entre 0 et 25 nouveaux habitants par hectares artificialisés.
- **une optimisation de l'artificialisation** : le nombre d'habitants par hectares artificialisés est élevé. Se trouvent dans cette catégories la commune d'Auray, qui est celle qui a artificialisé avec le plus d'efficacité, avec 106 habitants par hectares artificialisés. Les communes du nord du territoire, telles que Landaul, Landévant, Plumergat, Sainte-Anne d'Auray et Camors ont également artificiliaté de manière efficace, avec entre 30 et 58 habitants accueillis par hectares artificialisés.

Il est donc intéressant de constater que les communes littorales présentent une moindre efficacité de l'artificialisation à vocation d'habitat, alors qu'elles apparaissent plus contraintes dans leurs capacités d'urbanisation que les communes rétro-littorales et du nord du territoire.

#### Efficacité de l'artificialisation à vocation d'habitat entre 2009 et 2016

	efficacité d'artificialisation		
	ha artificialisés à vocation d'habitat entre 2009 et 2016	variation de la population entre 2009 et 2016	nb d'habitants par ha artificialisés à vocation d'habitat
AURAY	13,9	1480	106,2
LANDAUL	6,3	366	57,9
LANDEVANT	12,7	581	45,6
PLUMERGAT	18,9	677	35,8
SAINTE-ANNE-D'AURAY	9,5	313	32,9
CAMORS	7,2	224	31,0
BELZ	9,7	249	25,7
PLUVIGNER	25,4	561	22,1
LOCOAL-MENDON	13,1	277	21,1
PLUNERET	24,6	510	20,7
PLOUHARNEL	8,2	148	18,0
PLOEMEL	23,5	333	14,2
BRECH	15,5	200	12,9
ERDEVEN	19,7	211	10,7
CRACH	11,8	41	3,5
LA TRINITE-SUR-MER	4,2	-9	-2,1
CARNAC	12,0	-102	-8,5
SAINTE-PHILIBERT	2,4	-23	-9,7
ILE-D'HOUAT	0,5	-12	-25,8
SAINTE-PIERRE-QUIBERON	4,7	-124	-26,6
LOCMARIAQUER	3,9	-126	-32,6
HOEDIC	0,5	-18	-36,2
ETEL	3,2	-121	-37,4
QUIBERON	3,9	-185	-47,4
<b>Total général</b>	<b>255,4</b>	<b>5451</b>	<b>21,3</b>

Observatoire de l'occupation du sol – AQTA 2009-2016 - INSEE 2009-2016

Le SCoT du Pays d'Auray prévoyait une programmation foncière de 25,6 ha en moyenne par an pour le développement résidentiel en extension des enveloppes agglomérées sur la période 2014-2029. L'évaluation du SCoT menée en 2019 a montré que sur la première phase (2014-2017), seulement 12 % de la programmation foncière maximum à vocation d'habitat a été consommée (soit 51 ha sur 410 ha à horizon 2029).

	Développement résidentiel	Parc d'activités économiques	Equipements structurants	Total
<b>Programmation foncière SCoT (2014-2029)</b>	<b>410 ha</b>	<b>120 ha</b>	<b>45 ha</b>	<b>575 ha</b>
	25,6 ha/an	7,5 ha/an	2,8 ha/an	35,9 ha/an
<b>Réel (1ère phase 2014-2017)</b>	<b>51 ha</b>	<b>13 ha</b>	<b>5 ha</b>	<b>69 ha</b>
	12,8 ha/an	3,3 ha/an	1,3 ha/an	17,3 ha/an
<b>Etat de la consommation foncière sur la 1ère phase</b>	102,5	30	11,25	143,75
	50 %	43 %	44 %	48 %
<b>Prévisionnel 2029</b>	256	69	29	354
	62 %	58 %	64 %	62 %

## II. LES CAPACITES FONCIERES DISPONIBLES :

### 1. Les capacités foncières en densification : le référentiel foncier, un outil d'observation à disposition des communes.

#### Préambule méthodologique

Auray Quiberon Terre Atlantique a constitué lors de l'élaboration du premier PLH, un référentiel foncier à l'échelle des 24 communes. La méthode proposée s'est basée notamment sur les travaux de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne et a été co-construit avec plusieurs partenaires dont le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et le Pays d'Auray.

Avec les nouveaux objectifs de la loi ALUR en termes de mesure de la consommation foncière s'imposant au SCoT et aux PLU, la crainte était forte de voir chaque commune utiliser des outils de mesure et des méthodologies différentes, peu comparables entre elles.

La recherche, l'inventaire et l'analyse du potentiel foncier et immobilier dans le tissu urbain existant doit permettre :

- Sa mobilisation à plus ou moins long terme à travers la mise en place d'une stratégie foncière,
- La limitation de la consommation d'espaces périphériques.

*La méthode développée par Auray Quiberon Terre Atlantique permet de répondre aux obligations légales qui demandent :*  
 - aux PLU d'intégrer systématiquement l'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » (article L123-1-2 du code de l'urbanisme).  
 - aux PLH d'intégrer l'analyse « de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements » (article R 302-1-1 du CCH) ;

#### La notion de potentiel foncier

La notion de « potentiel foncier » désigne des surfaces bâties ou non bâties situées dans l'enveloppe agglomérée, potentiellement urbanisables ou réutilisables en renouvellement urbain, en tenant compte d'un certain nombre de contraintes (risques et éléments de projet ...).

Le potentiel foncier concerne donc :

- **Les dents creuses** : espace non bâti entre deux parcelles bâties peu éloignées, situées dans l'enveloppe agglomérée ;
- **Un ensemble de parcelles densifiables** : parcelles sous-occupées ou occupées partiellement pouvant faire l'objet d'un regroupement parcellaire pour un projet d'urbanisation d'ensemble ;
- **Les cœurs d'îlots** : partie interne d'un îlot urbain composé de terrains nus et de parcelles densifiables ;
- **Les zones de renouvellement urbain et le gisement immobilier** : ensemble de parcelles bâties et de bâtiments susceptibles d'être remis sur le marché immobilier sous condition de réhabilitation ou de démolition/reconstruction (friches d'activités, bâtiments vétustes/vacants dont la fin d'usage est programmée ou pressentie, etc.).

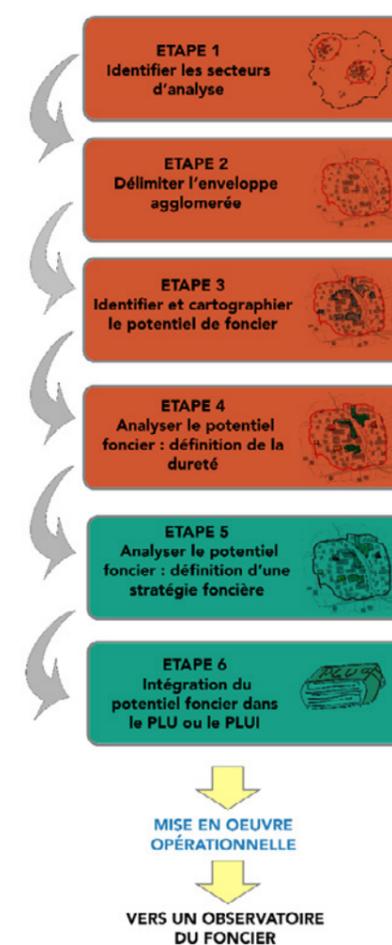


#### Les différentes étapes de la méthode

La méthode développée s'appuie sur un balayage exhaustif du territoire selon des règles déterminées, les plus objectives et opérationnelles possibles pour sortir du ressenti et des débats idéologiques (objectif d'égalité de traitement). Elle vise une analyse partagée et confortée avec la commune, afin d'asseoir un argumentaire et une stratégie foncière en cohérence avec la réglementation. Au-delà de l'identification de parcelle nue, elle interroge également sur la division de parcelle, le regroupement parcellaire et le renouvellement urbain.

La méthode complète de la démarche d'identification du potentiel foncier peut être structurée en 6 étapes.

Les étapes 1 à 4 relèvent d'un travail technique réalisée par les services de l'intercommunalité. Les résultats de ces étapes d'identification sont ensuite à confronter au regard communal, à la fois par la connaissance de terrain et par le projet politique.



REALISATION EQUIPE D'INGENIERIE

REALISATION COMMUNE

#### Etape 1 / Identifier les secteurs d'analyse

Plusieurs secteurs d'urbanisation peuvent être identifiés sur une commune : l'agglomération (la ville ou le bourg), les villages et plus ponctuellement les secteurs urbanisés denses en milieu rural.

#### Etape 2 / Délimiter l'enveloppe agglomérée

L'enveloppe agglomérée est délimitée pour chaque secteurs d'analyse et délimite l'ensemble des espaces urbanisés contigus. Sa caractérisation est donc fondée sur le critère d'une continuité de bâtis. Il s'agit d'aboutir à un périmètre restreint, en s'appuyant sur différents critères, notamment une distance maximale entre bâti.

Cette enveloppe constitue le périmètre au sein duquel seront identifiés les potentiels de densification et renouvellement urbain. Toute urbanisation à l'extérieur de cette enveloppe agglomérée sera considérée comme de l'extension de l'urbanisation.

#### Etape 3 / Identifier et cartographier le potentiel foncier

Il s'agit de repérer l'ensemble du potentiel foncier existant au sein des enveloppes agglomérées identifiées. Cette identification est réalisée dans un premier temps de manière exhaustive. La prise en compte des contraintes

notamment environnementales ou réglementaires, est réalisée dans un second temps. A cette étape, il s'agit d'identifier les dents creuses, les ensembles de parcelles densifiables et les cœurs d'îlots. Les zones de renouvellement urbains sont identifiées lors de l'étape 5.

#### Etape 4 / Analyse du potentiel foncier : définition de la dureté foncière

Après le travail préalable de définition du potentiel foncier brut, il apparaît indispensable d'effectuer un travail approfondi d'analyse de celui-ci, dans un premier temps avec l'identification de la dureté foncière. La dureté foncière désigne la facilité ou non à mobiliser le potentiel foncier recensé pour une opération urbanisation future. Plus cette dureté est élevée, plus le foncier sera potentiellement

difficile à mobiliser à court terme. Elle va être définie au niveau de chaque secteur de potentiel foncier, en fonction de critères définis : caractéristiques des parcelles (nombre, organisation, présence de bâti, accès à la voirie...) et statut de propriété (nombre de propriétaires, le nombre de propriétaires occupants, de propriétaires en indivision et le nombre de propriétaires ayant plus de 65 ans.)

#### Etape 5 / Analyse du potentiel foncier : définition de la stratégie foncière

L'analyse du potentiel foncier nécessite ensuite une vérification avec une approche de terrain réalisée par la commune et complétée par différents échanges avec les acteurs concernés. La définition de la stratégie foncière de la commune est ici déterminante et nécessitera une prise de décision de la part de la collectivité. En effet, le recensement du potentiel foncier ne présente un intérêt que s'il donne lieu à une stratégie foncière au service d'un projet d'avenir de la commune.

Cette stratégie accompagne un projet de territoire, qui intègre enjeux environnementaux, qualité urbaine et architecturale, qualité des espaces publics, accessibilité... Cette connaissance croisée permet d'établir les priorités pour la commune, et si nécessaire d'arbitrer les opérations à venir.

#### Etape 6 / Intégration du potentiel foncier dans le PLU

Le projet communal prend souvent forme au moment de l'élaboration du PLU. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Il convient désormais d'orienter les constructions à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.

A partir du travail d'analyse et définition des orientations stratégiques sur les divers secteurs de potentiel foncier et sur la définition de leur vocation, la commune détermine les échéances de mobilisation de ces secteurs et les inscrit dans son PLU.

#### Un outil mis à disposition des communes depuis 2015

Le référentiel foncier constitué en 2015 a été actualisé en 2018 et 2020.

- Base n0 (2015) : orthophoto 2013 – cadastre 2014
- Base n1 (2018) : orthophoto 2016 – cadastre 2017
- Base n2 (2020) : orthophoto 2019 – cadastre 2020

L'évolution de l'outil vers un web-SIG (Géo AQTA) en 2020 permet plus facilement la mise à disposition des données aux communes lors de l'élaboration de leur PLU. A ce jour, 15 communes ont utilisé l'analyse pour leur élaboration ou révision de PLU et 2 communes ont sollicité l'accompagnement d'Auray Quiberon Terre Atlantique au travers du web-SIG :

- Erdeven, qui était une commune test pour la consolidation de l'outil web-SIG et qui a pu compléter et actualiser son référentiel foncier et évaluer la mobilisation au sein de son enveloppe agglomérée et prioriser les secteurs d'intervention,
- Belz, que le service a accompagné dans la saisie et l'actualisation des données « Potentiel foncier » pendant la révision de leur PLU.

Au-delà de l'actualisation du référentiel foncier mise à disposition sur le WebSiG, les services d'Auray Quiberon Terre Atlantique veillent à maintenir leur implication dans la complétude et le renseignement de l'outil afin, dans un premier temps, de sécuriser les données, mais également de s'assurer de la bonne prise en compte des indicateurs (vocation future et temporalité).

L'outil est perçu comme un facilitateur auprès des élus et des services des communes. En effet, il permet d'aider dans la prise en considération par les élus du potentiel foncier disponible en intensification au sein des enveloppes urbaines.

## 2. Localisation et analyse quantitative du potentiel foncier identifié

Le référentiel ainsi constitué, identifie l'ensemble des secteurs de potentiels fonciers disponibles au sein des enveloppes agglomérées des 24 communes : on parle de potentiel foncier « brut » :

- De dureté faible, moyenne et forte,
- Tous types d'usages identifiés (espaces verts, habitat, économie, mixtes...),
- Comprenant les secteurs soumis à contraintes ou vigilances,
- Sans confrontation avec le projet communal.

Ce potentiel foncier brut, tant qu'il n'est pas croisé avec les projets communaux est à interpréter avec prudence. Il représente la somme des possibles mais en aucun l'ensemble des surfaces qui seront utilisées pour l'habitat. Certaines de ces surfaces pourront être amenées à être mobilisées pour d'autres usage ou rester dans leurs usages actuels.

#### Potentiel foncier disponible à court et à long terme en 2021



Dans le temps du futur PLH la capacité foncière s'apprécie au regard des critères de mobilisation à court terme. On parle de potentiel foncier « facilement mobilisable », s'appuyant sur les critères suivants:

- Dureté faible,
- Usage identifié est « espace vert »,
- Écartant les secteurs soumis à contraintes ou vigilances,
- Sans confrontation avec le projet communal.

**280 ha**  
facilement mobilisables  
en 2021

Ainsi près de 280 hectares sont identifiés comme facilement mobilisables pour les besoins en logements du futur PLH, sur les 914 hectares identifiés au total (potentiel brut).

Les communes de l'agglomération alréenne ressortent nettement en matière de potentiel foncier disponible : près de 56 ha sont disponibles facilement au sein des enveloppes urbaines des 3 communes de l'agglomération Alréenne, Auray, Brec'h et Pluneret.

Pluvigner apparait comme la commune disposant du plus grand potentiel foncier facilement mobilisable avec plus de 25 ha (potentiel équivalent à celui d'Auray).

Quiberon et Saint-Pierre-Quiberon représentent une part importante du foncier disponibles sur la partie littorale du territoire, avec 21ha et 22 ha de potentiel foncier facilement mobilisable, soit 30 % des capacités foncières identifiés sur les communes littorales.

Il est à noter que la quantité de potentiel foncier disponible va de pair avec la taille de l'enveloppe agglomérée.

De même, les communes les plus contraintes, comme Houat ou Hoëdic présentent très peu de potentiel foncier (4 ha au total sur les deux îles).

Les communes les plus rurales, font apparaitre un potentiel foncier relativement peu élevé du fait de leur enveloppe agglomérée qui n'est pas étendue et permet ainsi peu de densification.

#### Foncier mobilisable en densification à court et long terme au sein des enveloppes agglomérées en 2021

COMMUNES	facilement mobilisable pour le futur PLH (en ha)	mobilisable à plus long terme (en ha)	Surface totale des enveloppes agglomérées (en ha)
Auray	25,3	59,1	434,8
Belz	9,8	22,6	181,5
Brec'h	19,0	43,2	262,0
Camors	10,7	19,7	97,7
Carnac	16,5	44,3	400,1
Crac'h	16,0	15,0	136,5
Erdeven	16,9	22,8	201,4
Etel	3,1	28,1	139,7
Hoëdic	0,9	0,3	7,4
Houat	1,1	1,8	14,4
La Trinité-sur-Mer	12,0	32,9	201,3
Landaul	6,6	31,6	119,5
Landévant	12,8	22,5	161,5
Locmariaquer	4,2	24,1	103,3
Locoal-Mendon	9,8	7,4	90,8
Ploemel	4,6	5,4	62,3
Plouharnel	9,2	11,3	102,1
Plumergat	6,6	12,1	95,5
Pluneret	11,7	23,4	169,0
Pluvigner	25,4	54,9	333,5
Quiberon	21,4	64,2	423,2
Saint-Philibert	5,4	25,5	145,3
Saint-Pierre-Quiberon	21,9	31,0	278,4
Sainte-Anne-d'Auray	8,7	31,3	141,3
<b>TOTAL AQTA</b>	<b>279</b>	<b>635</b>	<b>4302</b>

Référentiel foncier AQTA



### 3. Les capacités foncières en extension

L'analyse des capacités d'urbanisation des PLU permet d'évaluer la disponibilité foncière en extension des communes. Il convient pour cela de retenir les surfaces des zones U et AU définies dans chaque documents d'urbanisme, en extension des enveloppes agglomérées déterminées dans le cadre du référentiel foncier comme indiqué précédemment.

**895 ha**  
urbanisables en zones U et  
AU des PLU en 2021

Ainsi au sein des 24 PLU ont compte à ce jour 895 ha urbanisables en zones U et AU à vocation d'habitat en extension des enveloppes agglomérées, dont 76 % en zones U. Ces surfaces urbanisables s'ajoutent à celles identifiées dans le référentiel foncier, pour les fonciers situés au sein des enveloppes agglomérées.

A l'inverse du foncier facilement mobilisable au sein des enveloppes agglomérées, les communes disposant de foncier en extension sont les communes dont les enveloppes agglomérées sont réduites, comme par exemple Camors ou Belz.

#### Foncier mobilisable en extension (hors des enveloppes agglomérées) en 2021

	surfaces des zones U "habitat" hors EA (en ha)	surfaces des zones AU "habitat" hors EA (en ha)	Surface totale urbanisable hors EA (en ha)
Auray	10,06	10,3	20,36
Belz	53,73	8,11	61,84
Brec'h	67,13	27,56	94,69
Camors	102,82	11,03	113,85
Carnac	84,41	9,96	94,38
Crac'h	20,77	8,3	29,07
Erdeven	57,05	12,53	69,58
Etel	4,3	7,48	11,77
Hoëdic	1,24	0	1,24
Houat	1,47	1,24	2,71
La Trinité-sur-Mer	13,85	4,42	18,28
Landaul	4,8	7,11	11,91
Landévant	25,57	14,11	39,68
Locmariaquer	52,69	6,38	59,07
Locoal-Mendon	26,34	5,65	31,98
Ploemel	31,95	13,76	45,71
Plouharnel	4,63	6,85	11,48
Plumergat	21,36	10,74	32,1
Pluneret	36,17	10,17	46,34
Pluvigner	14,53	16,38	30,92
Quiberon	16,2	1,3	17,49
Saint-Philibert	4,96	9,26	14,22
Saint-Pierre-Quiberon	15,06	2,56	17,61
Sainte-Anne-d'Auray	13,61	5,49	19,1
<b>TOTAL AQTA</b>	<b>685</b>	<b>211</b>	<b>895</b>

Référentiel foncier AQTA

### 4. Les densités observées

**19 logements/ha**  
densité moyenne en 2022

La densité moyenne observée en 2022 est de 19 logements/ha contre 15 logements/an en 2016. Il est à noter une nette progression à l'échelle intercommunale bien que des fortes disparités perdurent.

Ces contrastes sont à liés aux formes urbaines préexistantes, historiques et morphologiques.

Les densités en hyper-centre sont calculées en utilisant le zonage Ua des PLU, caractéristiques des bâtis les plus denses. Les périmètres de ces zonages ont pu varier avec l'évolution des documents d'urbanisme entre les mesures effectuées en 2016 et aujourd'hui ce qui peut expliquer certains écarts en hyper-centre.

Pour rappel le SCoT du Pays d'Auray fixe des objectifs en terme de densité qui s'imposent aux PLU. Les objectifs en extension ont été fixés entre 20 et 30 logements par hectare, en fonction de l'armature territoriale et demande à ce que l'urbanisation à vocation d'habitat dans les tissus urbains existants optimise l'espace utilisé.

Communes	Densités observées au sein des enveloppes agglomérées 2022 - en nombre de logements/ha			Densités observées au sein des enveloppes agglomérées 2016 en nombre de logements/ha		
	En HYPER-CENTRE (zones Ua)	Dans les ENVELOPPES AGGLOMEREES (hors hyper-centre)	Densité moyenne	En HYPER-CENTRE (zones Ua)	Dans les ENVELOPPES AGGLOMEREES (hors hyper-centre)	Densité moyenne
AURAY	44	31	34	56	25	32
BELZ	32	16	19	36	13	16
BRECH	20	12	12	22	10	11
CAMORS	12	12	10	12	10	10
CARNAC	56	25	26	45	23	24
CRACH	35	10	11	34	6	10
ERDEVEN	31	15	14	39	13	12
ETEL	66	18	23	67	17	21
HOEDIC	87	33	53	56	38	53
HOUAT	42	38	40	93	19	33
LA TRINITE SUR MER	33	26	17	31	25	16
LANDAUL	24	12	12	27	9	11
LANDEVANT	36	10	14	26	9	11
LOCMARIAQUER	42	14	16	51	12	14
LOCOAL-MENDON	19	11	12	13	20	11
PLOEMEL	29	14	15	22	10	12
PLOUHARNEL	20	15	15	21	39	14
PLUMERGAT	18	11	14	15	10	12
PLUNERET	25	11	17	21	13	15
PLUVIGNER	32	9	12	35	8	10
QUIBERON	79	30	32	99	24	29
ST_PHLIBERT	17	11	15	17	13	14
SAINT-PIERRE-QUIBERON	27	18	19	40	13	16
SAINTE-ANNE-D'AURAY	30	10	12	16	10	11
<b>MOYENNE AQTA</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>15</b>
<b>MOYENNE HORS ILES</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>MIN</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>MAX</b>	<b>87</b>	<b>38</b>	<b>53</b>	<b>99</b>	<b>39</b>	<b>53</b>

Sources : référentiel foncier AQTA - BD-TOPO IGN 2016 -2021- zonages PLU

### III. LES DISPOSITIFS DE STRATEGIE FONCIERE DEPLOYES

#### 1. Les documents d'urbanisme

Toutes les communes disposent désormais d'un PLU, alors que près de la moitié des communes étaient encore dotées d'un POS lors de l'élaboration du premier PLH.

Une grande majorité a évolué ces quatre dernières années (17 sur 24 communes).

Certains PLU sont en cours de modification (Auray, Saint-Pierre-Quiberon, Erdeven) ou de révisions générales (Belz, Quiberon, Plouharnel).

L'ensemble des PLU sont compatibles avec les objectifs et orientations du premier PLH.

Les PLU ont été le support des premières réflexions en matière de stratégie foncière. Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) sont désormais le support de la traduction de l'approche foncière par les communes. Les OAP peuvent alors être de trois types :

- Les OAP « sectorielles » sur des sites à enjeux de superficie importante avec une vocation opérationnelle forte,
- Les OAP thématiques « potentiel diffus » qui porte sur les gisements fonciers diffus permettant des micro-opérations de 1 à 2 logements (Erdeven et Landaul),
- Les OAP thématiques « densification » notamment sur les communes de Saint-Pierre-Quiberon et Plouharnel.

L'approche menée dans le cadre des OAP thématiques « potentiel diffus » est perçue comme particulièrement vertueuse car elle aboutit à des études capacitaires fines et contextualisées et à la mise en œuvre d'une approche objective du potentiel en densification des enveloppes agglomérées existantes.

Cette approche permet aussi le temps de la réflexion d'échelle communale qui conduit à une prise de conscience des élus du potentiel foncier existant, d'une aide à la décision dans les orientations de développement. Elle permet également aux élus d'appréhender le potentiel foncier de « petite capacité » et de constater que ce potentiel diffus ne constitue pas un frein au développement et à l'accueil de nouveaux ménages.

Commune	Date approbation du PLU en vigueur
Auray	27/03/2018
Belz	28/02/2014
Brec'h	27/05/2019
Camors	12/06/2012
Carnac	24/06/2016
Crac'h	10/03/2016
Erdeven	17/02/2017
Etel	06/07/2017
Hoëdic	10/04/2017
Houat	10/02/2017
La Trinité-sur-Mer	26/12/2013
Landaul	21/09/2017
Landévant	26/06/2015
Locmariaquer	24/06/2019
Locoal-Mendon	16/01/2017
Ploemel	14/11/2019
Plouharnel	25/06/2013
Plumergat	25/02/2019
Pluneret	27/02/2019
Pluvigner	10/03/2016
Quiberon	17/10/2014
Sainte-Anne-d'Auray	26/12/2017
Saint-Philibert	07/03/2019
Saint-Pierre-Quiberon	22/06/2017

#### 2. Les interventions foncières

L'intervention foncière des communes passe par une plus grande capacité d'action sur le foncier.

##### Le portage foncier par l'Etablissement public foncier (EPF) de Bretagne

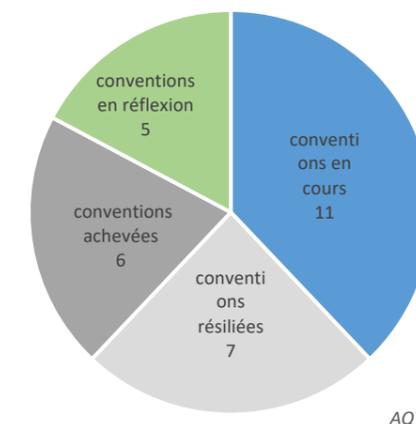
L'intercommunalité s'appuie depuis 2014 sur l'EPF afin de développer des opérations de logements.

Depuis 2011, et la signature des premières conventions avec les communes du territoire, 20 conventions ont été signées entre les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique et l'EPF de Bretagne, dont 10 conventions sont actives.

Par ces conventions opérationnelles, l'EPF assure l'acquisition et le portage foncier d'opérations à vocation d'habitat pour des projets à court terme. Ces conventions sont conclues pour une durée de 7 ans, le temps de définir et de déployer un projet d'habitat. La convention précise notamment que les interventions de portage s'effectuent exclusivement au sein des enveloppes agglomérées, pour une durée maximum de 7 ans, sans frais de portage, pour des opérations d'une densité minimale de 20 logements/ha et la réalisation de minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

Le partenariat développé entre Auray Quiberon Terre Atlantique et l'EPF de Bretagne s'avère particulièrement agile et efficace. Les communes s'adressent au préalable au service Aménagement-Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique qui, après prise de connaissance du projet, les met en contact avec l'EPF. Cette première approche technique –véritable aiguillage ciblé– permet de faciliter la suite du travail.

État des conventions avec l'EPF en 2022



AQTA

Commune	Nom du site	Date signature	Montant d'action prévisionnel	Montant portage en cours	Surface d'acquisition	Durée	Nb LLS prévus
Auray	Foyer Logement du Bocéno	2018	600 000,00 €	532 000,00 €	4 219 m <sup>2</sup>	7 ans	16
Auray	PEM	2015	3 000 000,00 €	1 250 000,00 €	500 000 m <sup>2</sup>	10 ans	
Brec'h	La Chapelle aux fleurs	2019	450 000,00 €		2 754 m <sup>2</sup>	7 ans	2
Crac'h	Ancienne ferme rue Saint-Thuriau	2021	445 000,00 €	420 000,00 €	806 m <sup>2</sup>	7 ans	2
Etel	La Glacière	2014	500 000,00 €	285 000,00 €	764 m <sup>2</sup>	5 ans	0
Locmariaquer	OAP St Michel	2022					
Locoal-Mendon	Médiathèque	2018	540 000,00 €	220 000,00 €	660 m <sup>2</sup>	7 ans	4
Quiberon	St Julien	2022	950 000,00 €	900 000,00 €	3 075 m <sup>2</sup>	7 ans	5
Sainte-Anne-d'Auray	Ancien garage	2020	330 000,00 €	292 000,00 €	2 145 m <sup>2</sup>	7 ans	0
Saint-Pierre-Quiberon	Villa rue de Bretagne	2021	750 000,00 €	600 000,00 €	1 279 m <sup>2</sup>	7 ans	7
Saint-Pierre-Quiberon	Home des pins	2022	1 550 000,00 €		2 225 m <sup>2</sup>	7 ans	30

Le soutien aux acquisitions foncières par les communes

### Soutien financier en cas de recours à un prêt bancaire

Le PLH 2016-2021 a mis en place une action visant à soutenir les communes dans leurs acquisitions foncières. Ainsi les acquisitions foncières par les communes en vue d'un portage foncier pour une opération d'habitat pouvaient bénéficier d'une subvention équivalente à une partie des frais financiers des prêts bancaires.

Cette aide a été très peu mobilisée lors du premier PLH, pour plusieurs raisons :

- Des taux bancaires très bas sur les dernières années diminuant mécaniquement les subventions,
- Une orientation des projets vers un portage par l'EPF,
- Des acquisitions directes par les communes reportées d'une année à l'autre, au fil des négociations.

### Aide aux communes pour la cession de leur foncier à un opérateur social

Dans la même idée de soutien aux communes dans leurs acquisitions foncières, une aide a été développée par le premier PLH lors de la cession d'un foncier communal à un opérateur social.

Ce dispositif a connu une montée en puissance entre 2016 et 2021, et permis l'accompagnement de 16 projets pour 198 logements, octroyant une aide moyenne aux communes de 3 800 €/logement.

## A retenir

**390 ha** artificialisés  
entre 2009 et 2016

**65 %**  
des surfaces artificialisées  
pour l'habitat

**280 ha**  
facilement mobilisables  
en 2021

**19 logements/ha**  
densité moyenne  
en 2022

- L'habitat, plus gros poste d'artificialisation (65 %)
- Une plus forte artificialisation sur les espaces rétro-littoraux
- Une consommation foncière en deçà des objectifs du SCoT
- Une capacité foncière en densification existante à court terme, principalement localisée sur les grands pôles urbains (autour d'Auray, Pluvigner et sur le littoral)
- Des capacités foncières en extension inscrites dans les PLU à confronter aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Une augmentation de la densité de logements, avoisinant les objectifs du SCoT
- Des PLU en compatibilité avec le premier PLH dont les approches foncières sont contrastées
- Un partenariat avec l'EPF qui facilite les actions foncières des communes

# LE PARC LOCATIF SOCIAL : OFFRE, OCCUPATION ET ATTRIBUTIONS

## I. L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Note méthodologique :

Les données RPLS portent sur le parc des logements ordinaires produits et gérés dans le cadre de la législation HLM, qu'ils soient conventionnés ou non à l'APL (aide personnalisée au logement). Il s'agit des logements pour lesquels les bailleurs disposent d'un droit réel immobilier : pleine propriété, usufruit ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation. Le répertoire ne couvre donc pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et les résidences sociales. Les analyses présentées utilisant les données RPLS (hors parc communal) portent donc uniquement le parc de logements dits familiaux ou ordinaires.

### 1. Répartition du parc locatif social dans la Communauté de communes

**3 165**  
logements locatifs sociaux en 2021

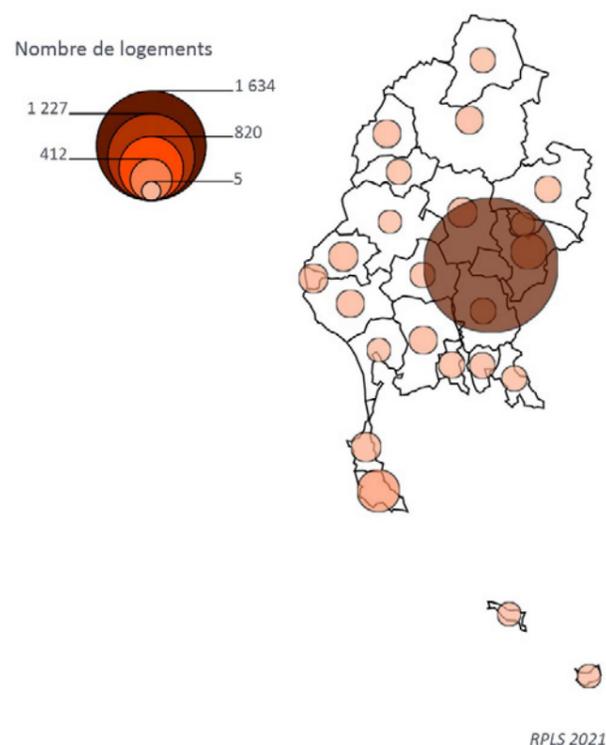
Un parc social concentré dans la polarité alréenne, en particulier dans le Quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV), et dans la presqu'île

En 2021, Auray Quiberon Terre Atlantique compte 3 165 logements locatifs sociaux (RPLS) soit 7,6 % des résidences principales. En ajoutant les 263 logements communaux conventionnés (observatoire AQTA), le parc social compte 3 428 logements locatifs sociaux ou communaux conventionnés, soit 8,3 % du parc de résidences principales. (cf. partie sur les logements communaux ci-après).

Le parc des logements locatifs sociaux est concentré dans la polarité alréenne et dans la presqu'île :

- 58 % du parc social est situé à Auray et Pluneret (1 634 logements et 187 logements), dont 35 % dans le QPV (634 logements). A l'échelle de la ville centre, ce sont 39 % des logements qui sont situés en QPV.
- 12 % du parc social est situé à Quiberon et Saint-Pierre-Quiberon (280 logements et 101 logements).

Localisation du parc social en 2021



## Des logements communaux qui renforcent l'offre locative sociale

**370**  
logements communaux en 2022

**71 %**  
des logements communaux conventionnés

Par logement communal, il est entendu un logement qui appartient à une commune en propre ou au CCAS et qui a vocation à être mis en location.

Auray Quiberon Terre Atlantique est marqué par un parc communal conséquent. A l'échelle intercommunale, 370 logements communaux sont recensés, ils représentent 1 % des résidences principales.

Les logements communaux peuvent être conventionnés ou non. S'ils sont conventionnés, ils sont destinés à des ménages sous plafonds de ressources et constituent donc une offre complémentaire au parc social des bailleurs sociaux.

71 % du parc communal est conventionné, soit 263 logements. Ces logements représentent 7,7 % du parc de logements locatifs

sociaux conventionnés (bailleurs et communaux). En revanche, les données disponibles ne permettent pas d'objectiver le niveau des loyers et ne permettent donc pas de savoir s'ils répondent aux besoins des plus modestes.

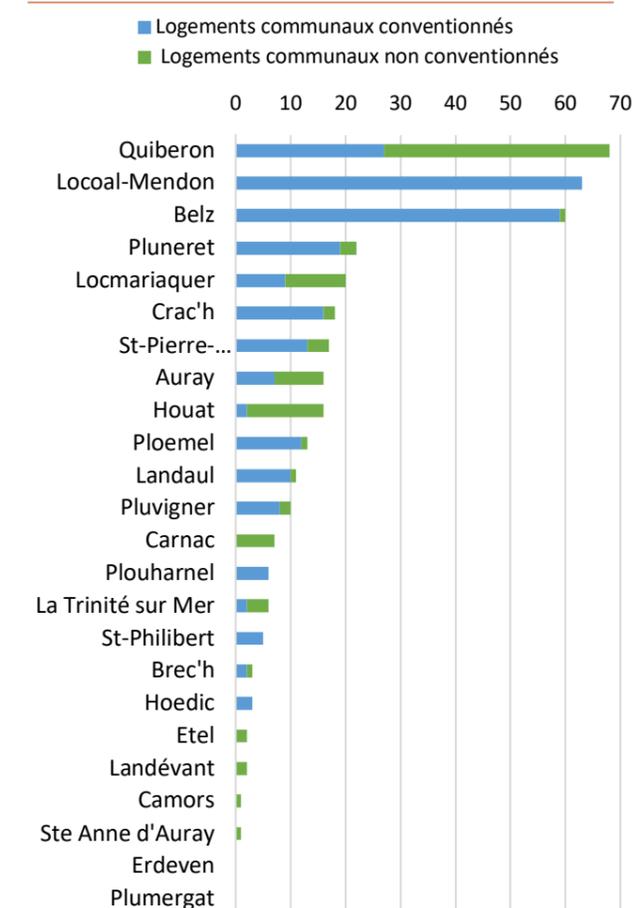
Les logements communaux sont inégalement répartis sur le territoire. Les parcs communaux les plus importants sont détenus par Quiberon (68 logements), Locoal-Mendon (63 logements) et Belz (60 logements). A Belz et Locoal-Mendon, la quasi-totalité des logements communaux sont conventionnés. A l'inverse, le parc communal quiberonnais est majoritairement non conventionné (60 %).

Environ la moitié des communes ont peu ou pas de parc communal (moins de 10 logements à Brec'h, Camors, Carnac, Erdeven, Etel, Hoëdic, La-Trinité-sur-Mer, Landévant, Plouharnel, Plumergat, Pluneret, Sainte-Anne-d'Auray, Saint-Philibert).

Pour certaines communes, ces logements peuvent revêtir un rôle d'hébergement d'urgence, en étant mis à la disposition des ménages de la commune faisant face à une difficulté exceptionnelle et ponctuelle.

En outre, ce parc communal est un levier complémentaire dans la perspective d'une entrée dans le champ d'application de la loi SRU. En effet, les logements

Composition du parc de logements communaux en 2022

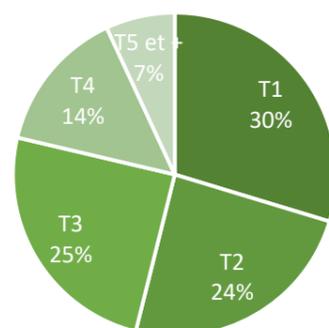


Observatoire AQTA

communaux conventionnés sont comptabilisés au titre de l'atteinte des objectifs. Sur certaines communes, la prise en compte de ces logements influence fortement l'atteinte de l'objectif.

A l'échelle intercommunale, le parc de logements communaux se compose d'une part plus importante de petits logements par rapport au parc social total avec 30 % de T1 et 24 % de T2 contre 2 % de T1 et 26 % de T2 sur l'ensemble de l'offre sociale. Cette offre tend donc à rééquilibrer l'offre sociale en matière de typologie.

Répartition des logements communaux et des CCAS par typologie



Observatoire AQTA 2022

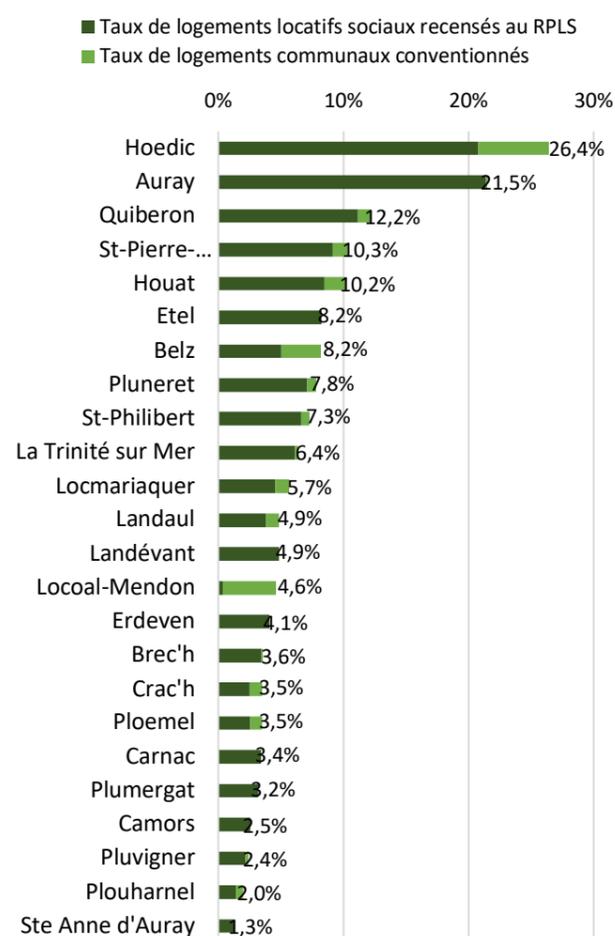
Un faible poids du parc de logement locatif social parmi les résidences principales communales, et inégalement réparti sur le territoire

**8,3 %**  
logements locatifs sociaux en 2021

En moyenne, les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ne comptent que 8,3 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. En grande majorité, le parc locatif social conventionné représente moins de 10 % du parc des résidences principales. De plus, La répartition du parc locatif social à l'échelle intercommunale est déséquilibrée.

Environ un tiers des communes a une part particulièrement faible, comme Sainte-Anne-d'Auray (1,3 %), Plouharnel (2 %), Pluvigner (2,4 %), Camors (2,5 %), Plumergat (3,2 %), Carnac (3,5 %), Crac'h (3,5 %), Ploemel (3,5 %) et Brec'h (3,6 %). Seules Auray (21,5 %), Quiberon (12,6 %), Saint-Pierre-Quiberon (10,3 %), Hoëdic (26,4 %) et Houat (10,2 %) affichent des taux supérieurs à 10 %.

Part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2021



RPLS 2021 et Observatoire AQTA

Bien que le territoire ne soit pas encore soumis aux obligations réglementaires de la loi SRU, la trajectoire démographique d'Auray Quiberon Terre Atlantique s'accompagnera d'ici la fin du PLH 2023-2028 d'un assujettissement aux objectifs de son article 55. Une dizaine de communes se verra imposer un taux de 25 % de logements sociaux : Auray, Brec'h, Belz, Erdeven, Landévant, Carnac, Plumergat, Pluvigner, Pluneret, Quiberon. Pourraient s'y ajouter les communes de Locoal-Mendon et de Crac'h car elles s'approchent du seuil de 3 500 habitants (seuil du périmètre d'application de la loi pour les communes dans les EPCI assujettis).

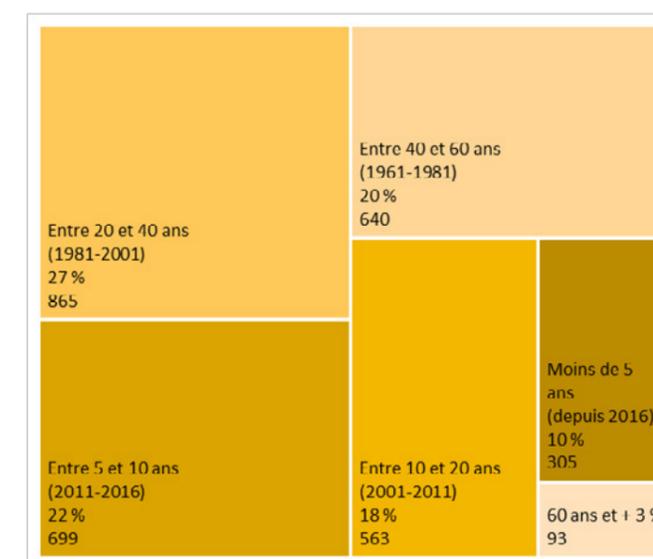
## 2. Un parc récent et de bonne qualité

Un parc social récent

**1/3** des logements locatifs sociaux a moins de 10 ans

A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, moins d'un quart des logements sociaux a été construit avant 1980, soit 733 logements (avant les premières réglementations thermiques). Ces logements sont principalement situés dans les communes d'Auray, Quiberon, Pluvigner, Carnac et Etel. A l'inverse, la moitié du parc social a été construit après 2000, soit 1 004 logements, soit un tiers de l'offre. Par conséquent, le parc est récent et de bonne qualité.

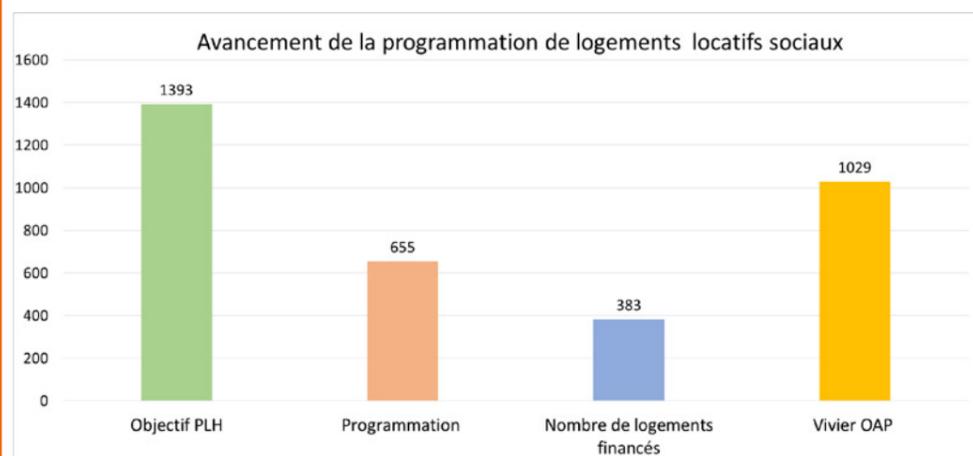
Période de construction des logements locatifs sociaux en 2021



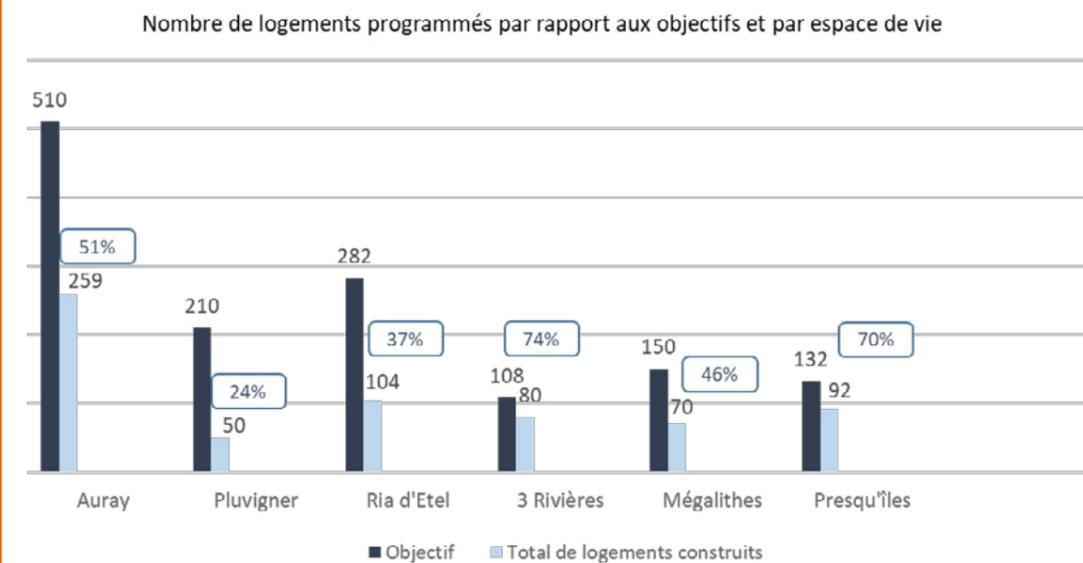
RPLS 2021

## Bilan du PLH 2016-2021

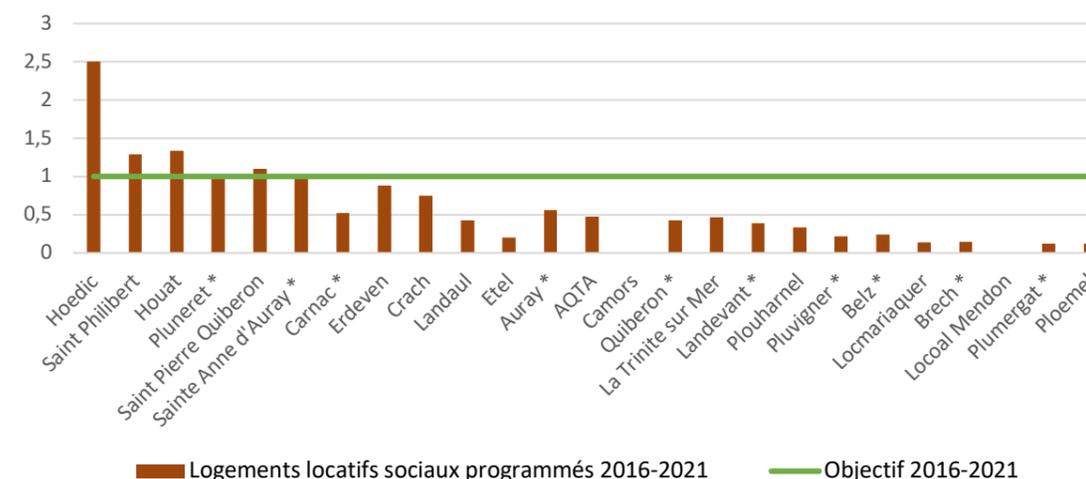
La production de logement social peut être qualifiée de dynamique sur le territoire. Le PLH 2016-2021 avait pour objectif de produire 1 393 logements locatifs sociaux. A l'issue de ce dernier, l'objectif a été atteint à hauteur de 47 %, représentant ainsi 655 logements locatifs sociaux programmés (qui ne sont pas encore tous comptabilisés dans la construction récente).



Les espaces de vie des Trois Rivières et des Iles et Presqu'îles affichent des taux de réalisation plus importants (respectivement 74 % et 70 %). A l'inverse, l'espace de vie de Pluvigner est le plus éloigné de son objectif (24 % de réalisation).



## Avancement des objectifs 2016-2021 de la programmation de logements locatifs sociaux par commune (en %)



Un tiers des logements locatifs sociaux est programmé sur du terrain communal, permettant ainsi une acquisition du foncier à un prix maîtrisé par le bailleur social.

La Communauté de Communes contribue à l'amplification de la dynamique de production via des garanties d'emprunts et des subventions (aide moyenne de 3 050 €/logement). La production tend à être de plus en plus qualitative. Dans le cadre du partenariat avec les bailleurs sociaux, les subventions ont été accordées selon des critères « qualité ». Plus de la moitié des opérations programmées a mobilisé au moins deux critères qualités, et jusqu'à trois critères qualités dans les opérations récentes, en lien avec l'évolution du système de subventions.

Par ailleurs, la conjoncture de ces sept dernières années a causé une hausse du coût de production du logement :

- Le RSL (2018) : suite à la baisse des APL, les bailleurs sociaux ont dû effectuer une baisse des loyers, cette dernière impactant leurs fonds propres,
- La hausse de la TVA (2019) : la TVA est passée de 5,5 % à 10 % pour le PLUS et est demeurée à 5,5 % pour le PLAI,
- Le COVID en 2020 : retard pris sur les chantiers,
- Le COVID en 2021 : hausse du coût des matériaux et difficultés d'approvisionnement,
- Guerre en Ukraine : hausse du coût des matériaux. La hausse du prix du carburant due à la guerre en Ukraine laisse présager une pénurie du plastique à venir.

La part d'aide de l'Etat n'a pas évolué (2 %), tout comme celle d'Auray Quiberon Terre Atlantique (3 %). De ce fait, les fonds propres des bailleurs sociaux sont aujourd'hui davantage sollicités, ainsi que le recours à l'emprunt. Entre 2016 et 2021, le coût moyen de production d'un logement a augmenté de 15 %, une donnée à prendre en considération pour l'élaboration du nouveau dispositif de subventions.

## Un parc social énergétiquement performant et faiblement émetteur de gaz à effet de serre

**27 %** d'étiquettes énergies A ou B dans le parc locatif social

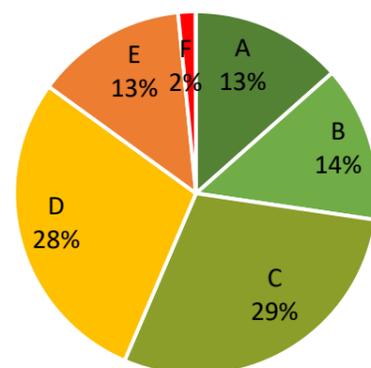
Le parc social est majoritairement récent et de bonne qualité. En particulier, les performances énergétiques du parc sont très satisfaisantes. Plus d'un quart des logements sont énergétiquement performants (étiquettes énergies A ou B) contre 20 % des logements sociaux bretons et 13,7 % du parc national. A l'inverse, les logements considérés comme des "passoires thermiques" (étiquettes F ou G) ne représentent que 1,5 % du parc intercommunale contre 1,9 % à l'échelle régionale et 4,4 % à l'échelle nationale.

Les logements étiquetés D ou E sont considérés comme de qualité intermédiaire basse. A l'échelle de l'EPCI, ces logements représentent 42 % du parc. Ils ne peuvent pas être considérés comme des "passoires thermiques". Néanmoins, ils peuvent quand même être à l'origine de situation de précarité énergétique. En conséquence, ces logements doivent faire l'objet d'une attention particulière pour s'assurer que leur qualité ne se dégrade pas. En outre, ce sont aussi des logements pour lesquels il existe des marges d'amélioration possibles. Puisque le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est moins concerné par les "passoires thermiques", l'intervention sur le parc social existant pourra être poursuivie sur les logements étiquetés D ou E afin de continuer à améliorer les performances énergétiques du parc social.

A l'échelle des espaces de vie, les performances énergétiques du parc social sont hétérogènes. Si sur les espaces de vie d'Auray et de la Ria d'Etel les performances énergétiques du parc sont particulièrement bonnes (avec respectivement 30 % et 38 % de logements classés A ou B), les espaces de vie de Pluvigner, des Mégalithes et des Trois rivières disposent d'un parc énergivore plus important (11 %, 5 % et 4 % de logements classés F). Sur l'espace de vie de Pluvigner et pour celui des Trois Rivières, le parc étiqueté E représente une part significative du parc. Pour les espaces de vie de Pluvigner, des Mégalithes et de la Ria d'Etel, ces constats sont à nuancer par le faible volume de logements.

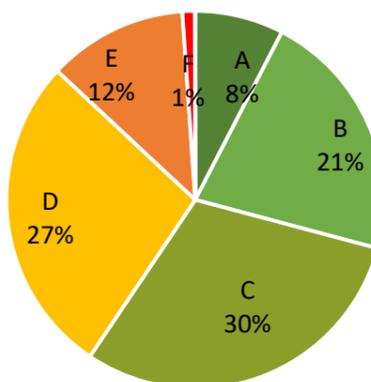
Sur les émissions de gaz à effet de serre, le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est performant puisque 29 % des logements sont classés A ou B. A l'opposé les logements classés F ne représentent que 1 % des logements. Cela est à mettre en relation avec l'ancienneté du parc, les logements construits récemment enregistrant une meilleure performance énergétique.

Répartition du parc social selon le DPE énergie en 2021



RPLS 2021

Répartition du parc social selon le DPE effet de serre en 2021



RPLS 2021

### Bilan du PLH 2016-2021

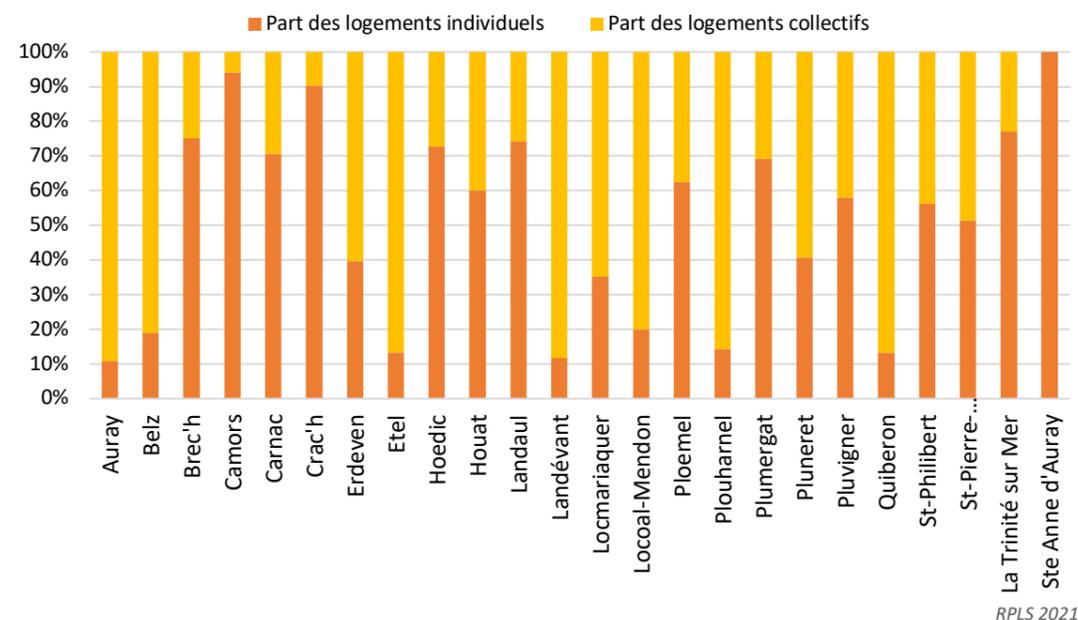
Dans le cadre du PLH 2016-2021, Auray Quiberon Terre Atlantique a déployé une subvention aux opérations de réhabilitation (à destination des communes et des bailleurs), avec pour objectif la réhabilitation de 390 logements. Le dispositif de réhabilitation du parc social est monté en puissance tout au long du PLH, avec une programmation trois fois supérieure aux objectifs prévus, essentiellement dans le parc social des bailleurs. Les communes n'ont atteint leur objectif initial de réhabilitation qu'à 27 %, avec seulement 49 logements réhabilités pour un objectif de 180 logements. A contrario, les bailleurs sociaux ont amplement dépassé leur objectif de 210 logements sociaux réhabilités, grâce à la rénovation de 454 logements.

### 3. Morphologie du parc

#### Un parc social principalement composé de logements collectifs mais avec une part significative de logements individuels

Par rapport à la structure générale du parc de logements d'Auray Quiberon Terre Atlantique, l'offre sociale est significativement plus marquée par le parc collectif : 27 % des logements (tous types de logements) de la Communauté de communes sont de type collectif contre 74 % pour le parc social (Cf. partie « Dynamiques résidentielles et immobilières »). Néanmoins, selon le RPLS, le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique se caractérise tout de même par une part importante de logements de type individuel par rapport aux échelles de comparaison (26 % contre 20 % à l'échelle du Morbihan).

#### Répartition des logements collectifs et individuels dans le parc locatif social complet en 2021



Le parc social de logements collectifs est plus développé dans la ville centre (89 % à Auray) mais également à Quiberon (87 %), Landévant (88 %), Belz (81 %) et Etel (87 %). A l'inverse, la forme individuelle est largement majoritaire principalement dans les communes de Sainte-Anne-d'Auray, Camors, Crac'h, Brec'h, La Trinité-sur-Mer, Landaul, Carnac et Plumergat.

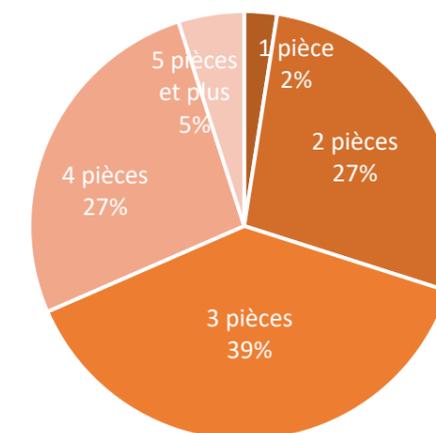
Dans les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique déjà très marquées par le parc individuel, le parc social suit également cette morphologie urbaine. De plus, l'aspiration des ménages pour le logement individuel est commune à la plupart des territoires. Les bailleurs interrogés notent que sur les communes périphériques l'offre en individuel permet d'accroître l'attractivité du parc sur des secteurs moins dotés en services et transports.

Les logements récents (moins de cinq ans) sont majoritairement construits en collectifs, aussi parce que situés dans des communes plus urbaines. Le parc social évolue avec les changements de formes urbaines et des typologies de l'ensemble du parc de logements.

#### Un déficit de petits logements dans le parc social

**29 %** de petits logements dans le parc locatif social pour **+50 %** de la demande 1 ou 2 personnes

#### Typologie des logements locatifs sociaux dans le parc complet en 2021



Le parc locatif social d'Auray Quiberon Terre Atlantique se compose principalement de T2 (27 %), de T3 (39 %) et de T4 (27 %). En conséquence, les parcs de T1 et de T5 sont sous-représentés sur le territoire. En particulier, les T1 ne représentent que 2 % de l'offre. En cumulant T1 et T2, les petites typologies ne représentent que 29 % de l'offre alors que plus de la moitié des demandeurs souhaiteraient un T1 ou un T2. Les ménages de 1 ou 2 personnes représentent même 60 % de la demande (FDLS 56 en 2022). Un rééquilibrage est amorcé dans le parc récent (moins de 5 ans dans le RPLS), avec 35 % de la construction dédiée aux petites typologies (T1 et T2), 35 % de T3, 26 % de T4 et 5 % de T5.

A l'opposé, les T5 et plus ne représentent que 5 % de l'offre et seulement 4 % des demandes. Le parc de très grandes typologies semble ainsi mieux proportionné.

#### 4. L'accessibilité financière du parc social

##### Rappels sur les modes de financement du logement social

On relève trois grands types de logements sociaux :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS), considéré comme le logement aidé classique de référence, et le plus fréquent,
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), logements dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS),
- Le Prêt locatif social (PLS), logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) ; il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu,

##### Plafonds de ressources et types de produits du logement social

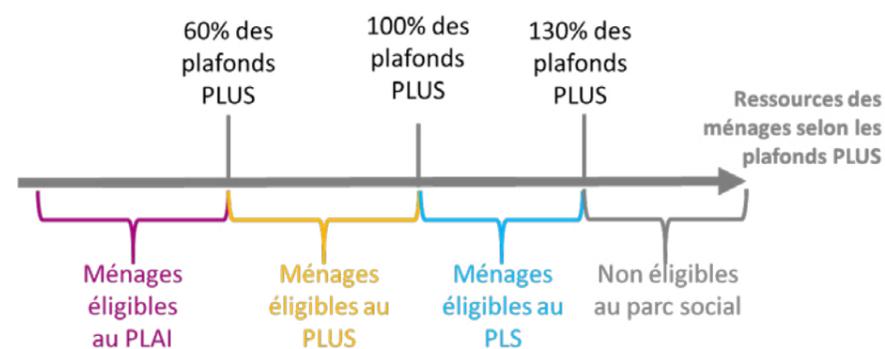


Schéma Espacité

##### Revenus fiscaux de références maximum sur AQTA en 2022 des logements locatifs sociaux

Composition du ménage	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 626 €	21 139 €	27 481 €
2 personnes	16 939 €	28 231 €	36 700 €
3 personnes	20 370 €	33 949 €	44 134 €
4 personnes	22 665 €	40 985 €	53 281 €
5 personnes	26 519 €	48 214 €	62 678 €
6 personnes	29 886 €	54 338 €	70 639 €
Par personne supplémentaire	3 333 €	6 061 €	7 879 €

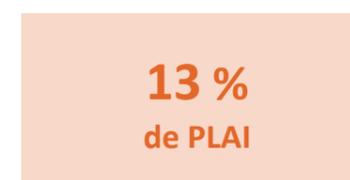
Arrêté du 27 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

Conventionnement et plafonds :

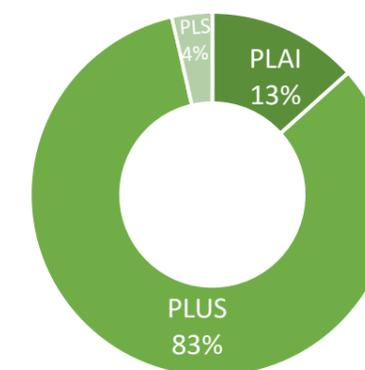
Les logements locatifs financés par l'un des trois prêts ci-dessus donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 25 % de logements sociaux).

Les plafonds de loyers sont déterminés par zone, et dépendent du type de conventionnement des logements sociaux. Ils sont révisés chaque année pour l'année à venir, selon l'Indice de Référence des Loyers du 2ème trimestre de l'année précédente.

##### Un parc de logements familiaux très sociaux significatif mais insuffisant pour répondre au besoin



##### Répartition des types de financement des logements locatifs sociaux dans le parc complet en 2021



RPLS 2021

Le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique se compose à 83 % de PLUS. Toutefois, la part de PLAIs est significative et plus importante qu'aux échelles de comparaison. Les logements très sociaux représentent 13 % de l'offre contre 8 % dans le Morbihan. Pour autant, l'offre est insuffisante et le besoin persistant puisque les demandeurs éligibles au PLAIs représentent quant à eux 67 % de la demande (FDLS 56 en 2022). La composition du parc est hétérogène sur le territoire : l'offre de PLAIs est plus limitée dans environ la moitié des communes.

Les PLS représentent 4 % de l'offre contre 3 % dans le Morbihan mais pour une demande plus modérée.

L'analyse des logements construits récemment (moins de 5 ans) témoigne d'une dynamique de rééquilibrage avec la production d'une part importante de PLAIs : 33 % des logements livrés récemment sont des PLAIs, en accord avec les objectifs du PLH 2016-2021.

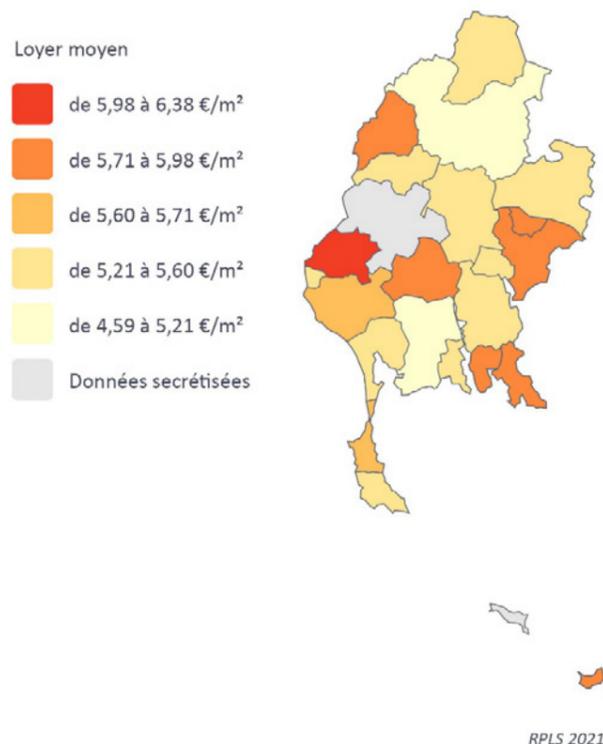
##### Bilan du PLH 2016-2021

Entre 2016 et 2021, 31 % des logements locatifs sociaux programmés sont des PLAIs, répondant à l'objectif du PLH. Cette dynamique contribue au rééquilibrage entre l'offre et la demande de logements abordables. Néanmoins, compte-tenu des besoins, cet effort doit être maintenu voire même amplifié.

## Des niveaux de loyers hétérogènes dans le parc social

Le loyer moyen sur le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est de 5,59 €/m<sup>2</sup>, contre 5,39 €/m<sup>2</sup> à l'échelle départementale et 5,43 €/m<sup>2</sup> à l'échelle régionale. Le parc social étant relativement récent, la ventilation des loyers moyens par type de financement est cohérente avec les types de produits. Le loyer moyen des PLAI est de 5,06 €/m<sup>2</sup>, celui des PLUS est de 5,58 €/m<sup>2</sup> et celui des PLS est de 7,57 €/m<sup>2</sup>.

### Loyer moyen dans le parc social par commune en 2021



Les loyers moyens sont hétérogènes entre les communes. Ils sont plutôt déconnectés de la répartition communale des types de financement et plutôt liés à la taille des logements, et parfois à l'ancienneté du parc. Par exemple, les logements les plus accessibles sont situés à Carnac (4,83 €/m<sup>2</sup>) et Pluvigner (4,59 €/m<sup>2</sup>), qui ne comptent pas ou peu de PLAI, mais des grandes typologies et une part de du parc ancien un peu plus élevée que d'autres communes. A l'inverse, les loyers les plus élevés se situent à Belz (6,38 €/m<sup>2</sup>) et Ploëmel (5,98 €/m<sup>2</sup>), dont le parc plutôt récent est constitué d'une part un peu plus importante de petits logements et malgré environ 20 % de PLAI.

Pour chacun des types de logements, le territoire est dans les moyennes des échelles de référence. Les petites typologies affichent des loyers au m<sup>2</sup> plus important, de 6,8€/m<sup>2</sup> pour les T1 à 4,8€/m<sup>2</sup> pour les T4. Cette tendance est relativement classique puisque les T1 sont en moyenne plus coûteux que les plus grandes typologies en raison des équipements (cuisine - salle de bain) qui représentent un coût équivalent quelle que soit la typologie.

## 5. Un parc social très attractif : peu de vacance et taux de rotation modéré

### Une vacance presque inexistante dans le parc social

**0,86 %**  
de logements vacants  
dans le parc social

Au 1er janvier 2021, le taux de vacance du parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est de seulement 0,86 % contre 3 % à l'échelle du Morbihan. Par ailleurs, trois quart des logements vacants le sont depuis moins de 3 mois. Il s'agit donc de logements « vacants » car entre deux locations. Il peut aussi s'agir de l'intervalle nécessaire à la réalisation de travaux avant remise en

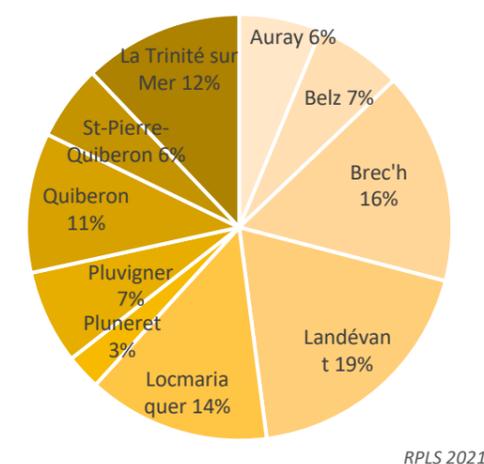
location du logement.

Ce faible taux de vacance est le signe d'un parc de logements sous tension, très attractif et qui fonctionne "en flux tendu". Ce constat est partagé par les partenaires et communes. Le parc social ne fait donc pas exception aux dynamiques territoriales.

Moins de la moitié des communes contribue à la vacance du parc social (4 % parmi les logements sociaux de la commune au maximum), l'autre moitié n'ayant connu aucun logement vacant en 2021. Les parts de logements vacants sont à mettre en perspective avec le nombre de logements locatifs sociaux, pouvant ne représenter que quelques logements dans certaines communes. Auray Quiberon Terre Atlantique connaît dans son ensemble une forte attractivité qui se répercute également sur le parc social. A ce constat s'ajoute un marché immobilier qui se tend avec une plus grande difficulté pour les ménages à se loger dans le parc privé, entraînant des phénomènes de report vers le parc social. L'offre locative privée est limitée, coûteuse (plus qu'à l'échelle départementale (Cf. partie « Dynamiques résidentielle et immobilières ») et tend à se restreindre dans un contexte de concurrence avec le secteur touristique.

Enfin, l'offre sociale d'Auray Quiberon Terre Atlantique est récente et de qualité. Elle est donc intrinsèquement attractive et souffre moins de la stigmatisation que peuvent connaître des parcs de logements sociaux plus anciens.

### Répartition des logements vacants du parc social en 2021



## Un taux de rotation modéré dans le parc social

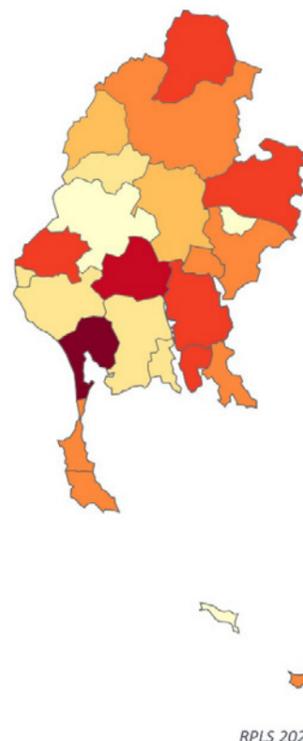
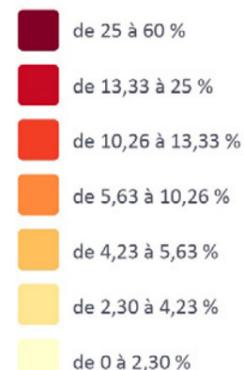
A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, dans le parc social, le taux de rotation est de 9,5 %, similaire au département. Il peut être considéré comme relativement faible et s'expliquer par plusieurs facteurs :

- D'une part, il peut être le signe que les locataires du parc social disposent de peu d'opportunités de sortie du parc social ou de mutation dans le parc.
- D'autre part, un taux de rotation faible peut aussi indiquer un parc de qualité dans lesquels les ménages souhaitent se maintenir.

Les acteurs de l'habitat semblent confirmer que ces deux dynamiques sont présentes sur le territoire. D'une part, le marché libre est tendu et offre peu de solutions de sortie du parc social abordables pour les locataires, bien que des opérations en accession sociale se développent pour proposer un parcours résidentiel à ces ménages. D'autre part, les communes indiquent que les occupants du parc sont attachés à leurs logements et leurs communes. En effet, le parc d'Auray Quiberon Terre Atlantique est relativement récent, de relativement bonne qualité et en partie en individuel. Il agglomère donc des caractéristiques de logements sur lesquels les ménages sont moins mobiles en moyenne. Le taux de rotation est relativement homogène sur l'ensemble du territoire.

### Taux de rotation dans le parc social par commune en 2021

Taux de rotation



RPLS 2021

## A retenir

**8,3 %**  
logements locatifs sociaux en 2021

**3 165**  
logements locatifs sociaux en 2021

**370**  
logements communaux en 2022  
dont **71 %**  
conventionnés

**0,86 %**  
de logements vacants dans le parc social

**13 %**  
de PLAI

**1/3** des logements locatifs sociaux a moins de 10 ans

**29 %** de petits logements dans le parc locatif social pour **+50 %** de la demande

**27 %** d'étiquettes énergies A ou B dans le parc locatif social

- En 2021, Auray Quiberon Terre Atlantique compte 8,3 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales
- Le parc social est concentré dans la polarité alréenne, dans le QPV et dans la presqu'île
- Les logements communaux renforcent l'offre locative sociale
- Le parc connaît un déficit de petits logements
- Le parc est majoritairement récent et de bonne qualité
- Le nombre de logements très sociaux est significatif mais insuffisant pour répondre au besoin
- La vacance est presque inexistante et il y a peu de rotation

## II. OCCUPATION DU PARC SOCIAL

### Note méthodologique :

Les données OPS sont obtenues par le biais d'une enquête déclarative réalisée par chaque bailleur auprès de ses locataires tous les deux ans. Aucune vérification complémentaire n'est réalisée. Ainsi, des informations erronées ou incomplètes peuvent être présentes dans la base de données. En outre, le caractère déclaratif implique aussi que la représentativité des données est dépendante du taux de réponse à l'enquête. Le taux de réponse à l'enquête 2020 sur Auray Quiberon Terre Atlantique est très satisfaisant avec 87 % de répondant. Néanmoins, sur chacune des questions, les répondants peuvent avoir plus ou moins complétés le questionnaire. Par conséquent, sur certains indicateurs le volume de réponses peut être insuffisant et entraîné du secret statistique.

### 1. Une occupation du parc social moins précaire qu'à l'échelle du département mais qui s'accroît

#### Une occupation moins précaire qu'à l'échelle du département mais hétérogène

A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 45 % des occupants du parc social ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS contre 47 % dans le Morbihan. L'occupation sur l'EPCI est donc un peu moins modeste qu'à l'échelle du Département.

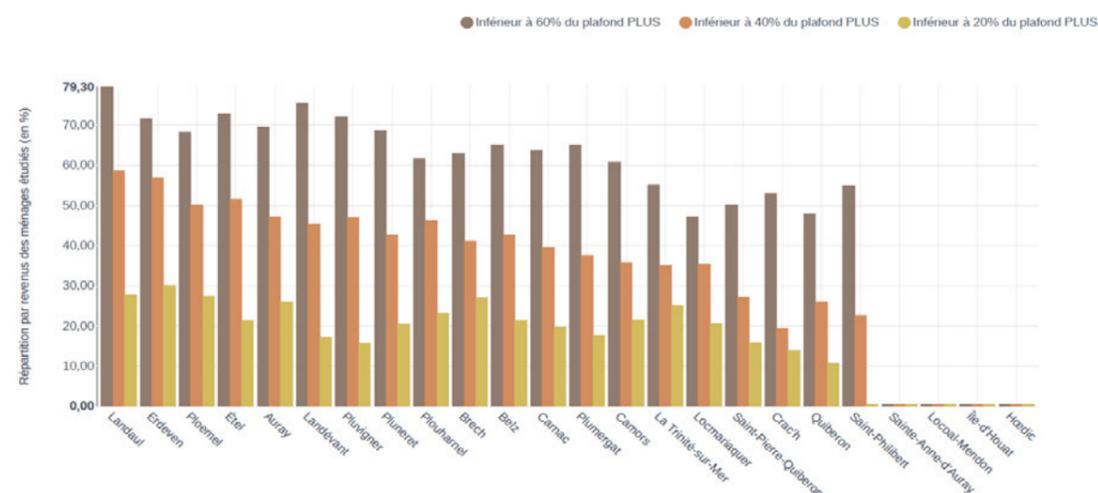
**45 %**

des occupants du parc social ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS

A l'échelle communale, les tendances sont hétérogènes avec des communes sur lesquelles les locataires du parc HLM sont plus modestes et d'autres où ils le sont moins. A Auray par exemple, les occupants du parc social sont 47 % à disposer de ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM contre seulement 26 % à Quiberon. Les communes d'Etel, d'Erdeven, de Landaul, de Plouharnel et de Pluvigner affichent également des taux de précarité plus importants que la moyenne avec respectivement 51

%, 57 %, 59 %, 46 % et 47 % des occupants ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM. Toutefois, ces taux sont à relativiser par la taille du parc de ces communes. A Auray, ce sont 627 ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds HLM, contre 20 à 40 ménages pour les autres communes citées.

#### Revenus des ménages ayant participé à l'étude OPS par rapport au plafond PLUS



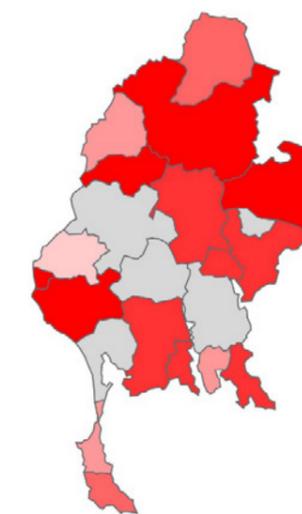
OPS 2020 – Scan Datamining

#### Mais un phénomène de précarisation qui s'accroît

Si les ménages occupant le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont moins précaires qu'aux échelles de comparaison, les emménagés récents (dans le logement depuis 2 ans ou moins) eux sont plus précaires, phénomène similaire à celui du département. A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 54,4 % des emménagés récents ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS et 54,6 % dans le Morbihan. Dans certaines communes, le phénomène est d'autant plus marqué :

- Auray : 57 % (part des emménagés récents dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds PLUS)
- Pluvigner : 71 % (10 ménages)
- Etel : 75 % (6 ménages)
- Erdeven : 85 % (11 ménages)
- Landaul : 83 % (5 ménages)
- Locmariaquer : 67% (4 ménages)
- Plumergat : 75 % (6 ménages)

#### Part des ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS par commune pour les emménagés récents en 2021



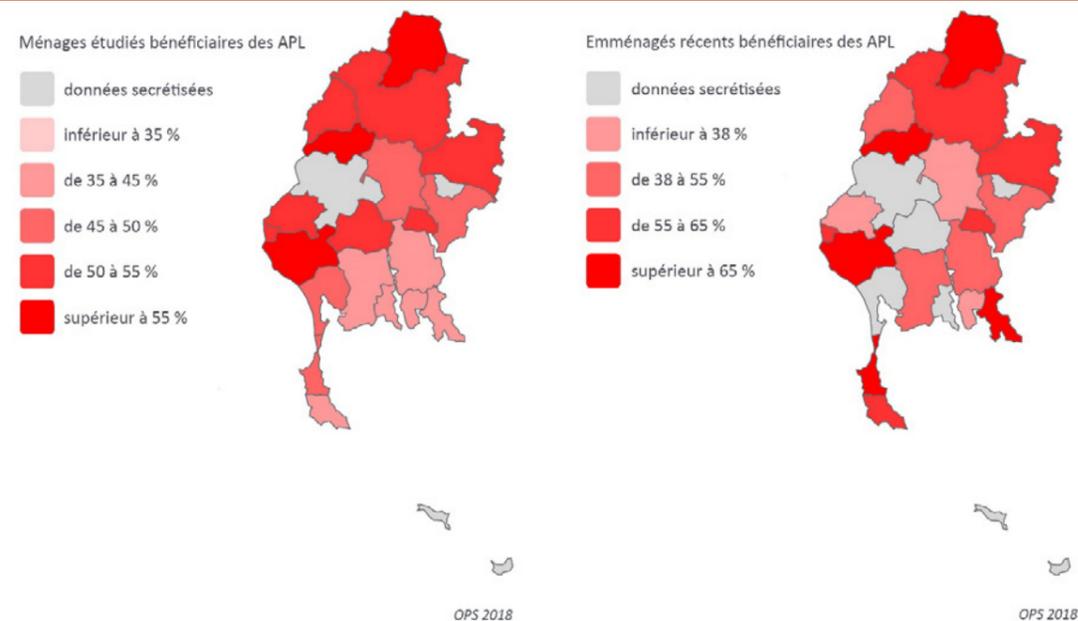
OPS 2018

#### Une part des occupants du parc social bénéficiaire des aides au logement qui confirme la tendance à la précarisation

Parmi les occupants du parc social, 53 % sont bénéficiaires d'une aide au logement soit moins qu'à l'échelle départementale (56 %). En revanche, parmi les emménagés récents, le taux monte à 65 % pour Auray Quiberon Terre Atlantique contre 63 % à l'échelle du Morbihan. Ces indicateurs confirment la tendance à la précarisation du parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique et la nécessité de maintenir une mixité sociale au sein du parc. A l'échelle des communes, celles dont les occupants sont les plus précaires (voir ci-avant) sont aussi celles dont les locataires du parc social sont les plus dépendants des aides au logement (53 % à Auray, 54 % à Belz, 57 % à Camors, 61 % à Erdeven, 62 % à Landaul, 55% à Landévant, 55% à Ploemel, 50 % à Plumergat, 55 % à Pluvigner).

De même, les phénomènes de précarisation sont plus ou moins marqués selon les communes et suivant les tendances présentées précédemment. Les emménagés récents sont particulièrement précarisés à Camors (82 %), Erdeven (69 %), Etel (63 %), Landaul (83 %), Locmariaquer (67 %), Plumergat (63 %), Pluvigner (64 %) et La Trinité-sur-Mer (88 %). Toutefois, sur ces communes, le taux de rotation est également particulièrement faible et les ménages concernés parmi les emménagés récents représentent de faibles volumes.

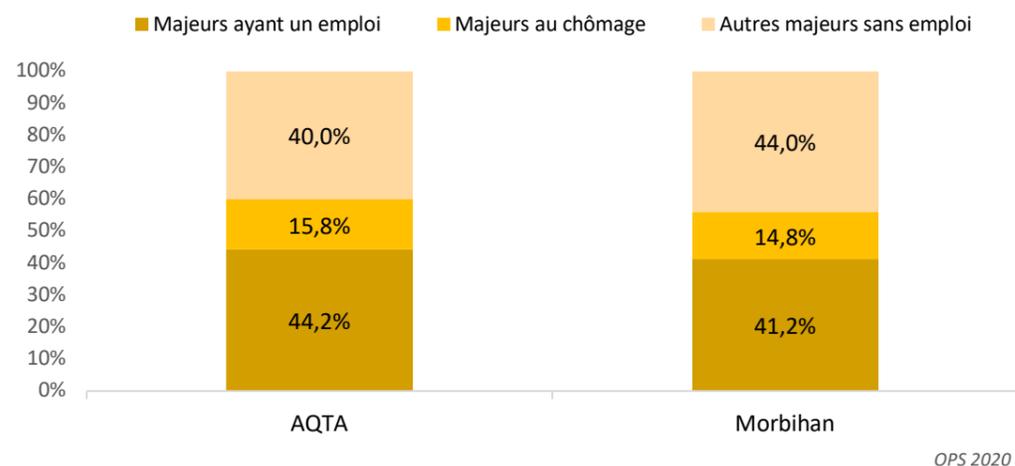
### Part des ménages bénéficiaires des APL (à gauche la totalité des ménages étudiés, à droite les emménagés récents)



### Des occupants majoritairement au chômage ou inactif

Les occupants du parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont majoritairement au chômage (16 %) ou inactif (40 %). Cette tendance suit celle du département, avec 15 % de chômeurs et 44 % d'inactifs. Les communes qui comptent le moins d'occupants ayant un emploi sont Pluvigner, Erdeven, Etel et Locmariaquer.

### Activités des majeurs ayant répondu à l'enquête en 2020



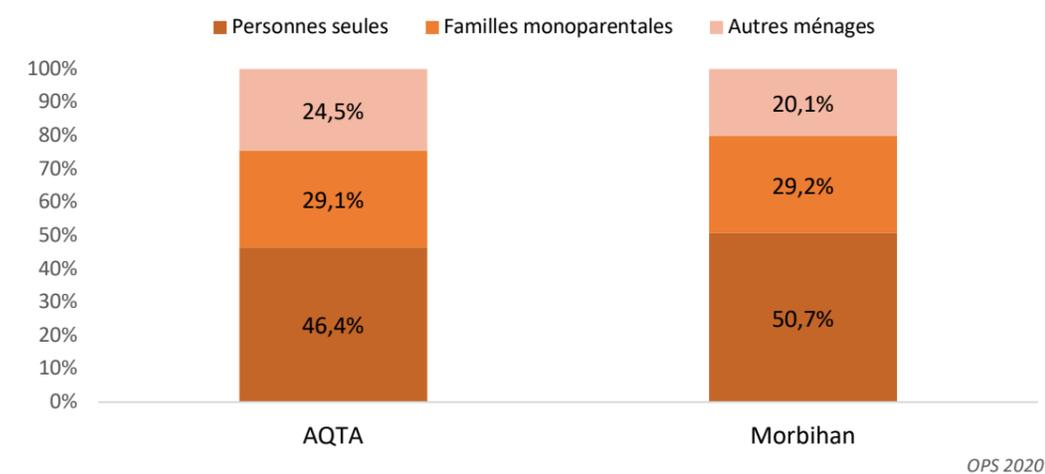
## 2. Une occupation du parc social composée de petits ménages même si plus mixte qu'aux échelles de comparaison

### Une majorité de personnes seules mais une part plus faible que dans le département

**46 %  
de personnes seules**

Le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est principalement composé de personnes seules (46 %) et de familles monoparentales (29 %). Cependant, la part des personnes seules parmi les répondants est plus faible que dans le département (51 %). Cette plus faible représentation des petits ménages s'explique principalement par un manque d'offre. Le parc d'Auray Quiberon Terre Atlantique disposant d'une faible offre de petites typologies, la part des petits ménages parmi les locataires est donc mécaniquement plus faible.

### Principales compositions familiales des occupants du parc social en 2020

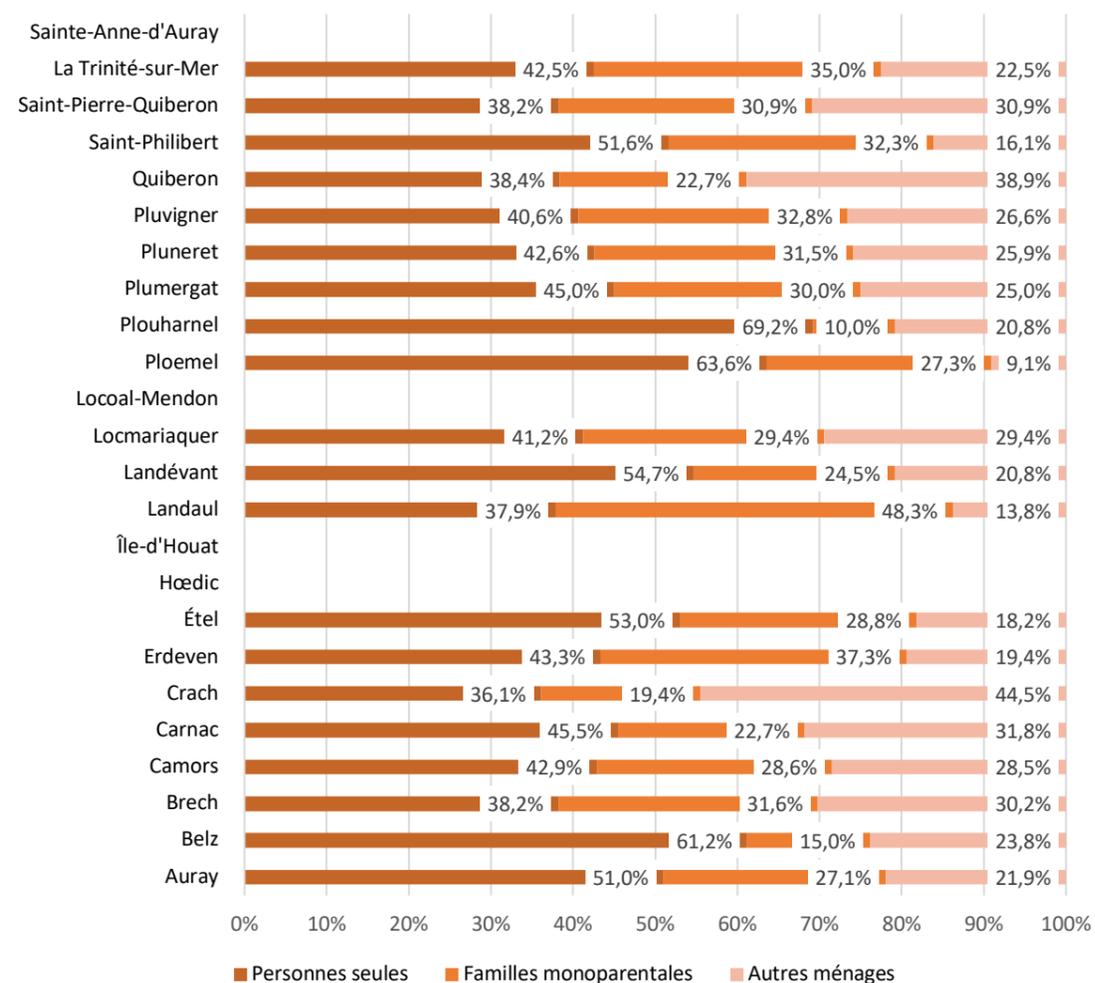


### Des compositions familiales variables selon les communes

A l'échelle des communes, les ménages composés d'une seule personne sont proportionnellement plus représentés dans les communes de Plouharnel (69 %), Ploemel (64 %), Belz (61 %), Landévant (55 %), Etel (53 %), Saint-Philibert (52 %) et Auray (51 %). Sur ces communes, le parc de petits logements (T1 et/ou T2) est également plus important.

Les familles monoparentales représentent une part plus importante de l'occupation sur les communes de Landaul (48 %), Erdeven (37 %), La Trinité-sur-Mer (35 %), Pluvigner (33 %), Saint-Philibert (32 %), Pluneret (32 %), Brec'h (31 %), Saint-Pierre-Quiberon (31 %) et Plumergat (30 %).

#### Principales compositions familiales des occupants du parc social par commune en 2020



OPS 2020  
(Les données des communes non représentées sont secrétisées)

### 3. Un plus faible phénomène de vieillissement du parc social

#### Une part des occupants âgés moins significative que dans la population totale

**13 %**  
des occupants du parc social  
ont plus de 65 ans

Les locataires du parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique de plus de 65 ans représentent 13 % des occupants (14 % dans le Morbihan). Habituellement, les ménages de plus de 65 ans locataires du parc social sont souvent des ménages ayant accédé au parc social en début ou milieu de parcours résidentiel et qui s'y sont maintenus. Sur la Communauté de communes, le parc étant

plus récent, ce profil peut être moins représenté. Toutefois, le phénomène de vieillissement de la population et de l'occupation du parc est à anticiper en prenant les mesures pour adapter au le parc à la perte d'autonomie et pour produire une offre adaptée ou adaptable. Les bailleurs sociaux du territoire intègrent dans leur production des logements adaptés à la perte d'autonomie. Par ailleurs, ils peuvent adapter les logements au cas par cas.

Sur certaines communes, le parc social accueille d'ores et déjà une part plus importante de ménages de plus de 65 ans. C'est le cas de (parmi les communes non secrétisées) : Locmariaquer (18 %), Camors (16 %), Etel (15 %), Plouharnel (14 %), Belz (13 %), Pluvigner (13 %), Quiberon (13 %) et Auray (13 %).

## A retenir

**46 %**  
de personnes seules

**13 %**  
des occupants du parc social  
ont plus de 65 ans

**45 %**  
des occupants du parc social  
ont des ressources  
inférieures à 40 % des  
plafonds PLUS

- Le parc social est principalement composé de personnes seules, puis de familles monoparentales
- La part des occupants âgés est moins significative que dans la population totale
- Les occupants sont majoritairement inactifs ou au chômage
- La précarisation des occupants du parc social s'accroît

## III. LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS

*Note méthodologique :*

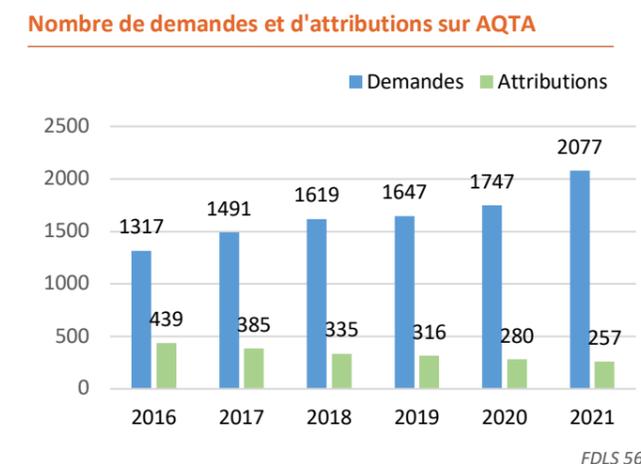
Le Fichier départemental de la demande locative sociale du Morbihan (FDLS 56) centralise les demandes de logement social pour l'ensemble des bailleurs et des réservataires, ainsi que les résultats d'attributions. Il est agréé par arrêté préfectoral.

### 1. Une demande de logement social et une tension sur la demande en hausse

#### Une demande de logement social en forte hausse

**+ 58 %**  
de demandes de logement  
social depuis 2016

En 2021, 2 077 demandes étaient actives sur Auray Quiberon Terre Atlantique, soit 11 % de la demande départementale, pour 257 attributions. Ce chiffre est en hausse constante depuis 2016.

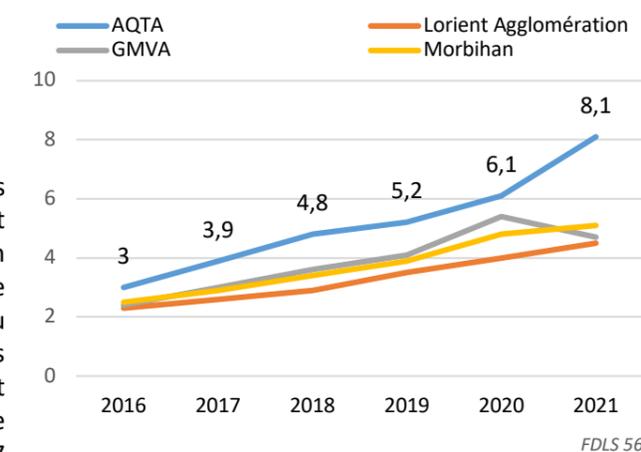


En 2016, le territoire a enregistré 1 317 demandes pour 439 attributions. En l'espace de 6 ans, la demande a augmenté de 58 %, quand les attributions ont diminué de 41 %.

**8,1 demandes pour  
1 attribution en 2021  
dans le parc locatif social**

L'indice de tension (nombre de demandes pour une attribution) a fortement augmenté, passant de 3 en 2016 à 8,1 en 2021, soit 169 % d'augmentation, une tension plus importante que celle du département (5,1 en 2021) et que sur les territoires voisins de Lorient Agglomération (4,5 en 2021) ou de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (4,7 en 2021).

#### Évolution de la tension de la demande locative sociale



Parmi les demandes, 26 % sont des demandes de mutation, c'est-à-dire, émanant de ménages déjà locataires du parc social. Le volume de demandes de mutation augmente, mais moins fortement que l'ensemble des demandes. 396 demandes de mutation ont été enregistrées en 2016 et 532 en 2021, soit une hausse de 34 %.

## Une demande de logement social concentrée à Auray

**46 %** des demandes de logement à Auray

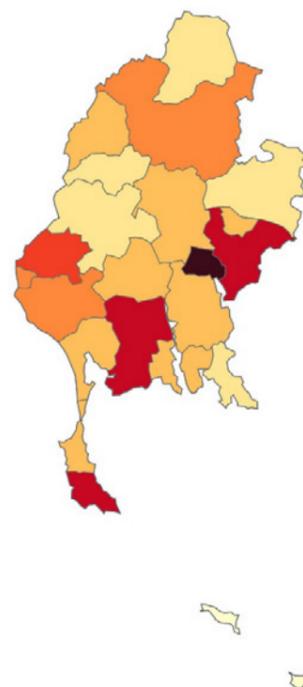
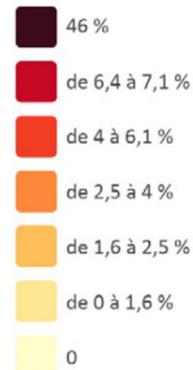
En 2021, près de la moitié des demandes de logement social concerne la ville-centre : 964 demandes, représentant 46,4 %.

Les autres communes les plus demandées sont Quiberon (146 demandes soit 7 %), Pluneret (132 demandes soit 6 %), Carnac (134 demandes soit 6 %) et Belz (83 demandes soit 4 %).

La concentration des demandes sur la ville-centre, mieux dotée en transports, équipements et emplois, s'observe sur la plupart des territoires.

### Répartition de la demande locative sociale en 2021

Part de la demande



FDLS 56 2021

## 2. Caractéristiques de la demande de logement social : une demande de PLAI et de petits logements

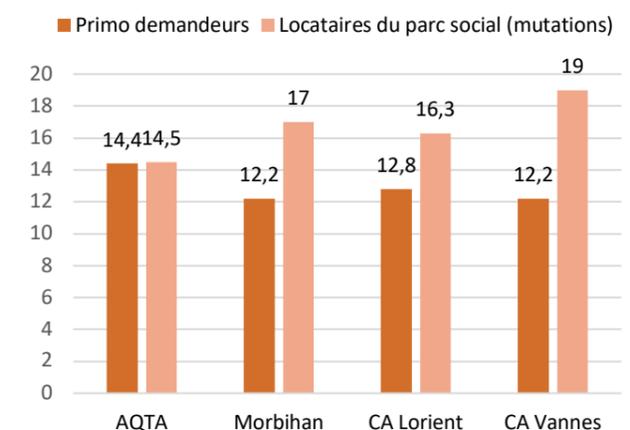
### Ancienneté de la demande : un délai d'attente plus long que les territoires voisins

**14,4 mois d'attente** pour les nouveaux demandeurs ayant obtenu l'attribution d'un logement social

Avant d'obtenir un logement, les nouveaux demandeurs de logements sociaux sur Auray Quiberon Terre Atlantique (hors demandeurs de mutation) attendent en moyenne 14,4 mois, soit davantage que la moyenne départementale (12,2 mois) et que les territoires voisins (12,8 et 12,2 mois à Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération).

Pour les demandeurs de mutation, c'est-à-dire, émanant de ménages déjà locataires du parc social, un demandeur attend en moyenne 14,5 mois avant d'obtenir une attribution, soit moins que dans le Morbihan (17 mois) et que les territoires voisins (19 mois sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et 16,3 mois à Lorient Agglomération). Par conséquent, et contrairement au reste du Morbihan, le délai d'attente est similaire entre les nouvelles demandes et les demandes de mutation sur Auray Quiberon Terre Atlantique.

### Délai moyen d'attente des demandes satisfaites (en mois)



FDLS 56

**23 %** des demandes en cours attendent depuis plus de 2 ans

Parmi les demandes en cours en 2021 sur Auray Quiberon Terre Atlantique, 23 % sont considérées en délai anormalement long, c'est-à-dire que les demandeurs attendent un logement depuis plus de deux ans. Ce taux est similaire à celui de Golfe du Morbihan- Vannes Agglomération mais supérieur à la moyenne du département et à Lorient Agglomération.

Parmi les demandes de plus de deux ans sur Auray Quiberon Terre Atlantique, 63 % émanent de nouveaux demandeurs, tandis qu'ils représentent la moitié dans les territoires voisins et le département.

Les délais d'attente illustrent la tension importante sur Auray Quiberon Terre Atlantique, en particulier chez les demandeurs n'occupant pas déjà le parc social (primo-demandeurs).

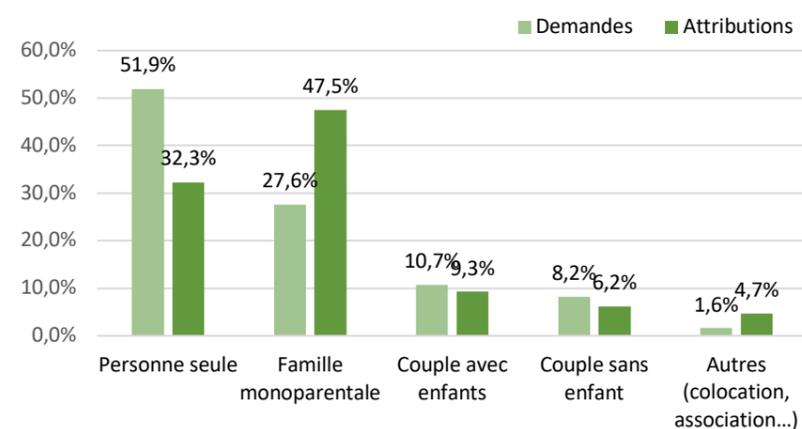
## Une surreprésentation des personnes seules et une tension sur les petits logements

**52 %** des demandeurs sont des personnes seules

### Une demande de petits ménages

Les ménages d'une personne représentent le principal contingent de demandeurs à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique avec 52 % en 2021, contre 50 % environ dans le Morbihan et en Bretagne. Puis, les familles monoparentales représentent 28 % de la demande, similaire au département. Les familles (couples avant enfants) ne représentant que 11 % de la demande, et les couples sans enfant 8 %.

Demands et attributions par composition des ménages sur AQTA



FDLS 56

La composition des demandes est inversée par rapport à l'occupation actuelle du parc social puisque les ménages d'une personne y sont sous-représentés et les familles monoparentales surreprésentées. Cette tendance s'explique en partie par la composition du parc et les attributions dans le parc neuf. En 2021, 32 % des attributions étaient au profit des ménages d'une personne et 29 % au profit de familles monoparentales.

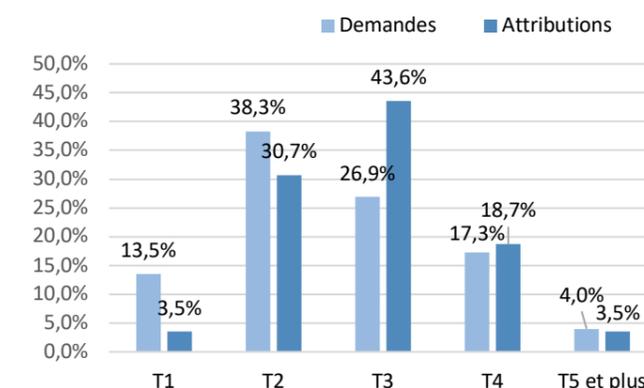
La tension de la demande pour les personnes seules est particulièrement forte avec 13 demandes pour une attribution, contre 4,7 demandes pour une attribution au profit des familles monoparentales.

## Une forte tension sur les petits logements

**31** demandes de T1 pour 1 attribution

**10** demandes de T2 pour 1 attribution

Demands et attributions par typologie de logement



FDLS 56

En miroir de la composition familiale des demandeurs, la demande se concentre sur les petites typologies. Plus de la moitié des demandeurs souhaite un T1 ou un T2. Cette demande est même plus concentrée que dans le département (49 %). Ce constat est partagé par la Maison du Logement qui indique que la plupart des demandeurs accompagnés sont en recherche de T1 et de T2. Les demandes de grands logements sont peu nombreuses et émanent le plus souvent de situations d'urgence ponctuelles et exceptionnelles.

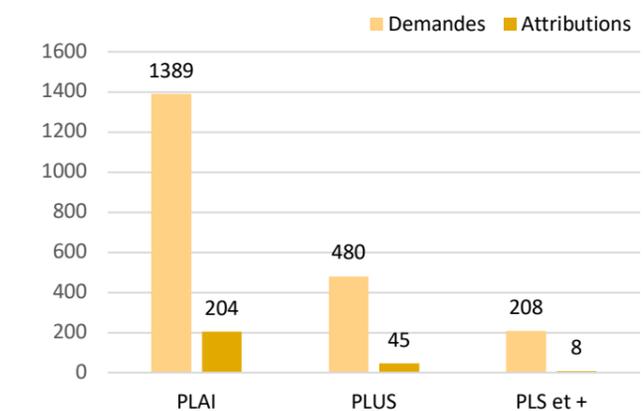
Cette forte demande sur les petites typologies est également la conséquence d'un manque d'offre de ce type sur le parc dans son ensemble avec des phénomènes de report vers le parc social. En conséquence, la tension est également plus marquée sur les petites typologies (31 demandes pour une attribution sur les T1 et 10 demandes pour une attribution sur les T2). Cette tension est en partie la conséquence d'une offre réduite. Pour rappel, plus de la moitié des demandeurs souhaite un T1 ou T2 mais ces logements ne représentent que 29 % de l'offre de logements.

## Une tension sur les PLAI

**67 %** des demandeurs sont sous les plafonds de ressources du PLAI

67 % des demandeurs d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont éligibles aux logements PLAI, proche de la moyenne départementale. Par ailleurs, ces demandes sont bien satisfaites dans les attributions récentes puisque 79 % des attributaires étaient éligibles à ce même parc, en lien avec la composition du parc neuf. Néanmoins, la totalité du parc est déséquilibrée par rapport à la demande. Pour rappel, les PLAI représentent seulement 13 % de l'offre.

Nombre de demandes et d'attributions par plafond du logement social sur AQTA



FDLS 56

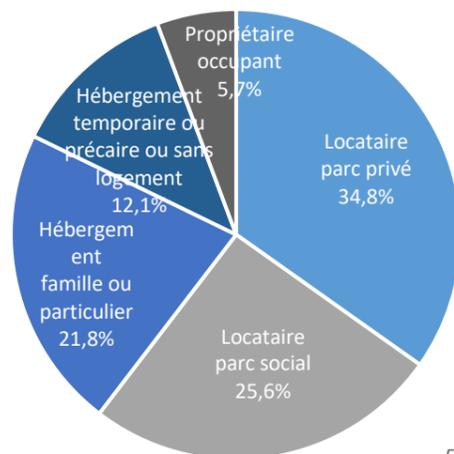
## Des demandeurs en location ou sans logement propre

### Une demande de locataires

Plus de 60 % des demandeurs sont locataires, dont la majorité dans le parc privé. Les personnes hébergées dans la famille ou chez un particulier arrivent en deuxième position à 21,8 %, puis les statuts d'occupation temporaire ou précaire ou sans logement à 12,1 % et enfin les propriétaires occupants à 5,7 %.

La part importante des occupants du parc privé peut-être le signe d'un dysfonctionnement du parc (dégradations, manque d'offres, prix trop élevés...). Les entretiens au cours du diagnostic révèlent par exemple que certains ménages se tournent vers le logement social après que leur bail du parc privé n'ait pas été renouvelé pour une mise en vente ou une mise en résidence secondaire.

Statuts d'occupation des demandeurs en 2021



FDLS 56

A noter, parmi les attributions en 2021, 18 % ont été au profit de demandeurs aux statuts d'occupation temporaire ou précaire ou sans logement.

### 3. L'atteinte des objectifs de mixité dans les attributions

#### Rappels des objectifs réglementaires

La réforme des attributions des logements locatifs sociaux a été initiée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR. En parallèle, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 réformait la géographie prioritaire et renforçait la mise en place de stratégies d'attributions concertées pour réduire les écarts de pauvreté entre les QPV et le reste de leur unité urbaine. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN du 23 novembre 2018) sont venues poursuivre et renforcer la réforme déjà engagée.

Cette réforme poursuit plusieurs objectifs :

- Réguler les déséquilibres sociaux et territoriaux
  - Améliorer la solidarité dans l'accueil des plus défavorisés entre territoires,
  - Accueillir des populations moins défavorisées dans les quartiers prioritaires.
- Améliorer l'efficacité et la transparence des politiques publiques
  - Rendre équitable la prise en charge du demandeur au sein d'un même « bassin d'habitat » et favoriser la transparence,
  - Renforcer la capacité du demandeur à appréhender les processus,
  - Conforter les partenariats entre acteurs.

Pour mener à bien ces objectifs, l'intercommunalité est désignée comme « cheffe de file » en matière d'attributions. A ce titre, les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH) ainsi que les EPCI compétentes en matière d'habitat et disposant d'un QPV, sont dans l'obligation d'installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance multi-partenaire, co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet de département, est chargée de définir des orientations partagées en matière d'attributions de logements sociaux.

#### Concernant les attributions :

- Un document-cadre de la CIL, qui fixe les orientations et les objectifs en matière d'attributions,
- Une convention intercommunale d'attribution (CIA), qui territorialise les objectifs et précise les engagements des principaux acteurs et partenaires pour mettre en œuvre les objectifs fixés.

#### Concernant la gestion de la demande et l'information du demandeur :

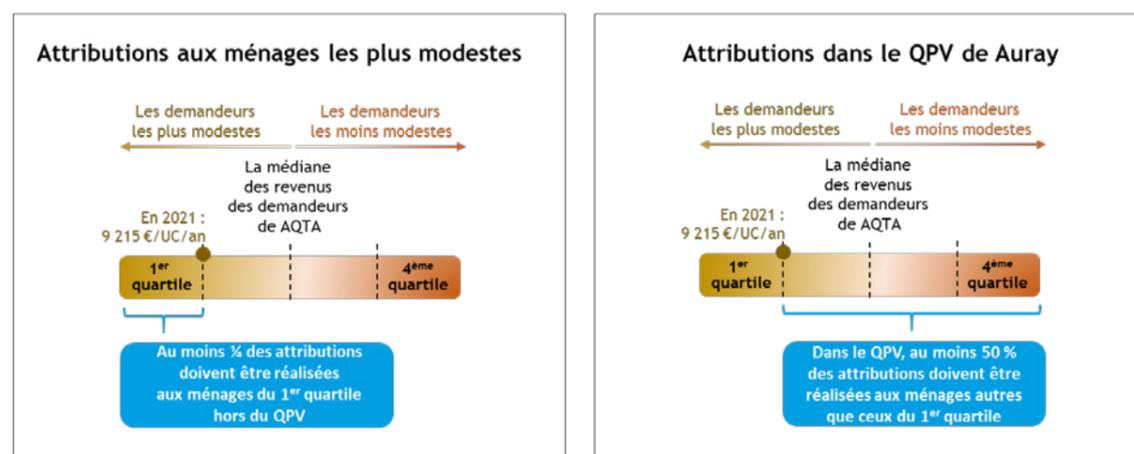
- Un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui met en œuvre des dispositifs opérationnels.



Schéma Espacité

En matière d'attributions, la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 fixe trois objectifs principaux :

- Hors du Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), 25 % minimum des attributions doivent être réalisées au profit des demandeurs les plus pauvres, appartenant au premier quartile. Le seuil du premier quartile est défini chaque année par décret et s'apprécie à l'échelle de l'EPCI. Il est de 9 215 €/UC/an en 2021. L'objectif est fixé à l'échelle intercommunale mais une répartition de l'atteinte de l'objectif entre les bailleurs et entre les communes pourra être mise en place via la convention intercommunale d'attributions.
- Dans le QPV, 50 % minimum des attributions doivent être réalisées au profit de demandeurs autres que ceux du premier quartile.
- Parmi les attributions réalisées par chaque bailleur et chaque réservataire de logement (Action Logement, les collectivités, l'Etat...), 25 % minimum doivent être consacrées aux ménages prioritaires (ceux cités article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation\*, les ménages reconnus par la commission Droit Au Logement Opposable et les publics du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).



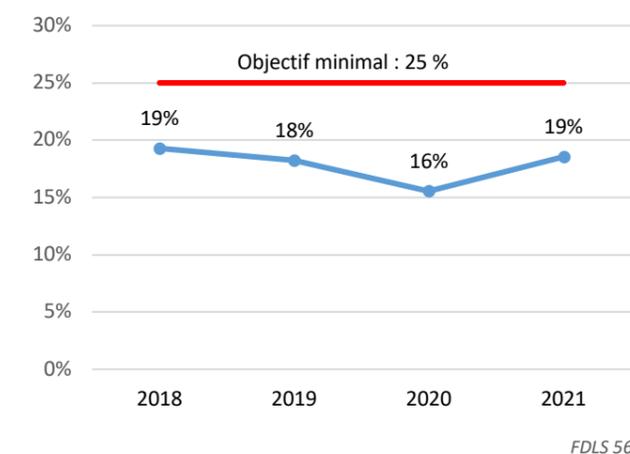
\*Personnes prioritaires (L441-1 du CCH) :

- Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, et personnes menacées de mariage forcé. Situations attestées par une ordonnance de protection
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

### Atteinte des objectifs de mixité dans les attributions

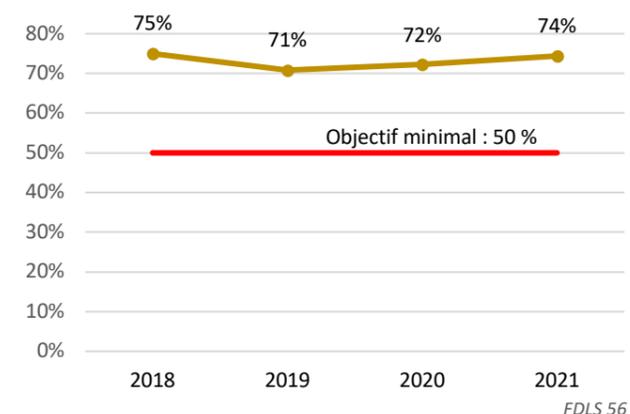
En 2021, sur Auray Quiberon Terre Atlantique, 19 % des attributions hors QPV étaient au profit des ménages du premier quartile. L'objectif de 25 % n'est donc pas atteint, mais après avoir connu une baisse en 2020 celui s'améliore. L'atteinte de l'objectif sera notamment conditionnée à la mise en œuvre d'une politique de développement de PLAI.

Part des attributions réalisées au profit des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV sur AQTA



Seule la commune de Auray est concernée par l'objectif d'attribution dans le QPV de 50 % aux ménages autres que ceux du premier quartile dans le QPV. En 2021, 74 % des attributions dans le QPV l'ont été au profit des ménages des deuxième, troisième et quatrième quartiles. Ce taux dépasse les 70 % chaque année depuis 2018. Il s'agira donc de maintenir ce taux, assurer l'attractivité du quartier et veiller à ce que les ménages attributaires présentent une certaine diversité entre les quartiles.

Part des attributions réalisées au profit des ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile dans le QPV



Par ailleurs, Auray Quiberon Terre Atlantique ne s'est pas encore doté des outils réglementaires de la réforme des attributions et devra développer sa politique intercommunale en ce sens.

#### 4. Le fonctionnement des attributions sur le territoire

##### Un territoire attractif

Les entretiens réalisés avec les communes comme avec les bailleurs mettent en évidence un parc tendu et qui fait face à une faible rotation. En conséquence, les opportunités d'attributions sont très réduites. Les partenaires identifient également collectivement un besoin :

- Sur les petites typologies,
- Pour les actifs,
- Pour les ménages modestes.

##### Un partenariat qualitatif

Les communes, les bailleurs et Action Logement notent collectivement un bon partenariat. Les communes et Action Logement sont informées des congés de logements par les bailleurs. Par ailleurs, les bailleurs organisent régulièrement des réunions avec les communes pour préparer au mieux les Commission d'Attributions de Logements (CAL). Les communes participent d'ailleurs aux CAL pour une part significative d'entre elles, en présentiel ou en distanciel. En revanche, la Communauté de communes est, elle, peu associée aux processus d'attributions.

Pour rappel, Auray Quiberon Terre Atlantique ne dispose pas de contingents de réservation propres car ils étaient jusqu'à lors délégués aux communes. Le rôle de l'intercommunalité, dans le cadre de la réforme des attributions, pourra être précisé.

##### Un réseau d'accueil satisfaisant mais à conforter

La quasi-totalité des communes reçoivent les ménages en mairie ou au CCAS. Ils les accueillent pour les informer et les orienter dans leur demande, sans enregistrement. En complément, un seul bailleur (Bretagne Sud Habitat) dispose d'un lieu d'accueil et d'enregistrement sur le territoire. En conséquence, il est le relai de fait des autres opérateurs et réservataires.

Un renforcement du réseau physique pourrait permettre de conforter l'accueil des demandeurs et l'harmonisation des informations délivrées sur le territoire. La Maison du Logement pourrait notamment renforcer son rôle d'orientation des ménages.

Lieu d'accueil généraliste autour du logement, elle est bien identifiée pour les enjeux relatifs au parc privé et par les travailleurs saisonniers, mais encore peu sur le volet logement social, malgré des demandes de renseignement en hausse.

##### Une méconnaissance des outils

La mise en œuvre de la réforme des attributions nécessite de pouvoir piloter au plus près les attributions. Aussi, la maîtrise des outils de gestion partagée de la demande est essentielle. Toutefois, les entretiens et les ateliers mettent en évidence une méconnaissance des outils par certains acteurs communaux, en particulier l'application Imhoweb, malgré la sensibilisation opérée par la Communauté de communes.

##### Des critères de sélection peu définis et hétérogènes

Au cours des entretiens, les communes ont mis en évidence des pratiques différenciées en matière de sélection des candidats. Certaines n'appliquent pas fondamentalement de critères mais privilégient l'ancienneté, d'autres s'attachent à sélectionner les candidats dans l'urgence la plus importante et

d'autres sont attentifs à certains critères, comme l'emploi ou l'attache au territoire. Quelques points de convergence émergent néanmoins :

- Ancienneté de la demande,
- Caractère urgent de la demande (une définition à préciser car dépendante de l'appréciation de la situation relative du ménage),
- Adéquation offre/demande,
- Attaches avec le territoire,
- Familles avec enfants.

Les pratiques actuelles peuvent rendre moins lisibles les procédures de désignation des candidats. Pour les communes, la superposition de leurs priorités locales et des ménages prioritaires au sens de la loi peut créer des incompréhensions vis-à-vis des décisions en CAL. En creux, il s'agit de s'accorder sur la "classification" des urgences et des priorités.

La réforme des attributions prévoit que les publics cibles et les critères de priorité soient définis à l'échelle intercommunale et partagés via un dispositif commun de cotation de la demande qui permettra de mieux objectiver les demandes.

##### Informier les ménages pour éviter les incompréhensions

Au cours des ateliers, les communes et les bailleurs notent des tensions avec les ménages qui ne comprennent pas les délais d'attente. Ces délais plus longs que sur d'autres territoires voisins donnent l'impression aux demandeurs que les procédures sont injustes et à leur défaveur. L'enjeu est de transmettre à ces ménages les éléments de contexte leur permettant d'apprécier leur situation relative par rapport à la situation générale du territoire.

Là encore, la politique d'attribution devra prévoir une meilleure information du demandeur et davantage de transparence quant aux critères et délai pour l'attribution d'un logement locatif social.

## A retenir

**+ 58 %**  
de demandes de logement  
social depuis 2016

**8,1 demandes pour**  
**1 attribution** en 2021  
dans le parc locatif social

**46 %** des demandes  
de logements à Auray

**14,4 mois d'attente**  
pour les nouveaux  
demandeurs ayant obtenus  
l'attribution d'un logement  
social

**23 %** des demandes  
en cours attendent depuis  
plus de 2 ans

**31 demandes de T1**  
pour **1 attribution**

**10 demandes de T2**  
pour **1 attribution**

**67 %** des demandeurs  
sont sous les plafonds de  
ressources du PLAI

- La demande de logement social est en très forte hausse
- Près de la moitié des demandes concerne Auray
- Presque un quart des demandeurs attend depuis plus de 2 ans
- La majorité des demandeurs sont des personnes seules, puis un quart des familles monoparentales
- La tension est très élevée sur les petits logements
- Une large majorité des ménages demandeurs est sous les plafonds de ressources du PLAI
- Les attributions au sein du QPV sont plutôt mixtes
- Les attributions aux ménages les plus modestes en dehors du QPV sont insuffisantes
- Le partenariat est qualitatif, mais le réseau d'accueil des demandeurs est à conforter
- Les critères de sélection et les informations transmises aux demandeurs sont hétérogènes sur le territoire
- L'intercommunalité doit définir sa politique d'attributions

## L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

### Une offre développée lors du précédent PLH

Le PLH 2016-2021 visait à poursuivre la diversification de l'offre de logements face à des disparités sociales fortes et une tension du marché déjà existante. Pour cela, une des actions était de produire une offre en accession abordable (sous les prix du marché) destinée aux ménages sous conditions de ressources.

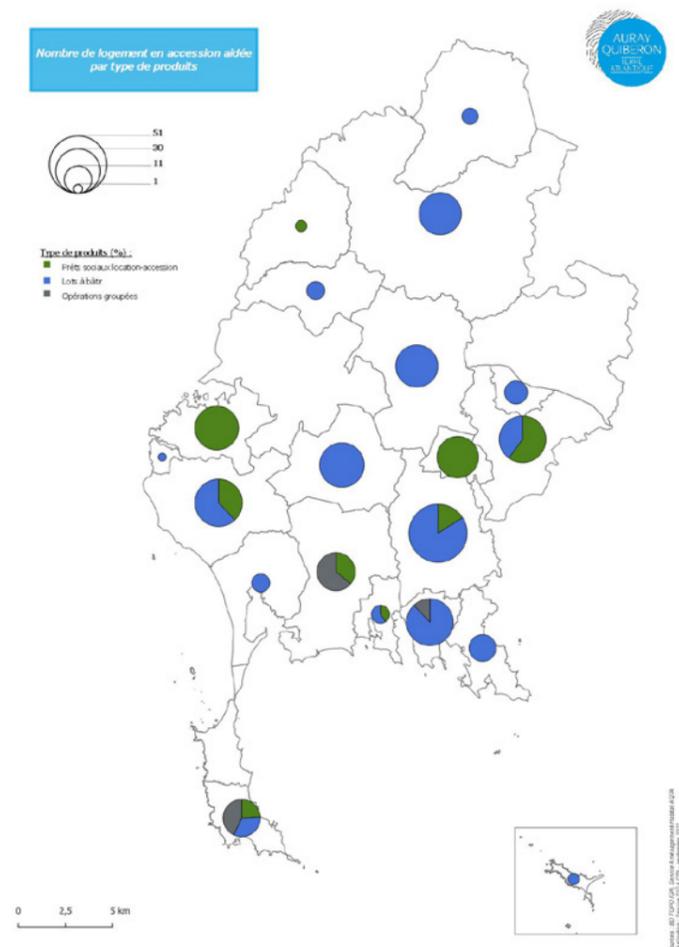
Le PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique vise ainsi à apporter des solutions pour développer l'accession dite « aidée », au travers de la mobilisation de subventions ciblant :

- Les lots à bâtir (commercialisés sous les prix du marché),
- Des opérations groupées (commercialisés sous les prix du marché),
- Les formules de location-accession (PSLA).

### La production des logements en accession aidée durant le PLH 2016-2021

**63 logements**  
en accession aidée par an  
entre 2016 et 2021

### Répartition du nombre et du type de produits d'accession aidée développé entre 2016 et 2021



La moitié de l'objectif de production fixé par le premier PLH, 768 logements en accession aidée, a été atteint, représentant ainsi 379 logements programmés. Cela représente une production de 63 logements en accession aidée par an.

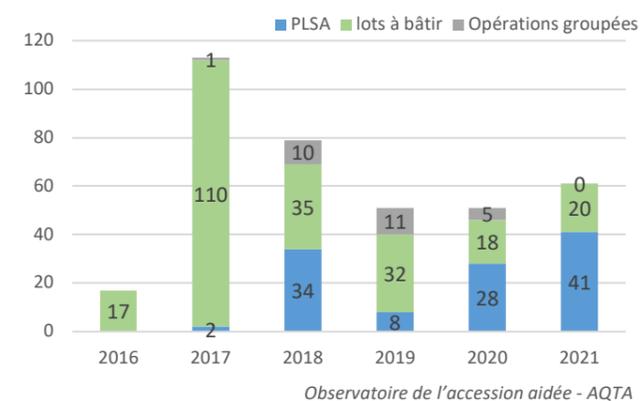
Il est important de prendre en considération le fait que, de la même manière que pour les logements locatifs sociaux, l'objectif de production de logements en accession aidée avait été fixé selon une prévision de croissance démographique forte et de construction associée, qui ne fut pas observée.

**62 %** de la production  
d'accession aidée en lots à  
bâtir

Durant la période 2016-2021, l'accession aidée à la propriété a été portée majoritairement par les lots à bâtir (62 %) et le PSLA (30 %).

Toutefois, cela tend à s'équilibrer sur les dernières années.

Types de produits d'accession aidée entre 2016 et 2021

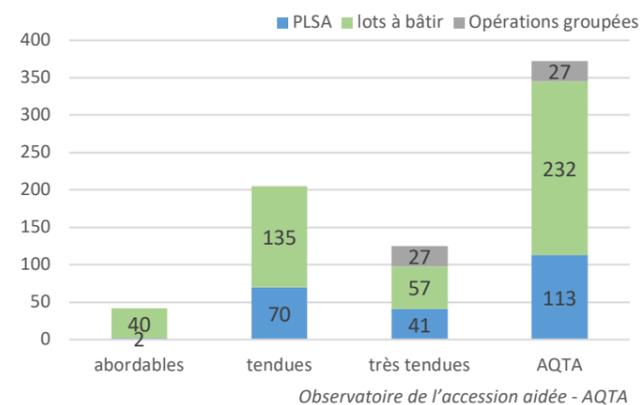


La production en lots à bâtir s'est essentiellement constituée dans les zones au marché dit « tendu » de même que le PSLA.

Ce dernier produit n'apparaît pas assez attractif pour les zones « abordables ».

Dans les communes dites « très tendues », le coût du foncier freine le développement du PSLA, du fait notamment d'une charge foncière plus conséquente mais également en raison des plafonds de prix de vente du PSLA relativement bas liés au zonage qui place le territoire en zone « moyennement tendue » ou « détendue » (principalement B2 ou C).

Type d'accession aidée selon la tension du marché



L'accession aidée y est par ailleurs majoritairement portée par les lots à bâtir (46 %).

#### Les deux-tiers de la production d'accession aidée subventionnée par Auray Quiberon Terre Atlantique

Auray Quiberon Terre Atlantique a défini les conditions d'attributions de subventions pour les opérations d'accession aidée avec plusieurs critères, le principal résidant dans la situation des communes au regard de la tension du marché : les projets situés dans les communes dites « tendues » et « très tendues » bénéficient des aides. La liste est actualisée annuellement au regard de l'observation des prix du marché des lots à bâtir et des prix de la construction.

A cela s'ajoute :

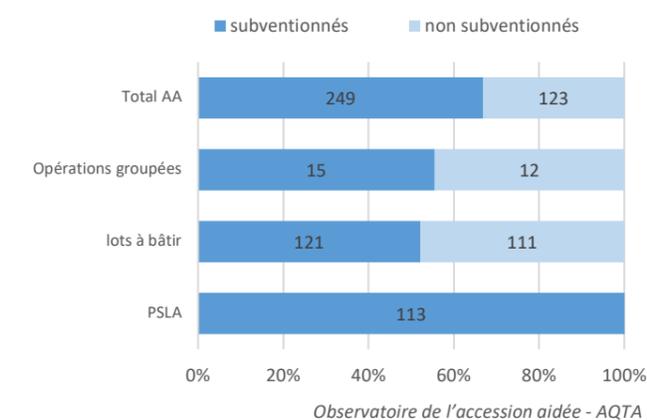
- Des prix de commercialisation plafonnés pour se situer sous les prix marché
  - Pour les lots à bâtir viabilisés : 70 000 €/lot pour les communes très tendues et 50 000 €/lot pour les communes tendues,
  - Pour les logements neufs : 2 200 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Des clauses anti-spéculatives portant sur un délai minimal de 6 ans

- Des critères d'optimisation foncière : des objectifs de densité conformes au SCoT, la surface des lots à bâtir comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 350 m<sup>2</sup>,
- Au moins 10 % de l'opération doit être réalisée en accession aidée,
- Les ménages bénéficiaires ont un plafond de ressource égal ou inférieur au plafond légal du Prêt Social Location-Accession (PSLA).

**67 %** de la production  
d'accession aidée  
subventionnée

Ainsi 67 % de la production d'accession aidée sur le territoire a été subventionnée, dont la moitié des projets de lots à bâtir en accession aidée, et un peu moins de la moitié des opérations groupées.

Projets d'accession aidée subventionnés entre 2016 et 2021



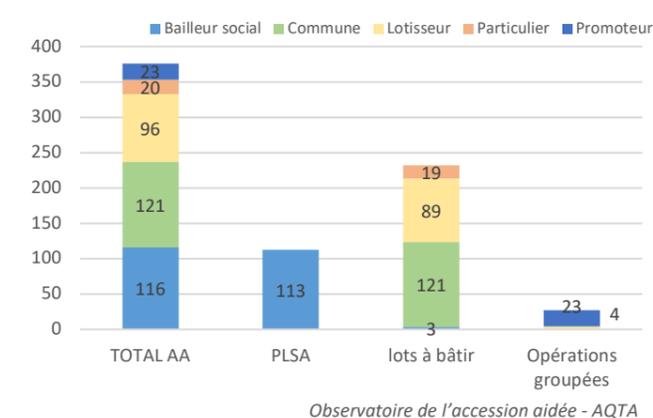
#### Une production davantage portée par des opérateurs publics

L'ensemble des acteurs de l'habitat participe à la production d'accession aidée, une majorité a été produite par les communes (32 %) et par les bailleurs sociaux (31 %), puis par les lotisseurs (26 %). Nous retrouvons les particuliers (5 %) et les promoteurs (6 %) dans une bien moindre mesure.

Les bailleurs sociaux assurent l'essentiel de la production en PSLA alors que les communes développent uniquement des lots à bâtir destinés à l'accession aidée.

A noter que les lotisseurs et les promoteurs sont davantage présents sur les communes les plus tendues.

Les opérateurs d'accession aidée entre 2016 et 2021

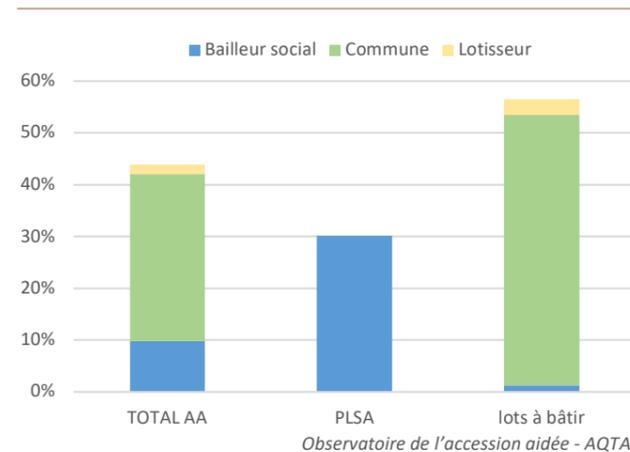


Une part non-négligeable de l'accession aidée s'est produite sur du foncier communal (44 %), dont 1/3 de la production par les bailleurs en PSLA et la moitié par les communes pour la production de lots à bâtir.

A noter également que la majorité des opérations prévoyant de l'accession aidée se sont faites en OAP (71 %)

Sur Auray Quiberon Terre Atlantique, l'accession aidée est majoritairement réalisée par les communes sous forme de lots à bâtir, dont la moitié sur du foncier communal.

Accession aidée sur du foncier public par type d'opérateurs entre 2016 et 2021



#### Accession aidée

en lots à bâtir	en PSLA
<ul style="list-style-type: none"> <li>62 % de la production d'accession aidée entre 2016 et 2021</li> <li>58 % en zone tendues</li> <li>25 % en zones très tendues</li> <li>½ subventionnés par AQTA</li> <li>½ produites par les communes</li> <li>½ sur du foncier public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 % de la production d'accession aidée entre 2016 et 2021</li> <li>62 % en zone tendues</li> <li>26 % en zones très tendues</li> <li>100 % subventionnée par AQTA</li> <li>100 % produites par les bailleurs</li> <li>1/3 sur du foncier public</li> </ul>

#### La réflexion sur le modèle OFS/BRS, pour un développement de l'accession sociale à la propriété favorisant le maintien des résidences principales

Il ressort des analyses une forte augmentation des prix de l'immobilier et du foncier sur le secteur et une sous-représentation des jeunes ménages familiaux (cf. partie « Contexte démographique ») notamment ne pouvant se loger sur le territoire. En effet, la tension sur le marché et la hausse des coûts réduisent les capacités d'accession des ménages. De plus, le poids de la résidence secondaire sur le territoire, en particulier sur la zone littorale exacerbe la tension du marché. Le développement de l'accession sociale pourrait ainsi permettre de favoriser le maintien d'une part de la population sur le territoire. C'est à ce titre qu'Auray Quiberon Terre Atlantique a mis en place des aides à l'accession dans le cadre de son précédent PLH.

Cependant, il apparaît que les clauses anti-spéculatives de ces logements ne sont pas pérennes et que les conditions de développement des opérations ne permettent pas de garantir le maintien du statut de résidences principales.

Aussi, les acteurs locaux s'interrogent sur la pertinence du modèle des organismes de foncier solidaire sur le territoire, permettant de développer une offre en accession sociale pérenne. En effet, le dispositif repose sur un démembrement perpétuel de la propriété foncière et bâtie. Il permet ainsi une maîtrise foncière sur la longue durée et un coût d'acquisition amoindri pour les ménages. Le modèle permet également de garantir le statut de résidence principale et le caractère social des logements dans la très longue durée.

#### Les grands principes du modèle OFS – BRS



##### OFS : Organisme de Foncier Solidaire

- il s'agit de la structure porteuse du foncier dans la très longue durée. C'est cet organisme qui fait l'acquisition du foncier et qui le conserve dans la longue durée, impliquant la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative.
- Sur les fonciers ainsi acquis, des logements sont développés. Le foncier fait alors l'objet d'une gestion « locative » (redevance).



##### BRS : Bail Réel Solidaire

- Il s'agit d'un produit d'accession sociale à la propriété règlementé par l'Etat.
- Les ménages éligibles sont propriétaires des droits réels sur le bâti et « locataire du foncier ».
- Le ménage achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » sur les murs, détachés du terrain, à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, il paye un loyer foncier à l'OFS, la redevance.
- les droits réels sont cessibles et transmissibles



Pour la collectivité, ce modèle présente l'intérêt de logements durablement maîtrisés : prix, profils, usage, entretien...

#### Le positionnement concurrentiel du BRS par rapport au PSLA

##### Le PSLA

Pour rappel, le PSLA (Prêt Social Location- Accession) est un produit d'accession sociale à la propriété qui se caractérise par une phase dite locative et deux types de contraintes :

- D'une part, les ménages souhaitant accéder à ce type de bien doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA définis annuellement par décret,
- D'autre part, les logements doivent être produits à des prix de vente encadrés. Ces deux plafonds sont définis par zone (A, B ou C).

Les logements PSLA bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % et d'une exonération de TFPB pour une durée de 15 ans. A la revente, le prix de vente des logements n'est pas encadré. Ils sont également soumis à une clause anti-spéculative qui prévoit que si le ménage revend son logement moins de 10 ans après l'acquisition, il perd le bénéfice de la TVA réduite, qu'il doit donc rembourser. Cette clause est considérée par certains territoires comme insuffisante. En effet, d'une part, dans certaines situations la vente est considérée comme « contrainte » et donc valide même avant 10 ans (décès, divorce, etc.). Dans ce cas, la clause anti-spéculative ne s'applique pas. D'autre part, dans les marchés particulièrement haussiers, la plus-value à la revente peut être supérieure au remboursement du bénéfice de la TVA réduite.

##### Le BRS

Le BRS est également un produit en accession sociale. Les plafonds de prix de vente et de ressources auxquels il doit se conformer sont les mêmes que pour le PSLA. Toutefois, la charge foncière étant « extraite » du bilan d'opération et donc du prix de vente, le respect des plafonds de prix de vente est usuellement moins complexe. Les logements en BRS bénéficient également de la TVA réduite à 5,5 % et d'un abattement de 30 % à 100 % si la collectivité a délibéré dans ce sens.

En revanche, les cadres anti-spéculatifs sont bien plus contraignants. D'une part, un ménage souhaitant vendre ses droits réels devra le faire à des ménages respectant eux-aussi les plafonds de

ressources, agréés par l'OFS. D'autre part, le prix de vente est encadré sans limite de temps. Ainsi, le BRS est perpétuellement abordable. En revanche, le ménage n'est pas contraint dans le temps de détention du logement. Enfin, l'occupation à titre de résidence principale des logements est également sans limite de temps.

### Le positionnement du BRS et du PSLA sur Auray Quiberon Terre Atlantique

#### Une production en accession aidée contrainte :

- Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, il est constaté une difficulté à produire du PSLA sur les communes les plus tendues du fait du difficile équilibre à trouver entre un coût du foncier élevé et en hausse, des coûts de construction en hausse et des prix de sortie plafonnés.
- Toutefois la logique reste similaire pour le BRS, avec des prix du foncier qui demeurent élevés, des prix de sortie plafonnés (mêmes plafond) comme pour le PSLA. En revanche, le coût du foncier est amorti dans la plus longue durée (redevance et prêt long terme).
- A l'heure actuelle, la production de BRS sur le territoire se heurte par ailleurs à dans la difficulté de recourir au prêt Gaia (long terme) de la Banque des Territoire, celle-ci n'étant pas favorable à octroi de prêt en zone B2 et C

#### Les enjeux pour les ménages :

- Le public cible apparaît théoriquement identique entre le BRS et le PSLA, puisque les plafonds de ressources sont identiques et que les prix de ventes sont plafonnés au même niveau.
- Toutefois, à prix égal ou proche, pour le ménage le PSLA offre une plus grande plus-value et moins de contraintes à la revente.
- Le BRS, par son concept de dissociation du foncier et du bâti, implique pour les ménages un changement de perception de la propriété, puisque la valeur patrimoniale disparaît.

#### Les intérêts du BRS pour la collectivité:

- Ce produit permet de maintenir une offre en accession sociale dans la longue durée, puisque à chaque revente, le ménage doit répondre aux plafonds de revenus.
- Le BRS sanctuarise également les aides publiques investies par le mécanisme encadré à la revente qui ne permet pas de plus-value.
- Il garantit également le maintien du parc de résidences principales et offre l'avantage d'être comptabilisé au titre de la loi SRU.

## A retenir

**63** logements  
en accession aidée par an  
entre 2016 et 2021

**62 %** de la production  
d'accession aidée  
en lots à bâtir

**67 %** de la production  
d'accession aidée  
subventionnée

- Une production essentiellement portée par les lots à bâtir
- Des produits qui se sont majoritairement développés sur les communes dont les prix sont jugés « tendus »
- Une production rendue difficile sur les communes aux prix du marché les plus élevés, l'équilibre entre la charge foncière et les prix de vente plafonnés étant difficile à trouver
- Une production majoritairement subventionnée
- Une production davantage portée par les opérateurs publics (bailleurs et communes)
- Un nouveau produit, le Bail Réel Solidaire, qui suscite l'intérêt.

## LES CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE

### I. COMPOSANTES DU PARC PRIVE

Les enjeux du parc privé sont multiples, dépendant de l'ancienneté des logements, de leurs occupants ou des formes urbaines.

Au sein du territoire, le parc privé représente la majorité du parc de logements, avec un parc individuel occupé par ses propriétaires.

Le parc locatif privé, même s'il est moins représenté, constitue un enjeu fort pour la politique habitat dans la mesure où il permet de répondre aux parcours résidentiels des ménages, dans un souci de mixité sociale, notamment dans les centres-bourgs et les pôles urbains.

Enfin, l'intervention sur le parc privé, par la mobilisation des logements vacants, la rénovation énergétique des logements existants ou encore l'aide au fonctionnement des copropriétés, constitue un levier pour répondre au besoin en logements des différents profils de ménages et participe à construire la ville sur la ville dans une logique de maîtrise foncière et de renouvellement urbain.

#### 1. Une forte représentation du parc privé

**53 %**

de logements permanents dans le parc privé en 2019

Le poids des résidences secondaires fait que le parc privé de résidences principales représente un peu plus de la moitié du parc total de logements (53 %). Cette proportion n'a pas évolué entre 2013 et 2019.

Dans le parc de résidences principales une très large part relève du parc privé (91 %), puisque le parc « public » ne représente que

7,4 %. Seules les communes d'Auray, de Quiberon et d'Hoëdic ont un taux inférieur à 80 % en raison d'un parc locatif social plus conséquent.

Si la part du parc privé dans le parc total de logements est la même entre 2013 et 2019, le nombre de logements privés connaît une progression de 1,6 % par an (soit + 2 800 logements supplémentaires en 5 ans), un rythme équivalent à la période précédente (2008-2013), mais plus rapide qu'à l'échelle départementale (1,2 % par an entre 2013 et 2019).

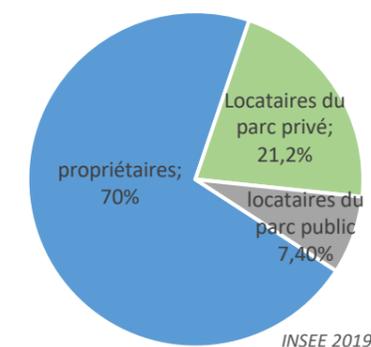
### 2. Un parc privé contrasté en fonction des statuts d'occupations et de l'ancienneté des logements

#### Un parc privé de propriétaires occupants

Les propriétaires occupants représentent une part non négligeable du parc privé avec 70 % des résidences principales, contre 21 % de locataires

Cette forte proportion de propriétaires occupants est observable sur l'ensemble du territoire hormis à Auray où la part des locataires du parc privé est plus élevée (33 %) et la part des propriétaires en deçà de la moitié (44 %) du fait d'un parc locatif social plus important (21 %). (cf. partie « Structure de l'offre de logements »).

Statut d'occupation du parc de logement en 2019



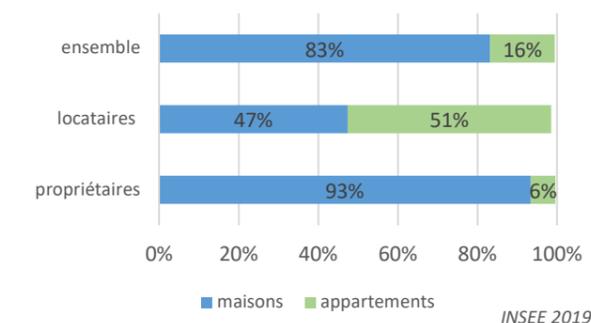
#### Un parc privé très majoritairement individuel

Comme sur l'ensemble du parc de logement, la maison individuelle est la forme d'habitat la plus répandue dans le parc privé avec près de 83 % de logements individuels et 16 % de logements collectifs.

Très peu de propriétaires du parc privé occupent un appartement, seulement 6 % contre 93 % qui habitent une maison.

Les locataires du parc privé occupent à part égale une maison (47 %) ou un appartement (51 %).

Type de logement du parc privé par statut d'occupation en 2019

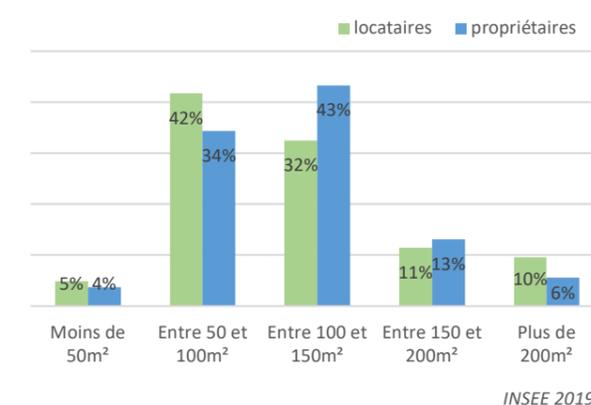


#### Un territoire de grands logements

Plus de la moitié (60 %) des logements privés de la Communauté de communes sont de grands logements (plus de 100 m<sup>2</sup>). Les petits logements (moins de 50 m<sup>2</sup>) ne représentent que 3 %, tandis que les grands logements de plus de 200 m<sup>2</sup> représentent 5 % du parc privé.

Les propriétaires occupent davantage de grands logements (56 % entre 100 et 200 m<sup>2</sup>) que les locataires (43 %).

Taille des logements du parc privé selon le statut d'occupation en 2019



### 3. Le confort des logements du parc privé et l'identification des logements potentiellement indignes au sein du territoire

Selon l'Insee, à l'échelle nationale, le confort des logements s'est amélioré dans les années récentes. Entre 2007 et 2019, la part de logements auxquels il manque soit l'eau chaude courante, soit des WC, soit une douche est passée de 1,9 % à 0,9 %.

La part des habitations n'ayant ni chauffage central ni chauffage électrique a diminué de 6,1 % à 3,9 % et celle des logements particulièrement humides de 13,4 % à 11,4 %.

Ces données poursuivent une tendance de longue période d'amélioration du confort de base en France.

La notion de confort de base du logement est une notion évoluant avec les normes sociétales. Les normes modernes du confort ne s'attachent plus exclusivement à la présence d'un point d'eau, à l'absence d'humidité et à la présence d'un chauffage dans un logement.

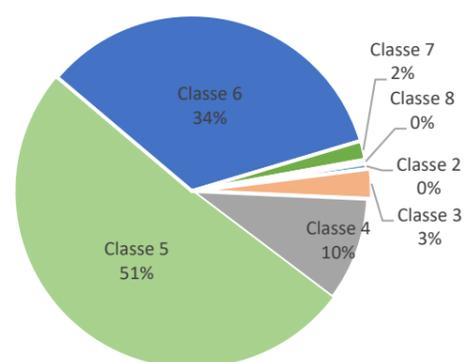
Un logement inconfortable est aujourd'hui un logement ayant des défaillances en termes d'isolation phonique et/ou thermique.

#### Des logements majoritairement de bonne qualité

**50 %**  
de logements du parc privé  
de bonne qualité (classe 5)

Selon le classement cadastral, en 2019, à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, la moitié des logements du parc privé est de bonne qualité et assez confortable (classe 5). Un tiers est considéré de qualité architecturale courante dont l'état est jugé ordinaire (classe 6). Seulement 13 % du parc de logements privés sont considérés comme de bonne qualité (classes de 1 à 4).

#### Classement cadastral de l'ensemble du parc privé en 2019



Majic 2019

Par ailleurs, près de 1 420 logements sont considérés comme de qualité médiocre (classes 7 et 8) mais ils représentent une faible part dans l'ensemble (2 %).

A noter que ces données concernent l'ensemble du parc privé, que ces logements soient des résidences principales ou secondaires.

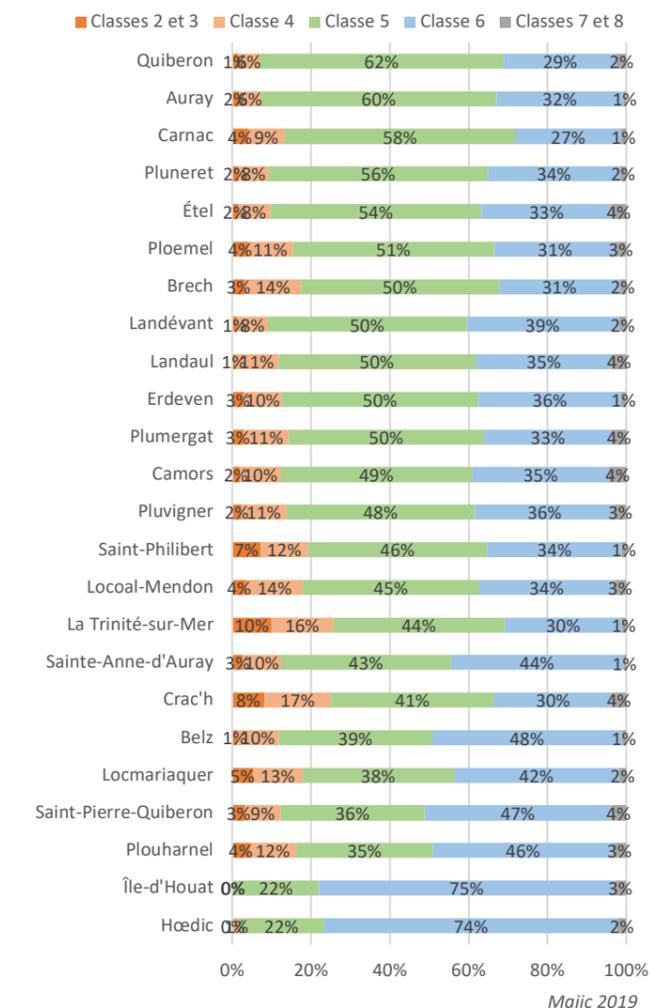
La qualité des logements est variable d'une commune à une autre. On peut noter une qualité un peu plus médiocre sur les îles et la presqu'île (hormis Quiberon).

#### La qualité des logements selon le classement cadastral

Une première analyse de la notion de confort est généralement faite avec le classement cadastral. Ce classement, défini par la Direction Générale des Impôts dans les années 1970, est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort données par le recensement de la population. Ce classement comprend huit catégories, de la catégorie 1 "grand luxe" aux catégories retenues pour le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne), la 6 "ordinaire", la 7 "médiocre".

Ces indicateurs sont issus de la base de données Majic et permettent de rendre compte de la qualité des logements sur un territoire donné.

#### Classement cadastral par commune de l'ensemble du parc privé en 2019

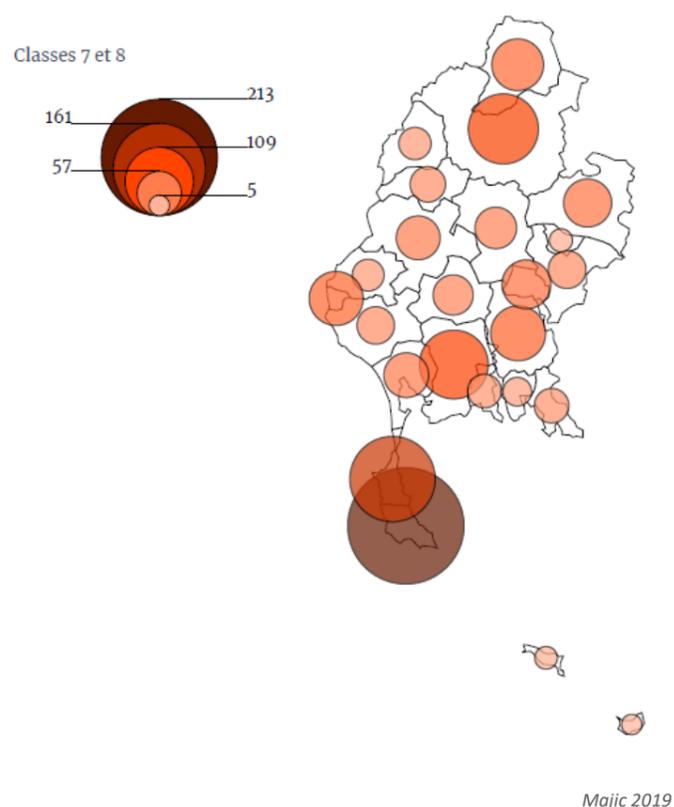


Majic 2019

### Les locations du parc privé en moyenne moins confortables que le reste du parc

Les logements des locataires du parc privé sont moins confortables que ceux des propriétaires occupants avec 56 % des logements en classe 6 pour les locataires du parc privé contre 35 % pour les propriétaires occupants. Ce sont surtout les logements vacants qui présentent un taux de qualité jugé ordinaire (classe 6 à 54 %) et considéré de classe médiocre (classes 7 et 8 à 15 %).

Répartition des classes cadastrales 7 et 8 dans le parc privé en 2019



### L'identification de quelques logements potentiellement indignes à prendre en considération

**1 420 logements**  
en classes cadastrales 7 et 8

Auray Quiberon Terre Atlantique compte 1 420 logements en classes cadastrales 7 et 8 en 2019. Cela représente 2 % du parc, part qui est jugée de qualité particulièrement médiocre et défectueuse.

Ce parc est concentré sur les communes de Quiberon (205) et Saint-Pierre-Quiberon (143), qui peut s'expliquer par l'ancienneté du parc sur ces communes. Une attention particulière est à porter aux communes de Carnac (110 logements) et Pluvigner (111 logements) également concernées par cette problématique.

Le classement PPPI n'a pas vocation à repérer précisément des immeubles potentiellement indignes ni à remplacer le travail de terrain de pré-repérage. Il permet d'identifier des secteurs à investiguer au sein d'un territoire.

#### Définition classement cadastral 7

Qualité de la construction médiocre (matériaux bon marché présentant souvent certains vices), logement souvent exigü, absence très fréquente de locaux d'hygiène

#### Définition classement cadastral 8

Qualité de la construction particulièrement défectueuse ne présentant pas les caractères élémentaires d'habitation en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté du bien ou de l'absence habituelle de tout équipement

## II. L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE

### 1. Le parc locatif

Une offre locative privée peu présente dans le parc de logement du territoire

**21 %**  
de locatifs privés en 2019

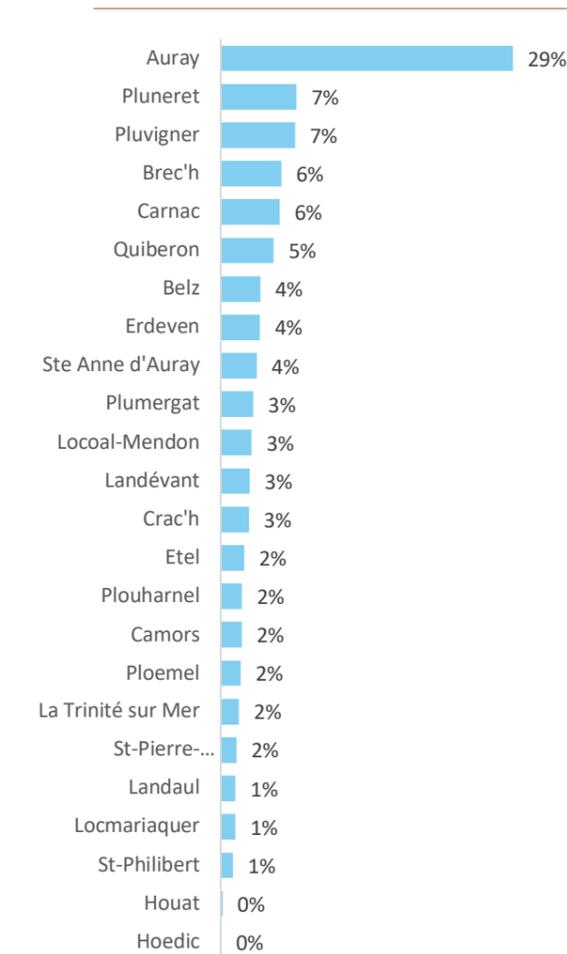
Le marché locatif privé à destination des résidents permanents représente un cinquième du parc de logements sur le territoire (21 %). Cette part est stable entre 2013 et 2019, même si on observe une légère baisse (-1 %).

Ainsi peu d'offres sont disponibles et elles se situent principalement à Auray (29 %).

Il y a quasiment autant biens individuels que collectifs dans le parc locatif privé sur Auray Quiberon Terre Atlantique.

Sur Auray, il est toutefois à noter une majorité de logements collectifs (83 %). Pour autant la part de la maison individuelle (17 %) est supérieure aux villes voisines de Vannes (11 %) et Lorient (7 %).

Poids des logements locatifs privés dans le parc total de résidences principales en 2019

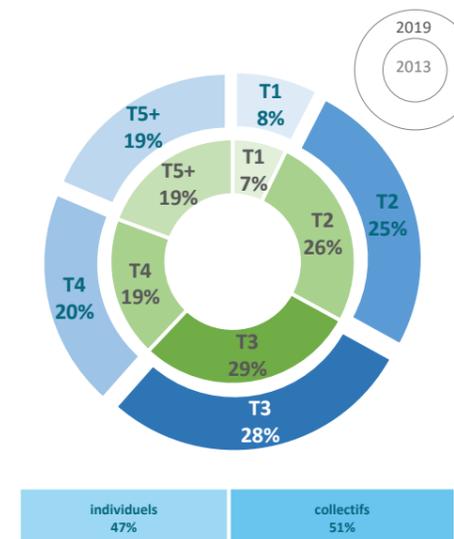


INSEE 2019

La part des petits logements est plus importante dans le parc locatif privé (32 %) que dans le parc total (12 %). Il reste toutefois en deçà de la part des ménages d'une à 2 personnes (47 %).

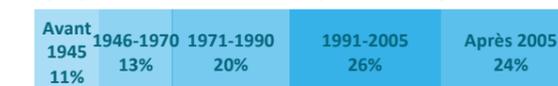
Le parc locatif privé est relativement récent avec plus d'un logement sur 2 de moins de 30 ans.

Type de logements locatifs privés en 2019



INSEE 2019

Époque de construction du parc locatif privé



INSEE 2019

## 2. Le marché locatif

### Des loyers à la hausse

Les données concernant les loyers, proviennent de l'observatoire de du parc locatif privé mis en place depuis de nombreuses années par l'ADIL 56. En 2017, l'ADIL 56 a intégré le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), créée à l'initiative du Ministère du Logement. Cet observatoire étudie les données des trois principaux EPCI du Morbihan : Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, Lorient Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique. Ces trois zones concentrent 67 % du parc locatif privé du Morbihan.

TYPOLOGIE / NOMBRE DE PIÈCES	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m <sup>2</sup>		
				Q1	Médiane	Q3
App. 1p	88	310 €	26 m <sup>2</sup>	10.1	12.3	14.1
App. 2p	385	430 €	45 m <sup>2</sup>	8.8	10.5	11.5
App. 3p	296	530 €	64 m <sup>2</sup>	7.3	8.6	9.6
App. 4p+	66	680 €	100 m <sup>2</sup>	5.6	7.6	8.4
Appartements	835	460 €	56 m <sup>2</sup>	7.9	9.4	11.0
Maison 4p+	319	780 €	107 m <sup>2</sup>	6.6	7.5	8.6
Maisons	447	703 €	96 m <sup>2</sup>	6.8	7.8	8.9

Etude Observatoire local des Loyers du Morbihan – ADIL –février

**703 €/mois**

loyer médian pour une maison en 2021

**460 €/mois**

loyer médian pour un logement en collectif en 2021

En 2021, le loyer médian pour une maison sur Auray Quiberon Terre Atlantique est de 703 €, soit 7,8 €/m<sup>2</sup>. Pour un logement en collectif, le loyer est de 460 €, soit 9,4 €/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs les professionnels interrogés dans le cadre de l'enquête menée par l'ADIL, font part d'un marché tendu, avec énormément de demandes et peu d'offres.

Ils indiquent également que les demandes se portent de manière prépondérante sur les maisons, et ceux-là de manière exacerbée depuis la pandémie. Les T2 et T3 sont également très demandés, ce qui est en adéquation avec le marché locatif proposé sur le territoire (55 % du parc est composé de T2-T3).

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT	Nombre Enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyers en €/m <sup>2</sup>		
				Q1	Médiane	Q3
Moins de 1 an	325	575 €	71 m <sup>2</sup>	7,8	8,7	10,6
1 à 2 ans	434	540 €	73 m <sup>2</sup>	6,9	8,6	10,2
3 à 5 ans	298	601 €	71 m <sup>2</sup>	7,5	8,6	10
6 à 9 ans	139	689 €	91 m <sup>2</sup>	6,4	7,6	8,7
10 ans et +	86	610 €	84 m <sup>2</sup>	6,9	7,8	8,9

**+0,9 €/m<sup>2</sup>**

pour les locataires de moins de 1 an en 2021

La tension du marché immobilier et la forte demande incitent les propriétaires bailleurs à augmenter les niveaux de loyers.

L'ADIL 56 note dans son étude que « si le loyer de marché médian n'a augmenté que de 10 centimes par m<sup>2</sup>, la différence est plus importante sur les quartiles. En effet, 25 % des locataires ayant emménagé en 2020 ont un loyer médian de 7,8 €/m<sup>2</sup>, soit 0,9 €/m<sup>2</sup>

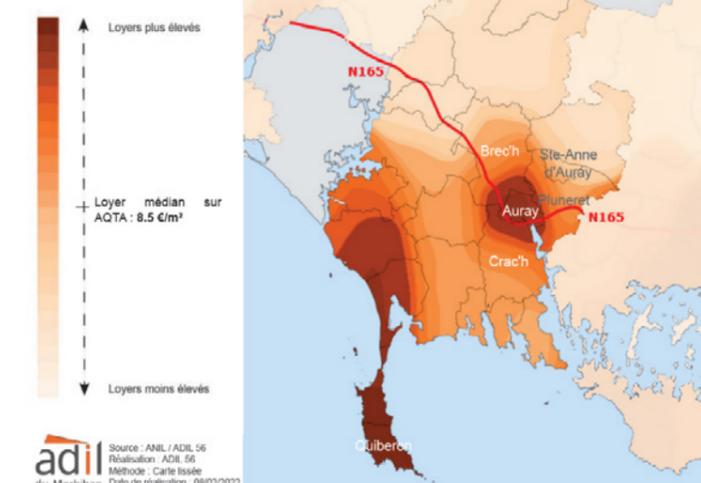
de plus que ceux installés depuis 1 an ou deux ». D'autre part « si l'on regarde plus en détail ce loyer de marché en fonction de la typologie, on constate que ce sont les 4 pièces et plus qui sont concernés par cette hausse de loyers. Les locataires déjà en place dans un logement de ce type payent un loyer médian de 7,3 €/m<sup>2</sup>, contre 8,5 €/m<sup>2</sup> pour un locataire ayant emménagé en 2020. »

### Des niveaux de loyers qui varient en fonction de la localisation

De la même façon que pour le marché de la vente immobilière, les prix moyens des loyers suivent un gradient allant de la côte au retro-littoral, les loyers les plus élevés se situant sur le littoral en particulier pour la presqu'île mais également à Auray et son agglomération (Pluneret, Brec'h, Crac'h) et jusqu'à Sainte-Anne d'Auray.

Les communes appartenant au retro-littoral le plus éloigné (comme Camors, Pluvigner ou Landaul et Landévant) présentent des prix de loyers moyens moins élevés, mais l'ADIL alerte sur le risque d'augmentation lié au report des ménages modestes vers l'intérieur des terres.

#### CARTE LISSÉE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR AQTA



Pour réaliser cette carte lissée, le territoire d'AQTA a été découpé en 8 sous-zones formées à partir de regroupement d'Iris aux niveaux de loyers homogènes (€/m<sup>2</sup>).

### 3. Le meublé de tourisme : un phénomène en croissance sur le territoire

Depuis la mise en place des plateformes de locations touristiques disponibles en ligne, la location de meublés de tourisme a pris de l'ampleur. Selon les données de l'Insee, en 2018, les logements de tourisme proposés par des particuliers à travers les principales plateformes internet représentent 36 millions de nuits. La fréquentation ne cesse d'augmenter chaque année, même si sa croissance est plus faible qu'entre 2016-2017. Celle-ci a augmenté de 15 % par rapport à 2017-2018 (19 %) et surtout par rapport à 2016-2017 (25 %).

**2 357 meublés**  
en 2021

Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique n'échappe pas à ce phénomène et à ses dynamiques. En 2021, l'Office de tourisme Intercommunal a recensé 2 357 meublés de tourisme. Le poids de la location de meublés touristiques par rapport aux autres établissements d'hébergement touristique est conséquent. Il représente 19 % des lits disponibles et 18 % des nuitées sur le territoire en 2019. Il est à noter que le phénomène est largement

sous-estimé, car un nombre important de particuliers ne déclare pas sa location touristique. Par ailleurs, les meublés de tourisme comptent à la fois des résidences secondaires et des résidences principales mises en location, mais ne prend pas en compte les logements loués partiellement (chambre d'amis, dépendance, partie de l'habitation...). La loi n'oblige pas les propriétaires à enregistrer leur bien dans ce dernier cas de figure.

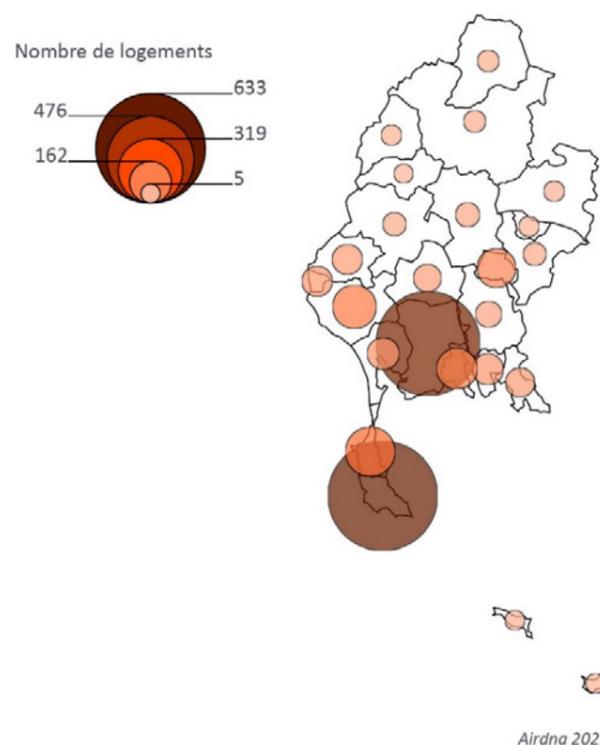
#### Zoom - Les logements mis en location sur le territoire via la plateforme Airbnb et sites apparentés

**2 696 logements**  
mis en location Airbnb en  
2020

En 2020, 2 696 logements ont été mis en location Airbnb sur Auray Quiberon Terre Atlantique. A titre de comparaison, en juin 2021 la ville de Saint-Malo, première destination bretonne, compte un peu plus de 2 000 logements en location de tourisme sur Airbnb et sites apparentés.

Les communes, sur le territoire, concentrant le plus d'offres sont Quiberon et Carnac (respectivement 633 logements et 594 logements), soit 46 % des logements mis en location en 2020. Même si Auray domine par sa population et son nombre de logements, la ville ne compte que 143 logements mis en location durant la même période.

#### Nombre de logement mis en location Airbnb (locations actives)



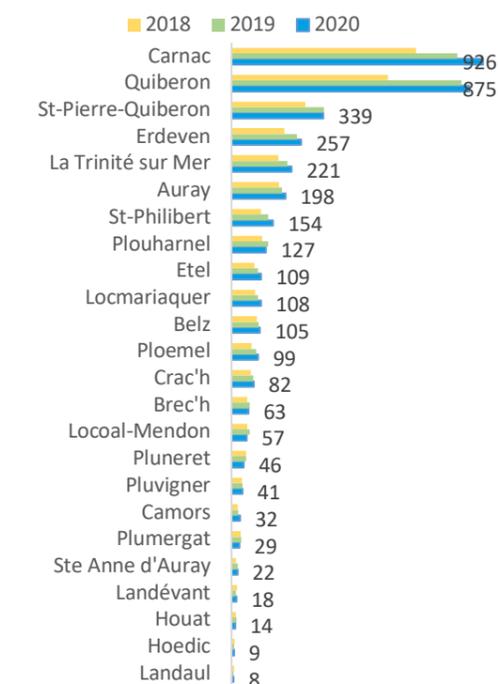
*Les locations actives sont celles qui ont eu au moins un jour réservé ou disponible au cours du dernier mois.*

L'analyse des données provenant du site Airbnb permet de se rendre compte de l'évolution du phénomène. A l'échelle de l'EPCI, entre 2018 et 2019, le nombre de logements mis en location a progressé de 29 %.

En 2020, presque sept logements mis en location sur dix (68 %) se situent sur le littoral (Baie de Quiberon essentiellement). Cette dynamique est constante sur les trois années. Les communes rétro-littorales sont les moins touchées par le phénomène représentant moins de 10 % des mises en location de logements sur la plateforme en 2020.

Pour autant, toutes les communes sont concernées par le phénomène : sur les 24 communes, 11 affichent au moins 100 logements mis en location en 2020.

#### Evolution du nombre de logement mis en location Airbnb

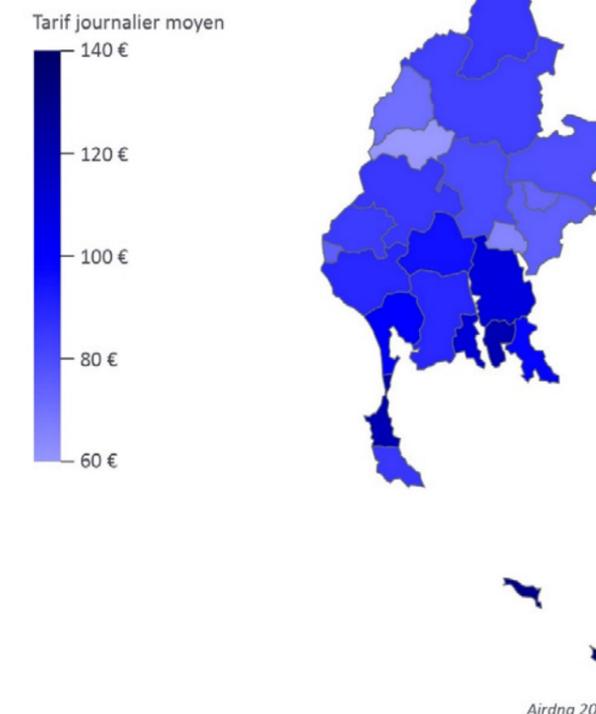


Airdna 2021

#### En 2020, le tarif journalier moyen des locations sur Airbnb est de 92,15 €.

Sans surprise, les prix journaliers les plus élevés se situent sur le littoral. Les cinq communes comptant des prix journaliers les plus élevés sont : Hoëdic (140€), l'Île d'Houat (130 €), Saint-Philibert et Saint Pierre-Quiberon (120 €) ainsi que La Trinité-sur-Mer (110 €). Quiberon et Carnac présentent des prix plus moyens, qui s'expliquent par une plus grande concurrence des locations touristiques entre ces communes, notamment du fait des typologies plus variées (notamment en collectif).

#### Tarif journalier moyen des logements mis en location Airbnb



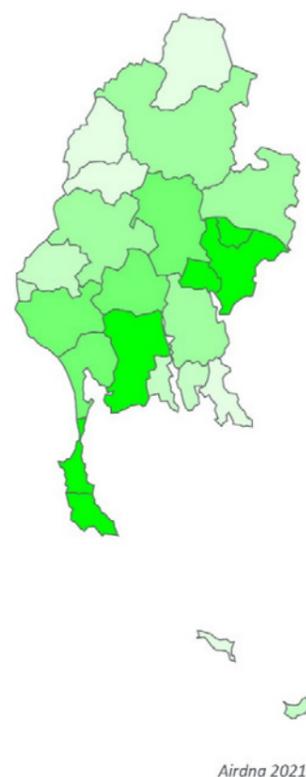
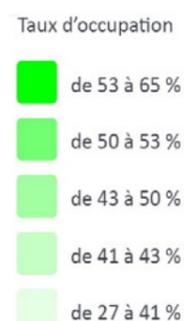
#### En 2020, le taux d'occupation est en moyenne de 47 % sur le territoire.

*Le tarif journalier moyen est le tarif moyen réservé par nuit, additionné aux frais de nettoyage pour tous les jours réservés au cours de la dernière année.*

Les taux d'occupation précisent cependant que les communes les plus attractives pour les meublés de tourisme sont les plus peuplées : Auray (58 %) et ses alentours (Sainte-Anne-d'Auray - 64 % et Pluneret - 65 %), Carnac (54 %), et Quiberon (53 %) prolongé jusqu'à Saint-Pierre-Quiberon (53 % également).

*Il s'agit du nombre de jours réservés divisé par le nombre total de jours disponibles à la location au cours des 12 derniers mois. Les propriétés sans réservation sont exclues. Ce chiffre du taux d'occupation représente la médiane des 12 derniers mois.*

#### Taux d'occupation des logements mis en location Airbnb



#### En 2020, le revenu mensuel médian est de 790 € sur le territoire.

Les communes présentant un revenu mensuel médian important ces 12 derniers mois via la plateforme Airbnb sont : Hoëdic, Saint-Pierre-Quiberon (1 200 € toutes les deux), Plouharnel et Ploemel (1 100 € toutes les deux).

*Le revenu mensuel médian (tarif par nuit + frais de nettoyage) gagné au cours des 12 derniers mois. Ce chiffre d'affaires représente la médiane des 12 derniers mois et n'inclut pas les taxes, les frais de service ou les frais supplémentaires pour les invités*

Le portrait de la location de meublés de tourisme via les plateformes numériques montre à quel point celle-ci a pris de l'ampleur ces dernières années sur le territoire (+29 % entre 2018 et 2019), concentrée principalement sur Carnac (24 %) et Quiberon (22 %). L'enjeu pour Auray Quiberon Terre Atlantique est de limiter l'augmentation du nombre de locations de meublés de tourisme, car celle-ci diminue potentiellement le vivier de logements mis à la location à l'année.

A noter par ailleurs que ces meublés touristiques peuvent être un revenu non négligeable pour certains propriétaires. Pour rappel, le revenu médian mensuel, comme indiqué ci-dessus, varie entre 500 € (Landaul) et 1 200 € (Quiberon et Hoëdic).

### III. LA VACANCE DANS LE PARC PRIVE

#### Une vacance limitée et essentiellement conjoncturelle

##### Il faut distinguer deux types de vacances :

- *La vacance conjoncturelle qui correspond au temps nécessaire à la relocation ou la revente d'un logement (moins de 2 ans)*
- *La vacance structurelle qui se caractérise par une durée plus longue. Elle concerne notamment les logements hors marchés car inadaptés à la demande : logements proposés à la location/vente mais inconfortables, obsolètes, dévalorisés, bloqués juridiquement, situés dans un environnement nuisant, des quartiers stigmatisés (plus de 2 ans).*

**5 %** de logements vacants dont **37 %** de vacance structurelle

Au sein d'Auray Quiberon Terre Atlantique, la vacance est d'abord conjoncturelle puisque près 63 % du parc privé vacant l'est depuis moins de 2 ans et donc liée à un fonctionnement normal du marché.

A l'inverse, 1 431 logements vacants font face à une vacance structurelle (37 %).

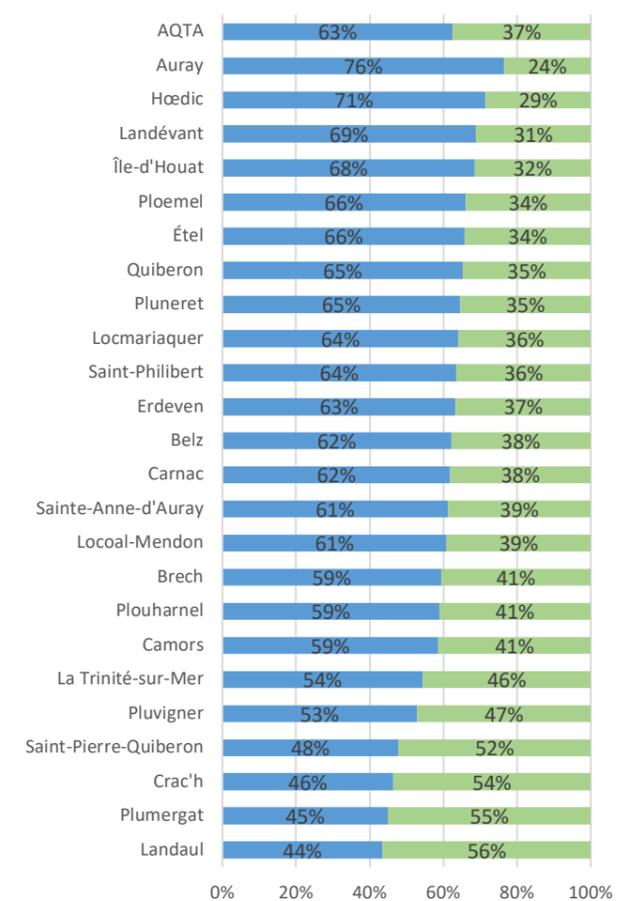
Ce sont donc des logements hors marchés et faisant potentiellement face à de fortes difficultés en termes de qualité et de confort alors que le territoire se situe dans un contexte de marché immobilier attractif et sous tension.

Ainsi, apparait un enjeu d'identification et d'intervention sur ce parc à une échelle fine afin de contribuer au développement d'une offre en renouvellement urbain.

En terme de répartition territoriale, les communes du nord telles que Landaul, Plumergat ou Camors sont plus impactées par la vacance structurelle (+ 2 ans), mais quelques communes du littoral le sont également : Crac'h, Saint-Pierre-Quiberon, La Trinité-sur-Mer.

#### Répartition des classes cadastrales 7 et 8 dans le parc privé en 2019

■ Vacance conjoncturelle (- de 2 ans) ■ Vacance structurelle (+ de 2 ans)



Lovac 2019

La vacance structurelle peut être présente dans un territoire quand bien même la tension du marché immobilier est forte.

Au sein des différents espaces de vie, la remise sur le marché de ces logements vacants, même peu nombreux, peut constituer un moyen incitatif permettant de remettre à disposition ces biens dans un contexte de tension du marché immobilier et d'une offre de logements manquante.

## Des logements vacants anciens et présentant des enjeux forts de réhabilitation

La quasi-totalité (90 %) des logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé a été construite avant 1990.

Il s'agit ainsi principalement de logements anciens construits avant les premières réglementations thermiques potentiellement dégradés ce qui explique les difficultés rencontrées par leurs propriétaires pour les louer. Dans un contexte également d'attractivité résidentielle, il peut s'agir de biens où la situation de propriété est le principal point de blocage au recyclage ou à la vente. L'inexistence d'un interlocuteur, son incapacité juridique de décider ou son inactivité constituent les principaux paramètres de blocage.

On distingue quatre familles de blocage liées à la situation de propriété :

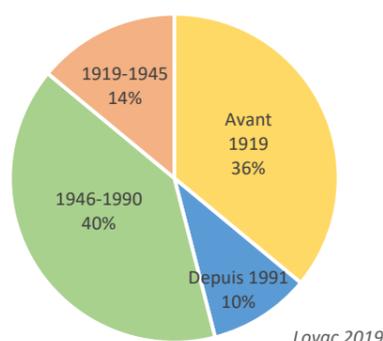
- Le propriétaire inconnu ou disparu,
- Le propriétaire décédé,
- Le propriétaire non souverain (soit en incapacité juridique de décider),
- Le propriétaire inactif.

**553** logements vacants potentiellement indignes (en classes cadastrales 7 et 8)

Le niveau de dégradation du bâti et surtout l'ampleur des travaux à mettre en œuvre pour le rendre habitable constitue également un frein au processus de réhabilitation, rénovation ou recyclage. L'analyse à la section cadastrale à partir des données MAJIC a révélé un nombre important de logements vacants (553) figurant en classe 7 et 8 soit avec une classe médiocre, représentant près de 40 % des logements vacants de plus de 2 ans.

Les actions de réhabilitations, de recyclage foncier et de rénovation constituent un enjeu fort sur le territoire afin de permettre aux propriétaires de générer des nouveaux revenus par la vente ou la remise en location du bien dans une visée à permettre à des ménages de se loger à l'année sur les communes concernées.

Année de construction des logements du parc privé vacants de plus de 2 ans en 2019



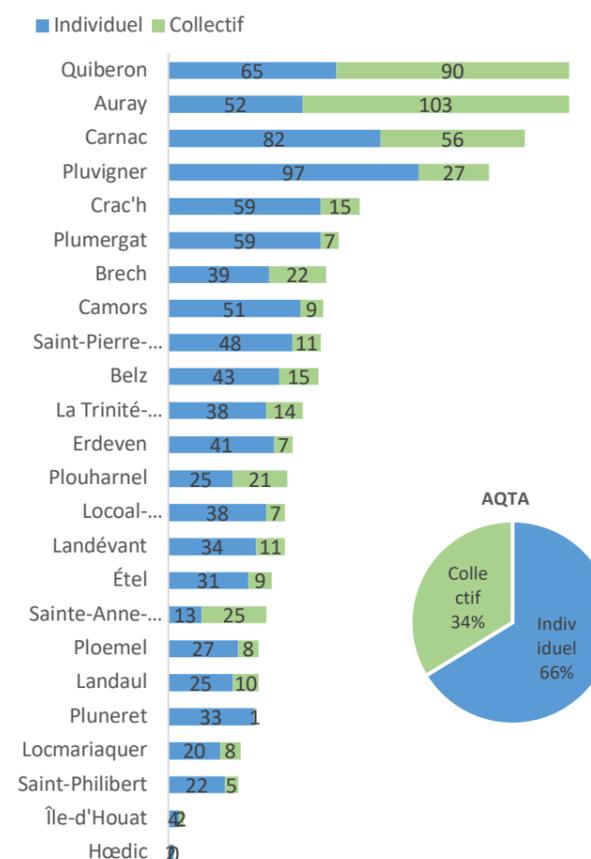
## Des logements vacants majoritairement individuels et de petites tailles correspondant à une offre manquante sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique

La majorité des logements vacants correspond à des logements (66 % soit 948 logements) en lien avec la composition générale du parc de logements à majorité individuelle. Il pourrait s'agir de maisons individuelles vétustes de centres-bourgs ou de centres anciens ou plus disparates à l'échelle d'un territoire rural. L'état du bâti et leur inadéquation avec la demande pourraient expliquer ce phénomène.

Les logements collectifs sont aussi touchés par le phénomène de vacance structurelle à 34 % (483 logements), mais dont les causes et caractéristiques sont variables sur le territoire :

- Auray : 66 % de logements vacants collectifs depuis plus de 2 ans où la vacance pourrait s'expliquer par la présence d'un parc ancien, vétuste ou inadapté aux besoins des ménages (configuration, prix, confort, typologie), particulièrement dans le centre-ville historique.
- Le secteur littoral tel qu'à Quiberon (58 % de logements vacants collectifs) ou Carnac (41 %) bénéficiant d'une bonne attractivité résidentielle où la vacance est concentrée dans un habitat ancien et présentant des potentiels de remobilisation pour densifier ces secteurs.
- Les communes plus rurales ou rétro-littorales telles que Pluvigner (22 % de logements collectifs vacants) ou Plouharnel (46 % de logements collectifs vacants) où la vacance en centre-bourgs pourrait ne pas être en adéquation avec la recherche d'espace et de logements de type individuel en lot à bâtir pour les ménages.

Type de logements du parc privé vacants de plus de 2 ans en 2019



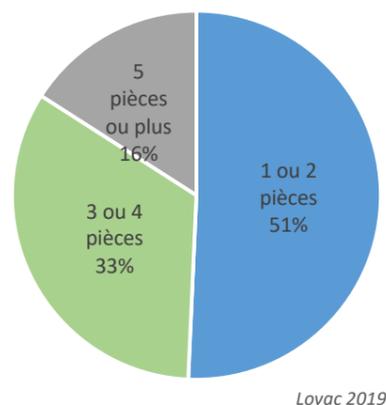
Enfin, les logements vacants sont en majorité de petites tailles. A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 51 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont constitués d'une ou deux pièces et 33 % de 3 ou 4 pièces. Cette tendance s'exprime de la même manière sur l'ensemble des communes.

La vacance des petites surfaces peut s'expliquer par la vétusté des logements ou l'inadaptation des logements pour ce parc ancien. Néanmoins, cette constatation interpelle, considérant qu'il réside sur le territoire un déficit de petits logements.

La remise sur le marché de ces logements peut constituer une réelle difficulté même s'ils représentent des proportions parfois faibles. En effet, il s'agit souvent de maisons individuelles diffuses ou de petits appartements, parfois dégradés.

Si les logements vacants sont limités, ils constituent, de par leurs caractéristiques, un enjeu et une opportunité pour Auray Quiberon Terre Atlantique. Principalement de petites tailles et localisés dans les centres-bourgs et centres-villes anciens, ces logements rénovés et remis sur le marché peuvent répondre à un besoin important en logements abordables et à un impératif de limitation de la consommation foncière dans la production de logements. Ils permettraient d'apporter une première réponse à la demande de logements de la part des jeunes ménages voire du public âgé en travaillant sur le traitement de l'accessibilité des immeubles. Dans un contexte de raréfaction du foncier, la remobilisation des logements vacants constitue donc un enjeu important pour Auray Quiberon Terre Atlantique.

Typologie des logements du parc privé vacants de plus de 2 ans en 2019



Lovac 2019

## IV. LES COPROPRIETES

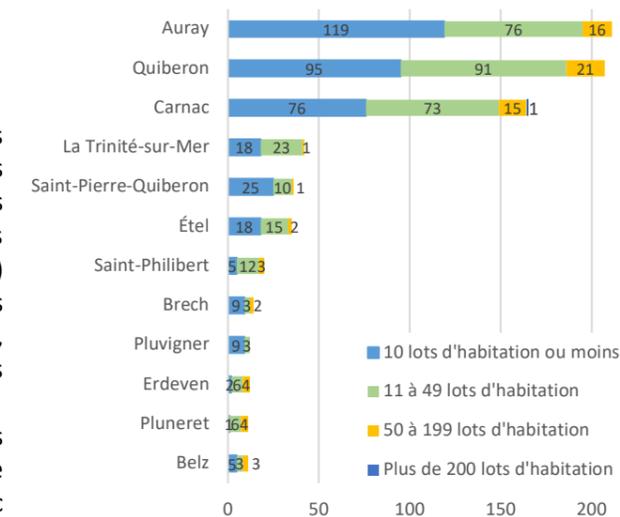
### Un parc de copropriétés concentré sur trois communes

**816**  
copropriétés  
en 2021

En 2021, selon le registre des copropriétés de l'Anah on dénombre 816 copropriétés sur le territoire. Plus de 70 % des copropriétés sont localisées sur trois communes : Auray (211), Quiberon (207) et Carnac (165). Le reste des copropriétés se retrouve dans 9 autres communes, principalement des communes littorales de centralités.

Le reste des communes ne comprend pas de copropriétés ou dans de faible proportion (moins de 10). Il s'agit d'un parc relativement peu représenté à l'échelle de la communauté de communes à l'exception des trois communes cités précédemment.

Répartition du nombre de copropriétés par tranche de lots en 2021



Registre des copropriétés ANAH 2021

Les époques de construction des copropriétés varient avec 34 % d'entre elles construites entre 1975 et 1993 à l'échelle de la communauté de communes. Les copropriétés construites avant la première réglementation thermique de 1974 représentent 25 % du parc.

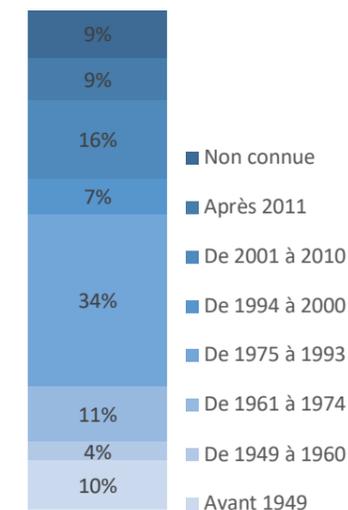
Aussi, plus d'un tiers des copropriétés de moins de 10 lots ont été construites avant la première réglementation thermique.

Plus de 30 % des copropriétés existantes à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique n'ont pas de syndic « déclaré », et en prenant en compte les copropriétés de moins de 10 lots existants sur le territoire, ce taux atteint 47 %.

Il convient d'avoir une vigilance particulière à l'échelle du territoire sur les copropriétés anciennes de moins de 10 lots sans gestion syndicale ou avec une gestion par le biais d'un syndic « bénévole ». Il est possible en l'absence d'une gestion structurée de la copropriété d'être face à des copropriétés anciennes dégradées ou en voie de dégradation. Le faible nombre de lots peut également induire des quote-part de travaux conséquentes par copropriétaire ce qui peut globalement freiner la prise de décision de travaux de réhabilitation à l'échelle de la copropriété.

La mise en place de l'observatoire des copropriétés aura ce rôle de veille et d'alerte à l'échelle des 24 communes de l'intercommunalité.

Répartition des copropriétés par période de construction en 2021



Registre des copropriétés ANAH 2021

## V. LE ROLE CENTRAL JOUE PAR LA MAISON DU LOGEMENT

Depuis 2012, le territoire est doté d'un guichet unique d'information, d'orientation et d'accompagnement aux habitants traitant de l'ensemble des thématiques relevant de la location, l'accèsion à la propriété, la construction, la rénovation de l'habitat et du maintien à domicile.

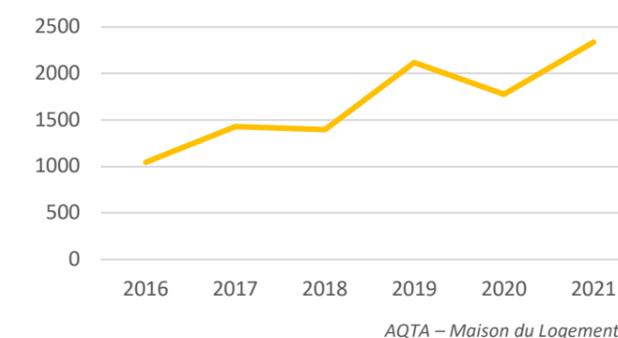
Selon les différentes sollicitations des ménages, outre le lieu de permanence des partenaires et les différentes animations déployées dans les communes du territoire, elle apporte une information généraliste, diverses orientations, mais également un accompagnement personnalisé (technique, administratif, financier) allant du conseil simple à la préconisation de programme de travaux accompagné d'un plan de financement prévisionnel, de l'orientation à l'attribution d'un logement spécifique.



Favorisant le parcours résidentiel des ménages depuis plus de 10 ans, la Maison du Logement représente :

- Plus de 12 000 ménages ayant pris contact avec la MDL
- Plus de 500 appels/mois (dépassant les 800 appels mensuels en 2019)
- Un public composé à 74 % de propriétaires occupants et 24 % de locataires
- Une reconnaissance de la MDL par les partenaires, avec 28 % des ménages orientés par les partenaires

Évolution du nombre de contacts à la Maison du Logement entre 2016 et 2021 en 2021



La Maison du Logement, développe tous les ans un programme d'animations sur des thématiques variées, telles que l'accèsion à la propriété, la rénovation, les économies d'énergie ou le maintien à domicile. Ainsi depuis 2013 :

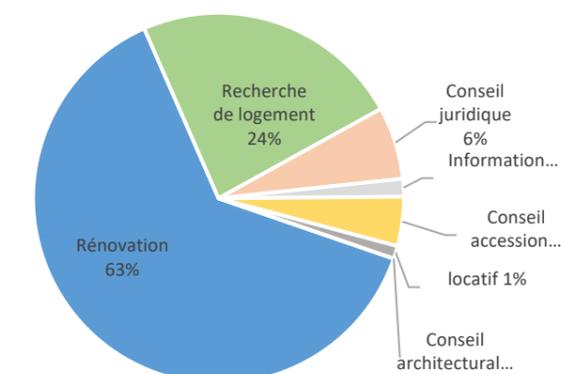
- 99 animations ont été organisées,
- Pour 1 343 participants.

La Maison du Logement promeut les dispositifs d'accompagnement mis en place par l'intercommunalité à destination des ménages, selon leur profil : propriétaires occupants, locataires ou en recherche de logement.

Les principaux dispositifs sont :

- L'adaptation et la rénovation des logements au travers de la Plateforme de rénovation de l'habitat (PLRH) et du Programme d'intérêt général (PIG),
- La recherche de logements, qu'il s'agisse de location à l'année dans le parc privé, d'accès au parc social ou d'accèsion à la propriété,
- Le service dédié aux jeunes en mobilité et saisonniers pour la recherche d'un logement de courte durée.

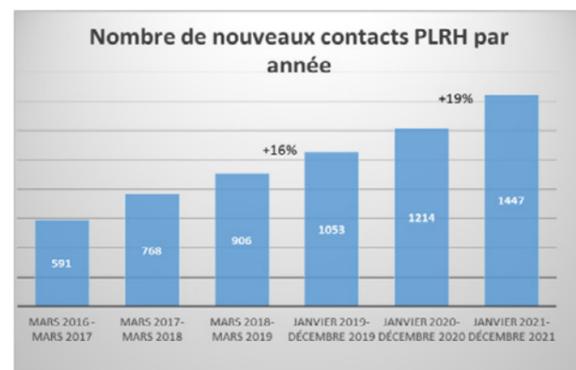
Les services utilisés à la Maison du Logement en 2021



Une majorité de ménages accompagnés par la Maison du Logement le sont sur les questions relatives à la rénovation (63 %) puis sur la location (24 %).

### Une montée en puissance de la plateforme de rénovation et d'adaptation des logements mise en place en 2016

- Entre 2016 et 2021, le nombre de nouveaux contacts pour la rénovation de l'habitat a connu une augmentation constante et a été multiplié par 2,5, passant de 591 contacts en 2016 contre 1 447 en 2021. Ainsi 63 % des contacts viennent pour la PLRH à la Maison du Logement,
- Plus de 1 500 visites à domicile réalisées pour la réalisation d'une évaluation énergétique,
- Près de 550 diagnostics autonomes réalisés par les ergothérapeutes,
- Sur la période du premier PLH, 851 dossiers de travaux ont été financés, ces derniers recevant une aide moyenne de 7 252 € pour un montant des travaux s'élevant en moyenne à 18 057 €,
- 17,5 millions d'€ de travaux générés,
- 4,2 millions d'€ d'aides sollicitées,
- Un gain énergétique qui ne cesse de croître d'année en année (43 % en 2019, 47 % en 2020) pour atteindre les 57 % en 2021
- Depuis 2021, le territoire est lauréat d'une expérimentation régionale pour inciter à l'utilisation des matériaux bio-sourcés avec une aide locale spécifique.



AQTA – Maison du Logement

### Classe énergétique avant/après travaux en 2021



Étiquette G avant travaux – Cep moy = 568 kWhep/m<sup>2</sup>.an  
Étiquette D après travaux – Cep moy = 233 kWhep/m<sup>2</sup>.an

AQTA – Maison du Logement

### La recherche de logements

- Entre 2016 et 2021, 1 136 ménages ont été accompagnés sur leur recherche de location à l'année. Le nombre de ménages accompagnés depuis 2016 suit une progression constante
- La moitié des ménages en recherche sont déjà résidents sur Auray Quiberon Terre Atlantique (50 %).
- Les contacts extérieurs au département ne représentent que 3 % des demandes.
- Les ménages sont orientés vers :
  - Les propriétaires privés qui font parts de leurs offres à la Maison du Logement,
  - Les bailleurs sociaux du territoire,
  - Les partenaires pour les questions spécifiques liées au droit des locataires (ADIL56, CAF, Action Logement...).
- La Maison du Logement conseille également en matière d'accession à la propriété. Le marché tendu du territoire rend difficile la mise à disposition d'un listing d'offre de terrain à bâtir actualisé de manière régulière.
- En matière d'accession, l'accompagnement des ménages repose donc sur les conseils apportés en matière de construction neuve sur des questions juridiques et financières avec par exemple les conseils apportés dans le cadre des permanences de l'ADIL sur l'étude des plans de financement des ménages.

### La recherche de logements « jeunes et saisonniers ».

- Mis en place en 2016, ce service dédié aux jeunes, recense, regroupe et étudie les demandes de logement formulées par les jeunes et saisonniers et les oriente vers l'offre dédiée répertoriée.
- Disposant d'un animateur dédié, ce service a permis de traiter 857 demandes entre 2016 et 2021

Un bilan plus détaillé est présenté dans la partie « II-Les jeunes en mobilités et les saisonniers ».

## A retenir

**53 %**

de logements permanents dans le parc privé en 2019

**50 %**

de logements du parc privé de bonne qualité (classe 5)

**1 420 logements**

en classes cadastrales 7 et 8 (soit 2 % du parc)

**+0,9 €/m<sup>2</sup>**

pour les locataires de moins de 1 an en 2021

**5 %** de logements

vacants dont 37 % de vacance structurelle

**553 logements vacants**

potentiellement indignes (en classes cadastrales 7 et 8)

**816**

copropriétés en 2019

**+ 12 000**

ménages accompagnés par la Maison du Logement

- Un parc de logements marqué par un fort taux de résidences secondaires
- Un parc de résidences principales de propriétaires occupants
- Une faible part des logements locatifs privés
- Des logements privés de relativement bonne qualité
- Des loyers à la hausse, en lien avec la tension du marché immobilier
- Une faible vacance mais une augmentation de la vacance structurelle à surveiller
- Un parc de copropriétés concentrée sur 3 communes (Auray, Quiberon et Carnac) dont la connaissance est à améliorer
- Un guichet unique d'information et d'accompagnement des ménages sur le logement : la Maison du Logement.

## LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Les publics dits spécifiques sont: les personnes très défavorisées, les jeunes en mobilité et les saisonniers, les personnes âgées, les personnes en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap et les gens du voyage.

Les besoins en matière d'habitat de ces publics sont dits « spécifiques » en ce qu'ils impliquent des caractéristiques particulières en matière d'accessibilité financière ou physique.

A travers ce diagnostic, nous nous intéresserons aux publics suivant :

- Les personnes âgées et en perte d'autonomie,
- Les personnes en situation de handicap
- Les jeunes en mobilité et les saisonniers,
- Les personnes en situation de grande précarité,
- Les gens du voyage.

### I. LES PERSONNES AGEES ET EN SITUATION DE HANDICAP

#### 1. Retour sur le profil sociodémographique

La tranche d'âge des plus de 75 ans représente 12 % de la population d'Auray Quiberon Terre Atlantique, soit un peu plus de 10 700 habitants en 2019. Cette part est supérieure à celle observée à l'échelle départementale (11,3 %) et celle observée à l'échelle régionale (10,5 %).

**33 %**

de plus de 60 ans en 2019

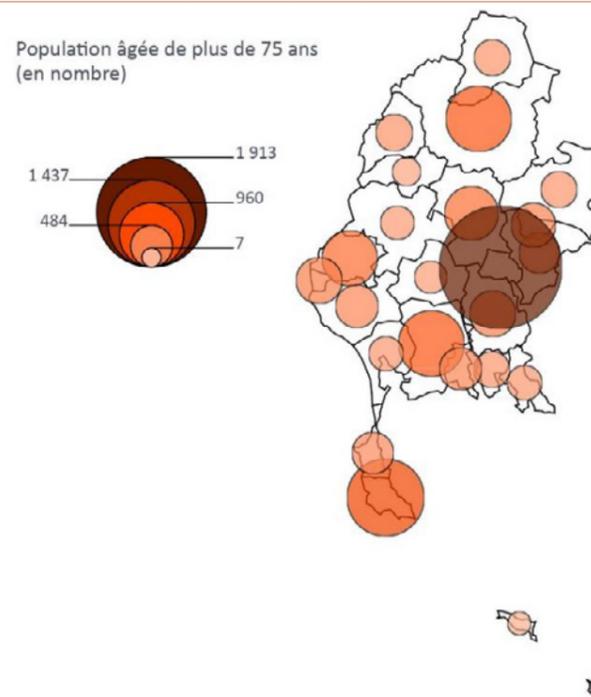
Les 60 ans et plus représentent 33 % de la population en 2019, contre 27 % en 2008.

En l'espace de 6 ans (2013-2019), il y a eu une hausse de 22 % de la population âgée de plus de 60 ans. En contrepartie, le solde naturel du territoire est négatif (-0,3). De 2008 à 2013 il était égal à 0 et 0,1 en de 1999 à 2008.

Pour Auray Quiberon Terre Atlantique, cette baisse de la natalité s'explique notamment du fait des difficultés pour la collectivité de conserver ou d'attirer sur son territoire un public jeune et des jeunes ménages avec enfant(s) ou en âge d'en avoir, car ces derniers

#### Répartition de la population âgée de plus de 75 ans

Population âgée de plus de 75 ans (en nombre)



Insee 2019

peinent à se loger. En contrepartie, le territoire est particulièrement attractif pour les personnes âgées, public disposant des ressources financières nécessaires pour trouver un logement sur le territoire.

Ces observations démographiques poussent à constater un certain vieillissement de la population sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, ce qui s'inscrit finalement dans la tendance générale nationale, ceci étant lié d'une part à l'augmentation de la longévité qui s'établit en moyenne à 82,7 ans en 2018 et d'autre part à la baisse du taux de natalité.

Ainsi, le territoire se trouve pourvu d'une forte proportion de personnes âgées, ceci soulevant certaines interrogations en matière d'habitat et d'aménagement :

- Quels sont les besoins de cette population vieillissante ? Souhaite-t-elle rester à domicile ? Dans ce cas, quels sont les services et équipements nécessaires pour répondre à cette demande ? Sinon, quelles demandes y a-t-il pour de l'hébergement en structure ?
- Le territoire, de par l'offre disponible, est-il en mesure d'y répondre ?
- Quelle territorialisation de l'habitat pour les personnes âgées ?

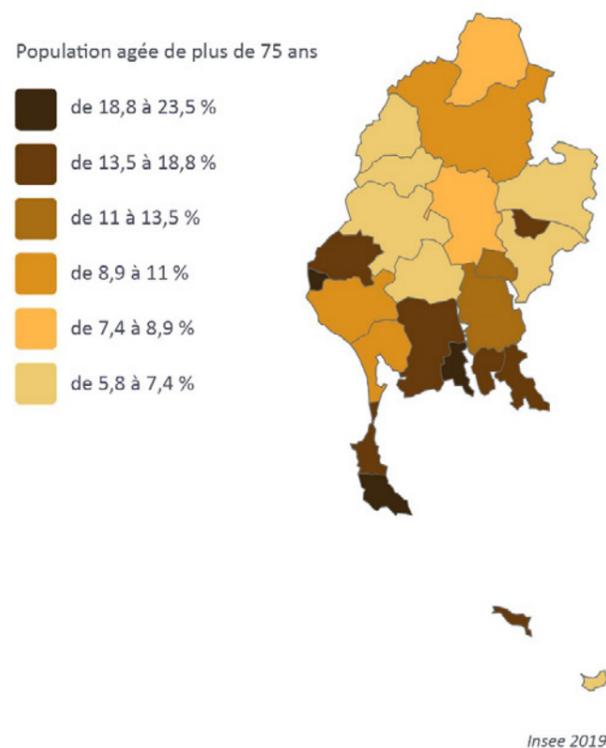
## 2. Un vieillissement touchant de façon contrastée les communes du territoire

Les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont différemment touchées par le vieillissement de leur population. Les communes littorales sont celles qui enregistrent la part la plus importante de personnes âgées. Au sein des communes de La Trinité-sur-Mer, Etel, Quiberon, Carnac, Houat, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, entre 18 % et 23,5 % de la population à plus de 75 ans, contre une moyenne de 10 % dans les communes du rétro-littoral (6 % à Landaul, 7 % à Landévant, 9 % à Camors ou Brec'h et 10 % à Pluvigner).

Les communes du littoral citées précédemment ont un marché du foncier et de l'immobilier dits « tendu » ou « très tendu » avec des transactions immobilières entre 4 400 et 5 000 €/m<sup>2</sup> (prix médian en 2021), comme illustré dans la partie des dynamiques du marché résidentiel.

Or, les personnes âgées font partie de la catégorie de population ayant les revenus fiscaux médians les plus élevés, leur permettant ainsi de résider dans ces communes, en effet, la médiane du niveau de revenu des ménages habitant les communes du littoral se situe entre 23 150 € et 27 490 €, fourchette la plus haute sur le territoire. Par ailleurs, le taux de pauvreté est plus élevé chez les jeunes, ces derniers ayant un taux de pauvreté égal à 16 % contre 7 % chez les plus de 75 ans. De plus, ces communes, lieux de villégiature connaissent un taux important de résidences secondaires (66 % à Quiberon, 71 % à Carnac et 68 % à La Trinité-sur-Mer en 2019). Considérant ces éléments, il est difficile pour les jeunes ménages de se loger dans ces communes.

Part de la population âgée de plus de 75 ans



La ville-centre et les communes périurbaines présentent un profil plus jeune et plus équilibré en termes de répartition des tranches d'âges du fait d'un prix du foncier plus abordable et d'une moindre proportion de résidences secondaires.

### Le Schéma gérontologique 2017-2021

Le Conseil départemental a adopté en 2017 son Schéma Gérontologique 2018-2022. Ce dernier invite à la réflexion sur le maintien à domicile et l'autonomie des personnes âgées.

Le futur PLH devra intégrer la problématique de l'habitat de ces publics, en accord avec les actions du schéma. Il préconise en particulier le maintien à domicile des personnes âgées ainsi que le développement et la qualité des services à domicile.

#### Le Schéma départemental de l'autonomie 2018-2022

5 orientations pour des réponses adaptées aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap.

- Augmenter sensiblement les capacités d'accueil des personnes en situation de handicap
- Garantir une offre d'aide à domicile suffisante
- Accompagner l'évolution de l'offre accessible en établissement pour personnes âgées
- Développer les propositions alternatives et soutenir les aidants
- Une réponse territorialisée adaptée pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap et leur famille.

Ainsi pour le logement des personnes âgées et en situation de handicap, on peut établir trois scénarios :

- 1. Le maintien au sein du domicile familial :** il découle du souhait des ménages âgés de rester dans un environnement qui leur est familier. Il nécessite toutefois un aménagement de logement et un accompagnement à domicile.
- 2. Le maintien à domicile dans un autre logement autonome plus adapté :** il s'agirait d'une étape intermédiaire, à savoir un logement autonome mais qui n'est pas le logement familial. Les ménages sont, dans cette situation, encore autonomes mais sont conscients des difficultés posées par leur logement familial. Ainsi pour y remédier, ils souhaitent déménager vers un logement plus petit, mieux adapté ou en centre-bourg / centre-ville.
- 3. L'accueil en structure médicalisé :** pour certaines personnes dépendantes, un accompagnement quotidien est nécessaire. Pour ces ménages, l'accueil en structure médicalisé permet de répondre à la fois à leur besoin d'hébergement et d'accompagnements médicaux journaliers

*Afin d'assurer la satisfaction des besoins de l'ensemble des personnes âgées et personnes handicapées, ces 3 aspects doivent être travaillés et articulés.*

## Les places en structures d'hébergement :

**1 275** places en hébergement en 2019

La Communauté de communes compte 1 275 places en hébergement réparties en résidences autonomie, EHPAD, domiciles partagés et en résidences service.

Le nombre de places est inégalement réparti sur le territoire avec une offre concentrée majoritairement autour d'Auray (873 places). A contrario, l'offre reste insuffisante sur les secteurs littoraux au regard de la part de personnes âgées et du besoin d'une offre spécifique pour cette population. La tension foncière et immobilière ne favorise pas l'émergence de nouveaux projets.

Toutefois, les acteurs de l'habitat estiment que l'offre en établissements, bien qu'elle soit diversifiée, arrive aux limites de ses capacités malgré des constructions récentes et en cours de développement.

La remise aux normes des établissements pour personnes âgées était un enjeu propre au dernier PLH et continue d'être partagé par les acteurs.

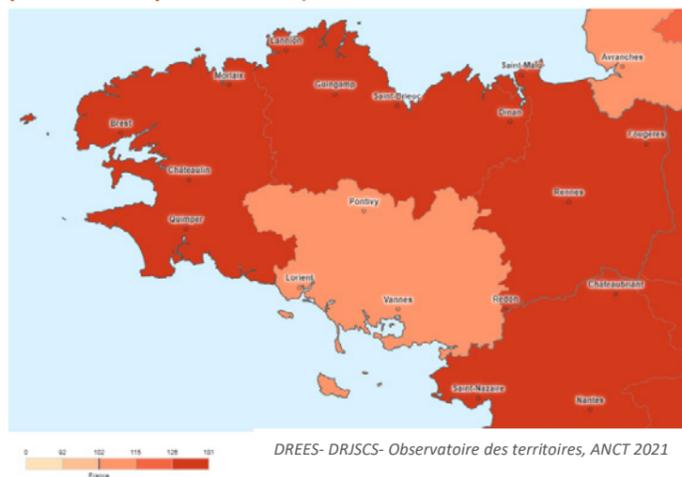
### Sur la période du dernier PLH 2016-2022 :

- EHPAD d'Étel : reconstruction de l'établissement de 69 places (livré en 2021)
- EHPAD la Sagesse (Brec'h) : projet de restructuration de 64 places (livré en 2019)
- Fondation Anne de Gaulle (Sainte-Anne-d'Auray) : projet de création de 12 places (livré en 2019)
- Gabriel Deshayes (Brec'h) : projet de 16 places pour personnes handicapées (en cours de construction)

### Le taux de lits médicalisés pour personnes âgées :

Concernant le taux de lits médicalisés pour personnes âgées, la moyenne française est de 102 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus. Comme nous pouvons l'observer sur la carte ci-dessus, le Morbihan est sous-doté en équipements de lits médicalisés pour personnes âgées, avec 104 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus. Ces données confirment le discours des acteurs de l'habitat sur le manque de place en EHPAD.

Taux de lits médicalisés pour personnes âgées (pour 1 000 personnes de plus de 75 ans)



**Nombre et capacité d'accueil des structures d'hébergement pour personnes âgées sur le territoire d'AQTA :**

- 5 résidences autonomie d'une capacité de 299 places
- 13 EHPAD (915 places)
- 6 domiciles partagés (43 places)
- 3 résidences services (168 places)

## Le maintien à domicile :

Comme mentionné précédemment, le Schéma Gérontologique Départemental préconise le maintien à domicile. Cependant, pour que cela soit possible, cela nécessite des moyens d'accompagnement humains et financiers adaptés.

Dans cette perspective, l'Anah (Agence nationale de l'habitat) délivre des aides aux ménages en faveur de l'adaptation du logement. Parmi les propriétaires éligibles à ces aides, 38 % ont plus de 75 ans.

**499** ménages ont bénéficié d'une visite d'un ergothérapeute entre 2016 et 2019

La Maison du Logement joue un rôle capital pour relayer les informations auprès des publics concernés et pour accompagner techniquement et financièrement ces ménages. A cet effet, la Maison du Logement propose gratuitement la visite d'un ergothérapeute à domicile afin d'effectuer un diagnostic autonomie (en lien avec la PLRH). La Maison du Logement conseille les ménages

pour l'adaptation des logements et les accompagne au montage des dossiers de subventions et demandes de solde, y compris auprès des caisses de retraites. Ainsi, 499 ménages ont bénéficié d'une visite et d'un conseil gratuit d'un ergothérapeute à domicile dont 237 dossiers déposés et agréés pour travaux.

Afin d'améliorer ce service le conventionnement avec l'ensemble des caisses de retraites sera à renforcer.

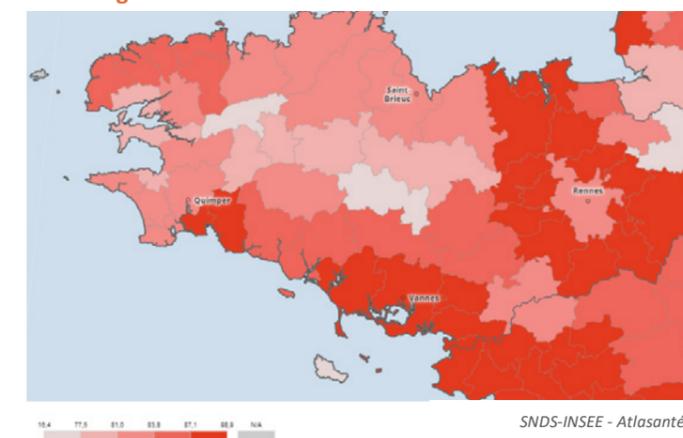
Concernant les personnes âgées habitant le parc social, il est judicieux de sensibiliser le public sénior à l'anticipation de la perte d'autonomie dans le logement et d'encourager l'évolution du parcours résidentiel afin d'améliorer les mutations et les rotations dans le parc social, et de les orienter vers des logements adaptés. Cela permet par la même occasion de libérer des logements pour l'accueil de ménages plus grands. En 2021, parmi les attributions aux locataires du parc social (mutations internes), 23 % étaient au profit de personnes de plus de 60 ans. Cependant, cela ne représente que 12 ménages sur 51 attributions internes et 257 attributions totales en 2021. La très forte tension de la demande ne permet pas un taux de rotation suffisant (cf partie « Parc locatif social »).

### Etat des lieux des services et équipements concourant au maintien à domicile de ce public :

Les habitants d'Auray Quiberon Terre Atlantique bénéficient de beaucoup de soins généralistes proportionnellement et comparativement aux autres EPCI de Bretagne. C'est un phénomène particulièrement propre au Morbihan et à l'Ille-et-Vilaine. Auray Quiberon Terre Atlantique n'est pas l'EPCI où le nombre de bénéficiaires est le plus élevé, néanmoins, la part au sein de la population est importante.

A l'échelle du territoire, le minimum est à Houat avec 75 % de la population, et le maximum à Saint-Philibert avec 99,8 %.

La part des bénéficiaires de soins généralistes dans la population en Bretagne en 2020



En France, 17,7 % des bénéficiaires d'actes généralistes ont entre 60 et 74 ans et 10,6 % ont plus de 75 ans. A l'échelle de la Bretagne, cette part est égale à 19,2 % pour les 60-74 ans et 11,4 % pour les plus de 75 ans.

Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, les 60-74 ans représentent 22,1 % des bénéficiaires d'actes généralistes et 12,9 % pour les plus de 75 ans. Ainsi, la part d'Auray Quiberon Terre Atlantique est supérieure aux moyennes nationales et régionales. Cependant, ce résultat est tout à fait logique car il correspond à la part que représente cette population au sein de la communauté de communes.

Ces résultats illustrent un certain vieillissement de la population, engendrant certainement une certaine consommation des biens et services médicaux.

Nous pouvons constater que la part des bénéficiaires d'actes généralistes, âgés de plus de 60 ans, est plus élevée sur le sud du territoire, dans les communes du littoral, que dans les communes du nord. Comme vu précédemment, cette observation entre en cohérence avec le fait que les personnes âgées sont davantage en mesure de se loger dans les communes du littoral, tandis que les populations plus jeunes occupent le nord du territoire et ce pour des questions de capacités financières.

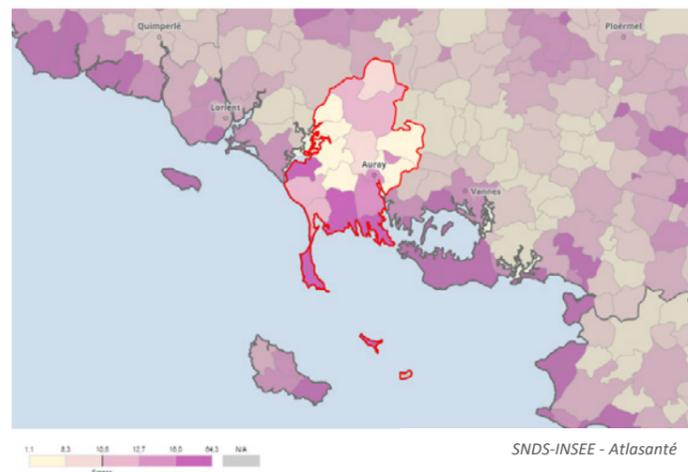
#### Une forte couverture de médecins généralistes

La communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique compte 11,7 médecins généralistes pour 10 000 habitants, quatrième plus haut taux de Bretagne après la Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer (14,7), la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo Agglomération (12,6), et Brest métropole (12,1).

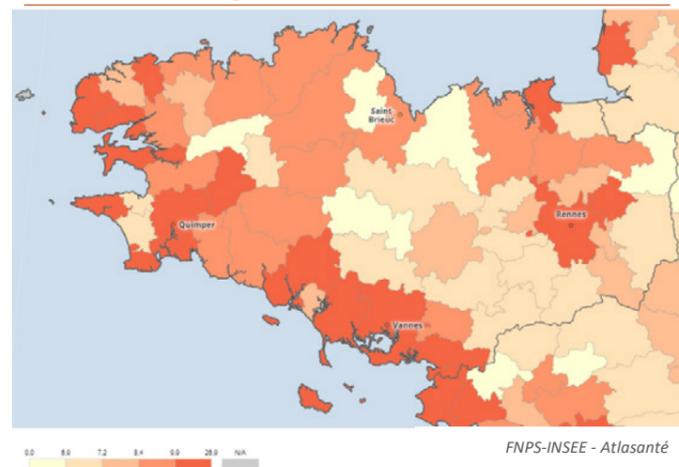
#### Un fort taux d'infirmiers libéraux

La communauté de communes compte 28,6 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants soit le 2e plus haut taux du Morbihan après la Communauté de Communes du Roi Morvan Communauté qui détient 33 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants. Aussi, ce taux est deux fois plus élevé que la moyenne française qui est de 15,2 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants.

#### La part des bénéficiaires de soins généralistes de plus de 75 ans en 2020



#### Densité de médecins généralistes en 2020



A noter que les communes du littoral ont un taux d'infirmiers libéraux par habitant supérieur à celui des communes du rétro-littoral.

Les taux à l'échelle des bassins de vie :

- Quiberon : 42,8 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants ;
- Carnac : 40 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants ;
- Auray : 27 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants ;
- Belz : 24 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants ;
- Pluvigner : 23,7 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants ;
- Camors : 15,8 infirmiers libéraux pour 10 000 habitants ;

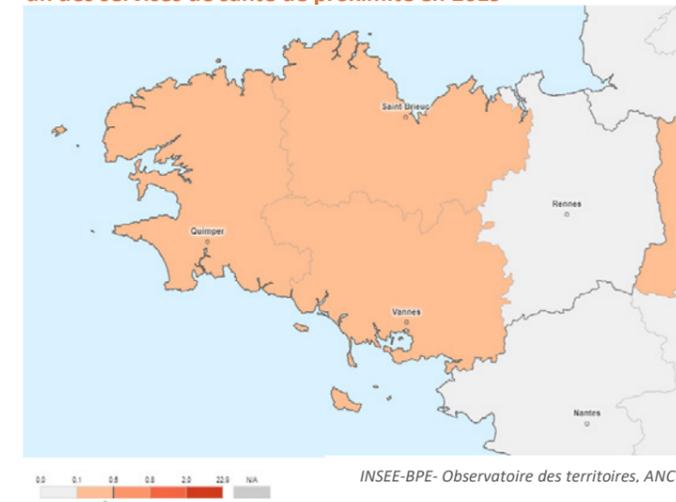
#### Les services de santé de proximité désignent :

pharmacies, médecins généralistes, masseurs-kinésithérapeutes, chirurgiens-dentistes, infirmiers libéraux.

Ainsi, 0,2 % de la population morbihannaise est à plus de 20 minutes d'au moins un des services de santé de proximité, contre 0,1 % en Bretagne et 0,5 % en France.

22 communes sur 24 d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont à moins de 20 minutes d'au moins un des services de santé de proximité. Compte tenu de leur caractéristique géographique, deux communes sont à 100 % (Houat et Hoëdic).

#### Part de la population éloignée de plus de 20 minutes d'au moins un des services de santé de proximité en 2019



#### Sur les dispositifs de maintien à domicile : SSIAD et SPASAD

**SSIAD** : Services de soins infirmiers à domicile. Il permet la mise en place de soins prescrits par un médecin au domicile du patient.

**SPASAD** : Service polyvalents d'aide et de soins à domicile

On compte 2 SSIAD sur le territoire : un à Auray et un à Quiberon. Dans le cadre de la mission Contrat Local de Santé (CLS) ces besoins seront étudiés.

A noter qu'il n'y a plus de SSIAD sur Houat, à présent c'est une association qui assure la permanence des soins : l'APSIB (association pour la permanence en santé et pour le maintien à domicile). Cela signifie qu'ils font venir du personnel soignant du continent lorsque c'est nécessaire. C'est une association récente qui est plutôt développée sur le volet accès aux soins pour le moment.

### 3. Le besoin en hébergement de la population en situation de handicap

Une meilleure connaissance du public en situation de handicap constitue un enjeu certain, cela pourrait permettre de connaître le besoin et de faire correspondre ce dernier avec l'offre.

Cependant, les situations de handicap étant très variées, il n'existe pas de base de données pouvant permettre de mesurer la part que représente cette population.

Les données sur le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé donnent une idée du nombre de personnes précaires en situation de handicap lourd.

*L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une allocation de solidarité destinée à assurer aux personnes handicapées un minimum de ressources. Financée par l'État, versée par les CAF ou les caisses de Mutualité Sociale Agricole, elle est accordée sur décision de la CDAPH (Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH). Pour en bénéficier, les personnes handicapées doivent remplir plusieurs conditions, notamment être atteintes d'un certain taux d'incapacité permanente (gravité du handicap) et disposer de ressources inférieures à certains montants. Le montant de l'AAH attribué vient compléter les éventuelles autres ressources du bénéficiaires (pension d'invalidité, revenus d'activité professionnelle, revenus fonciers, pension alimentaire, intérêts de produits d'épargne imposables,) afin d'amener celles-ci à un niveau garanti.*

- En décembre 2013, le département compte 13 600 allocataires de l'AAH (sources CAF et MSA), des personnes vivant majoritairement seules et étant inactives dans 80 % des cas (source : schéma de l'autonomie). Par ailleurs, 23 000 adultes suivis par la MDA sont concernés par une orientation vers un établissement ou un service ou une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé.
- A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, le nombre de bénéficiaires de l'AAH est passé de 1 097 à 1 357 entre 2012 et 2018.

#### Nombre et capacité d'accueil des structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap sur le territoire d'AQTA :

- 26 places disponibles en solution d'hébergement sur le territoire entre Auray et Brec'h.
- 1 résidence à Auray portée par l'ADAPEI pouvant accueillir 4 personnes
- 3 maisons familiales partagées portées par l'association Belle Porte 2019
- 2 structures DGA (Domicile Groupé Accompagné) de 6 places à Auray portée par l'UDAF)

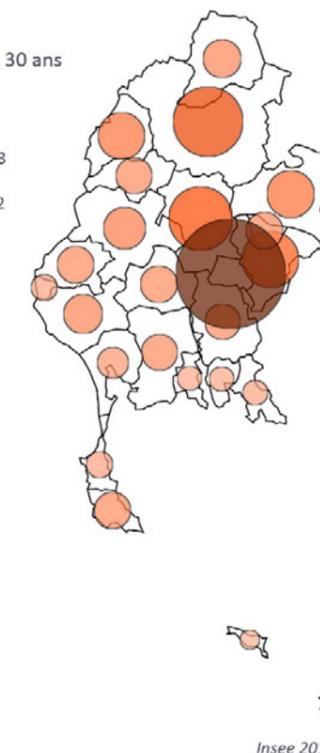
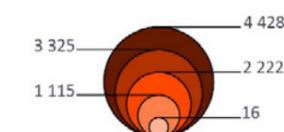
## II. LES JEUNES EN MOBILITE ET LES SAISONNIERS

### 1. Retour sur le profil sociodémographique

**12 %**  
de la population a entre  
15 et 29 ans en 2019

#### Répartition de la population de moins de 30 ans en 2019

Population âgée de moins de 30 ans  
(en nombre)



En 2019, le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique compte 11 001 jeunes âgés de 15 à 29 ans, représentant ainsi 12 % de la population du territoire, contre 14 % à l'échelle départementale et 16 % à l'échelle régionale.

L'intercommunalité a gagné 8 157 habitants entre 2008 (80 248 habitants) et 2019 (88 405 habitants). Seulement, cette croissance ne se répercute pas dans l'ensemble des tranches d'âge, notamment celle des 15-29 ans. En effet, cette population a baissé en effectif, passant de 11 475 personnes en 2008 à 11 001 2019, passant ainsi de 14 % de la population d'Auray Quiberon Terre Atlantique à 12 %.

Quant à l'indice de jeunesse, ce dernier est faible et ne cesse de décroître. En effet en 2019, on compte 0,64 jeune de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 60 ans sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique. En 2013, l'indice de jeunesse était égal à 0,78 et à 0,82 en 2009. Seules 5 communes ont un indice de jeunesse positif : Landaul, Landévant, Locoal-Mendon, Plumergat et Pluvigner (cf. partie « Contexte démographique »).

La population jeunes, de moins de 30 ans habitent davantage dans la partie Nord du territoire, les communes du Sud, à proximité du littoral, étant privilégié par les plus de 60 ans aux ressources financières plus élevées.

La tranche d'âge entre 15 et 30 ans, voir au-delà, quittent en partie le territoire pour leurs études et leurs premiers emplois.

## 2. Qui est le public jeune et saisonnier ?

Les publics « jeunes en mobilité » et « saisonniers » aux ressources limitées correspondent aux profils suivants :

- Les jeunes en « job d'été » au besoin en proximité du lieu de travail et de courte durée, limité à la période estivale.
- Les saisonniers professionnels dont le besoin de logement peut aller jusqu'à 10 mois et/ou cycliques.

Ces deux publics rencontrent une difficulté de se loger à bas loyer à proximité du lieu de travail, principalement en secteur touristique, l'éloignement étant compromis par la faible desserte en transports et la saturation du réseau routier en période estivale.

- Les jeunes en formation (étudiants, stagiaires, apprentis) au besoin plus ponctuel, à proximité du lieu de formation.
- Les jeunes en insertion, cherchant à se loger pour de courts séjours et/ou cycliques.

Ces deux publics sont impactés par les prix de l'immobilier coûteux et en hausse, ainsi que par la rareté des biens locatifs (privé ou social) et de typologie adaptée (petits logements).

- Les jeunes en ancrage, actifs dont la solvabilité est limitée.

Les différentes situations nécessitent une solution d'hébergement temporaire accessible financièrement et offrant de la souplesse, à l'exception des jeunes en ancrage s'orientant vers de la location longue durée ou vers une première accession.

<b>Jeune en formation (étudiant, stagiaire, apprenti)</b>	Besoins ponctuels, rapprochement du lieu de formation Souplesse de l'hébergement permettant des séjours courts et/ou cycliques Location meublée Ressources limitées sans aide familiale	<b>Hébergement temporaire associé à des ressources limitées</b>
<b>Jeune en insertion</b>	Souplesse de l'hébergement permettant des séjours courts et/ou cycliques Location meublée Ressources limitées sans aide familiale	
<b>Saisonnier professionnel</b>	Besoins sur une période allant jusqu'à 6 mois Souplesse de l'hébergement permettant des séjours courts et/ou cycliques Location meublée Ressources limitées	
<b>Premier emploi en « job d'été »</b>	Besoin de courte durée, centré sur une courte saison Proximité du lieu de travail (cf, horaires des emplois saisonniers liés au tourisme) Recherche de studios et de chambres meublées, parfois repli sur le camping Ressources limitées (travail peu rémunéré)	
<b>Jeune en ancrage (statut d'actif, constitution famille)</b>	Recherche d'un logement durable : parc locatif public ou privé, 1 <sup>ère</sup> accession Solvabilité limitée (faible apport)	<b>Diversification produit (locatif, accession)</b>

## 3. Un territoire marqué par le tourisme et la saisonnalité

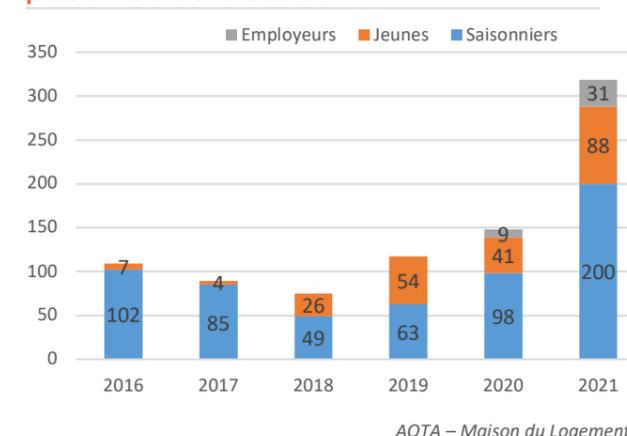
Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique bénéficie d'une économie touristique forte. En effet, en 2021, les communes du littoral de la Communauté de Communes ont capté la part la plus importante des flux touristiques à l'échelle du Morbihan, soit 34 %. C'est également le premier bassin touristique breton avec le pays de Saint-Malo. Par conséquent, les différents acteurs participant à cette économie du tourisme ont besoin d'un renfort en personnel pour la grande saison estivale.

D'autres saisons se pratiquent également sur le territoire à différents moments de l'année, comme l'ostréiculture qui sollicite des employés saisonniers durant l'hiver, ou encore les conserveries de poissons à différents périodes de l'année, en fonction des poissons pêchés.

## 4. L'accompagnement des saisonniers à la recherche d'un logement

Depuis 2012, La Maison du Logement informe et accompagne les habitants sur l'ensemble des thématiques relevant du logement, de la location à l'accession à la propriété ou encore la construction et la rénovation de l'habitat ou du maintien à domicile. Depuis 2016, la plateforme « logement des jeunes en mobilité » s'est créée au sein de la Maison du logement. Ce service recense, regroupe et étudie les demandes de logement formulées par les jeunes et saisonniers. Ce guichet unique dédié aux jeunes permet d'interfacer la demande et l'offre. Il propose un accompagnement individuel, des animations adaptées en lien avec les partenaires de l'emploi et du logement des jeunes, et oriente vers les solutions d'hébergement. A cet effet, un travail de recensement de l'offre est mené régulièrement.

Les demandes jeunes et saisonniers accompagnées par la plateforme entre 2016 et 2021



### La demande en logement des jeunes et saisonniers

**319 demandes de jeunes et saisonniers en 2021**

Les demandes sont enregistrées par la Maison du Logement.

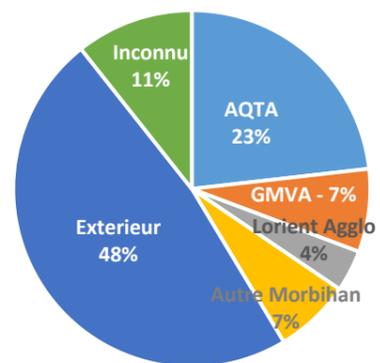
La demande en logement des jeunes et saisonniers est croissante depuis 2016. L'année 2021 enregistre le plus grand nombre de demandes, avec 319 demandes de logements traitées pour la totalité du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique (contre 148 demandes traitées en 2020).

Il est à noter que la Maison du Logement ne reçoit qu'une partie de la demande, cela implique qu'une partie n'est pas observée. L'enjeu pour le prochain PLH est donc de mieux connaître cette demande afin de pouvoir y apporter une réponse adaptée.

Quelques données relevées dans le cadre du suivi des jeunes et les saisonniers qui contactent la Maison du Logement, permettent de qualifier cette demande.

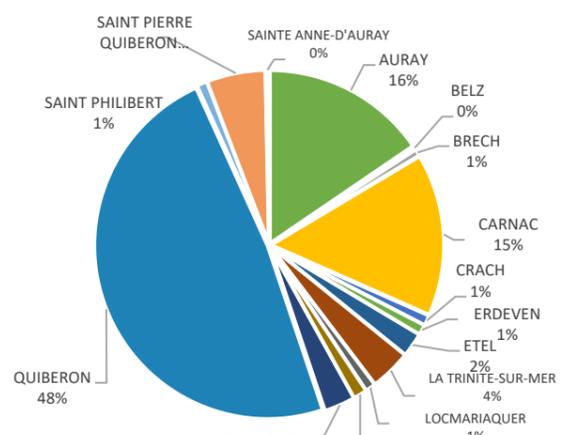
- Les demandeurs proviennent essentiellement de l'extérieur du Morbihan (48 %) et d'Auray Quiberon Terre Atlantique (23 %).
- Les jeunes et saisonniers recherchent principalement à se loger à Auray et à Quiberon. Toutefois, les communes recherchées ne sont pas les mêmes qu'on cherche à se loger dans le cadre d'un emploi saisonnier ou dans le cadre d'études, de stage ou d'un premier logement. Dans ce dernier cas, les jeunes souhaitent trouver à se loger majoritairement à Auray (45 %), puis à Quiberon (26 %). Les recherches de logement du public saisonnier concernent principalement Quiberon et sa presqu'île (60 %). Puis Carnac (18 %) et ses environs, là où se trouvent les grands bassins d'emploi saisonniers du territoire.

Territoire d'origine des demandeurs (jeunes et saisonniers) en 2021



AQTA – Maison du Logement

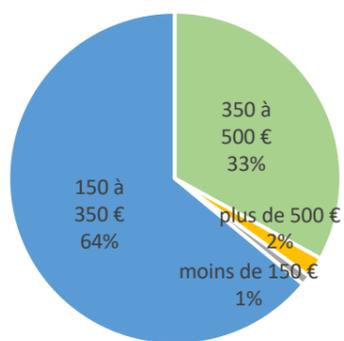
Communes recherchées- par les demandeurs (jeunes et saisonniers) en 2021



AQTA – Maison du Logement

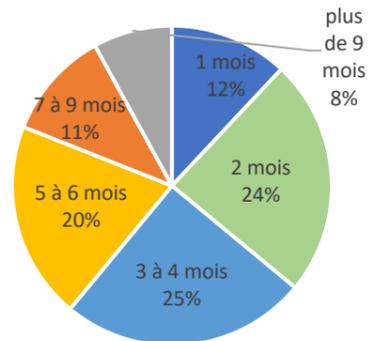
- Les demandeurs sont âgés de 16 à 60 ans.
- Les contrats ont une durée de 15 jours (stage) à 24 mois (apprentissage, formation).
- La durée moyenne pondérée des contrats est de 4 à 13 mois.
- Le budget moyen pour la location d'un logement de la majorité de ce public se situe entre 150 et 350€ par mois

Budget moyen des demandeurs (jeunes et saisonniers) en 2021



AQTA – Maison du Logement

Durée des contrats des demandeurs (jeunes et saisonniers) en 2021



AQTA – Maison du Logement

### L'offre de logements pour saisonniers et « jeunes en mobilité »

Près de 700 places sont proposées sur le territoire par l'ensemble des acteurs du logement, allant de l'hôtellerie de plein air, des meublés de tourisme, à l'offre interne des entreprises ou encore à l'offre « classique » dans le parc privé et public.

La connaissance fine de cette offre constitue un enjeu pour la collectivité afin d'orienter au mieux les demandeurs vers les différentes solutions de logements correspondant le mieux à leur recherche et leur profil. Il conviendra donc d'actualiser ces connaissances dans le cadre du futur PLH.

La collectivité propose une offre d'hébergement à destination tant des jeunes que des saisonniers au travers de différentes structures. L'offre existante en amont du 1er PLH s'est étoffée pour répondre au programme d'action du 1er PLH qui visait à irriguer l'ensemble du territoire.

- Foyer de jeunes travailleurs AGORA d'Auray (70 places)
- Antenne résidence jeunes AGORA de Quiberon (21 places)
- La Maison des Salines à La Trinité-sur-Mer (22 places en 2022, 30 à partir de 2023)
- L'Auberge des dunes à Plouharnel (24 T1 et T2 meublés)

#### Les offres « Saisonniers »

- Hôtellerie de plein air : environ 250 hébergements légers
  - Les meublés (propriétaires bailleurs) : environ 150 hébergements
  - L'offre interne des entreprises : environ 190 places
- Proposant pour certains des tarifs préférentiels pour les saisonniers.*

#### Les offres « Jeunes en mobilité »

- Dans le parc HLM
- Dans le parc privé

	• Résidence jeunes AGORA d'Auray = 70 places	} Financées par l'intercommunalité
	• Antenne Résidence jeunes AGORA de Quiberon = 21 places	
	• sous-location dans le parc des bailleurs et des communes = 10 places	} Propriété de l'intercommunalité
	• L'Auberge des Dunes à Plouharnel = 23 T1 et T2 meublés.	
	• La Maison des Salines à La Trinité/mer = 22 places en 2022 (30 places à partir de 2023)	

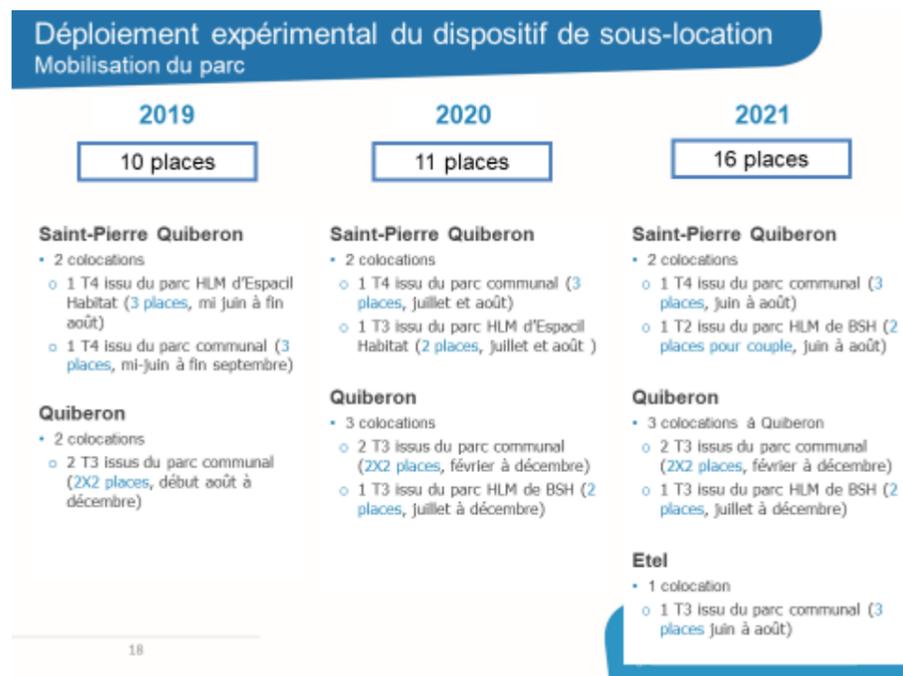
En 2021 au FJT d'Auray, 134 jeunes ont été hébergés à l'année, représentant ainsi un taux d'occupation de 97 % et affichent des taux équivalents depuis son ouverture en 2012.

L'antenne FJT à Quiberon, a été livrée en décembre 2020. 57 jeunes y ont été hébergés en 2021 (première année de fonctionnement de la résidence) pour un taux d'occupation de 71,30 % sur l'année.

La Maison des Salines sera ouverte provisoirement lors de l'été 2022 et 2023 pour ouvrir en tant que FJT à horizon 2024.

#### La sous-location : un autre mode d'hébergement pour les jeunes et saisonniers

Expérimenté depuis 2019, la sous-location permet de proposer une offre complémentaire aux résidences. Des logements sont loués en colocation au sein des parcs sociaux et communaux existants. Les logements sont captés pour une durée déterminée, pendant la saison estivale. Dans le parc des bailleurs, si un logement de type T3 ou T4 se libère au moment de la saison touristique, le logement peut être réservé à la colocation de jeunes et/ou saisonniers durant quelques mois avant de retourner à la location classique. L'ameublement, le suivi des sous-locations successives, l'entretien, la perception et le versement des loyers aux bailleurs est assuré par un gestionnaire. Les effets positifs avérés du dispositif appellent à le pérenniser dans la durée, et à encadrer les modalités de sa mise en œuvre afin de définir et stabiliser les financements.



### III. LES PERSONNES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE

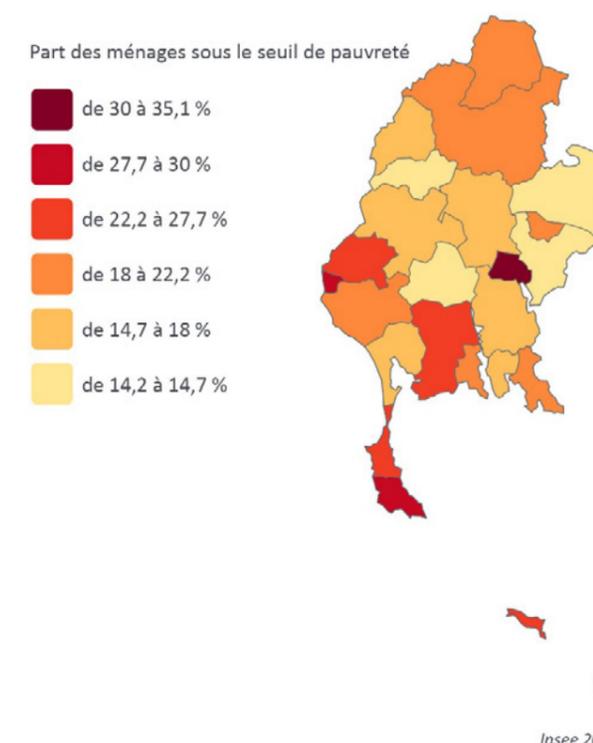
#### 1. Retour sur le profil sociodémographique

Dans les analyses précédentes (cf. partie « contexte démographique »), ont été mis en avant plusieurs points de vigilance à prendre en considération dans l'appréciation des besoins des publics en difficulté sociales et/ou économiques ou en situation de mal logement pour adapter l'offre d'hébergement et de logement. Le logement a un impact important sur la santé, en particulier en situation de précarité, accentuant les inégalités sociales.

#### Une précarité plus importante dans le sud du territoire

En moyenne sur Auray Quiberon Terre Atlantique, 22,7 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Le sud du territoire est davantage touché par la pauvreté : le secteur de la presqu'île et des îles (35 % à Hoëdic, 26 % à Houat, 30 % à Quiberon, 25 % à Saint-Pierre-Quiberon), ainsi qu'Auray (33 %), Etel (30 %), Belz (28 %) et Carnac (25 %).

Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté en 2019



#### Une précarité qui touche davantage les locataires du parc privé que les propriétaires

19,9 % des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, contre 5,5 % des propriétaires en 2019.

#### Une précarité énergétique

14,6 % des ménages d'Auray Quiberon Terre Atlantique connaissent une situation de vulnérabilité énergétique liée au logement (Observatoire National de la Précarité Énergétique 2018). Là encore, les communes littorales sont les plus touchées par la précarité énergétique : sur le secteur des îles et de la presqu'île avec 26 % à Hoëdic, 21 % à Houat, 25 % à Saint-Pierre-Quiberon, 23 % à Quiberon, ainsi que Carnac (24 %), Etel (22 %), La Trinité-sur-Mer (21 %), Belz (20 %) et Locmariaquer (20 %).

Au sein du parc privé, 1 461 logements sont de qualité particulièrement médiocre et défectueuse (classes 7 et 8, données MAJIC 2019), soit 2 % du parc. Au sein du parc social, 1,5 % des logements sont considérés "passoires thermiques" (étiquettes F et G).

De 2016 à 2021, 150 situations de précarité énergétique ont été identifiées sur le territoire par les donneurs d'alerte dont la Maison du Logement. Suite à l'orientation pour travaux dans le cadre de la

PLRH, 7 propriétaires ont bénéficié d'une visite d'un bureau d'études thermiques et 3 ont été accompagnés pour déposer une demande de subvention auprès de l'Anah.

Une vigilance auprès des propriétaires précaires isolés pouvant avoir des difficultés à entretenir leur bien et représenter, à terme, un enjeu d'habitat indigne.

## 2. Un besoin partiellement connu et une offre limitée

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) établit au niveau départemental les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion et sans relogement, hébergées ou logées temporairement, les personnes exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul des difficultés en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du Droit au Logement

Le PDALHPD du Morbihan (2017-2022) décline en 5 axes les actions prioritaires à engager :

### 1. Améliorer l'accès à l'hébergement et au logement adapté (pour les personnes sans logement ou à la rue) :

- Poursuivre la mise en œuvre du SIAO unique
- Faire évoluer la prise en charge des personnes en CHRS
- Diagnostiquer les besoins et adapter l'offre en hébergement d'urgence et en logement adapté

### 2. Faciliter l'accès au logement et sécuriser les parcours (pour les ménages logés de manière temporaire, dans un logement inadapté ou devant quitter leur logement) :

- Améliorer la connaissance et l'accès au logement du public prioritaire relevant du contingent préfectoral grâce à de nouvelles modalités du contingentement
- Développer et adapter l'offre en logement social en encourageant notamment la mobilisation de petits logements à bas coût, en soutenant la mobilisation des logements sociaux en PLAI-A et en prenant en compte les besoins des gens du voyage en habitat diversifié
- Renforcer les dispositifs d'intermédiation locative en mobilisant le parc locatif privé dans le cadre de la charte accès logement et en étudiant les dispositifs de sous-location et les difficultés de mise en œuvre des baux glissants
- Sécuriser l'accession sociale à la propriété dans le parc ancien
- Prendre en compte les difficultés d'accès au logement de certains publics vulnérables en favorisant l'accès au logement des jeunes en difficulté et prévenir les ruptures, en évaluant les besoins des sortants de prison pour faciliter leur accès au logement, également en consolidant et améliorant le dispositif d'hébergement et d'accès au logement des personnes victimes de violence

### 3. Prévenir l'impayé de loyer et les expulsions locatives (pour les ménages qui risquent de perdre leur logement) :

- Définir les actions prioritaires à mettre en œuvre dans le cadre de la charte de prévention des expulsions
- Construire une nouvelle organisation de la CCAPEX afin d'accroître son efficacité
- Renforcer l'efficacité des aides du Fonds de solidarité dans la lutte contre les expulsions

### 4. Mieux vivre en améliorant les conditions d'habitat (pour les logements énergivores et/ou en mauvais état) :

- Lutter contre le mal logement et les situations d'habitat indigne en affirmant l'importance du PDLHI et en précisant les engagements de chaque acteur et ce en poursuivant l'action départementale afin de traiter le mal logement
- Accompagner les ménages en situation de mal logement
- Maintenir le soutien aux opérations d'auto-réhabilitation accompagnée
- Lutter contre la précarité énergétique en rénovant le parc de logements énergivores et en mettant en place un Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME)

### 5. Accompagner les ménages dans l'accès et le maintien dans le logement (pour les ménages en difficultés pour effectuer seuls les démarches) :

- Définir l'offre globale de services d'accompagnement des ménages
- Coordonner localement les politiques de santé, du social, de l'hébergement et du logement en faveur des personnes fragiles

Opposable (DALO) et du Droit à l'Hébergement Opposable (DAHO). Il prend également en compte les personnes occupant un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitive en prenant en compte les conditions d'accès au logement HLM.

## 3. L'offre de logements à destination de ces publics

Concernant l'offre d'hébergement et de logement temporaires, la coordination, la gestion et l'accompagnement sont assurés par le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), délégué à l'association « Sauvegarde 56 ». Cette dernière dispose d'une antenne située à Auray.

En parallèle de la coordination et gestion effectuées par le SIAO, les logements communaux jouent parfois le rôle d'hébergement pour des ménages fragiles à l'initiative des communes.

L'offre d'hébergement et de logement temporaires gérée par la Sauvegarde 56 :

- Un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 5 places,
- Le dispositif Allocation Logement Temporaire (ALT) comptant une vingtaine de logements, dont 9 au CCAS de Auray, ainsi que deux logements supplémentaires dédiés aux femmes victimes de violence avec enfant (dispositif « VV »),
- Quelques places pour urgence hivernale (7),
- Aucune place d'hébergement d'urgence pour mise à l'abri (appui sur des nuitées d'hôtel), de résidences d'accueil ou sociales.

**21 places**  
en pension de famille  
(2023)

Dans le cadre du premier PLH, 21 places en pension de famille ont été créées (ouverture prévisionnelle en 2023) à destination des ménages précaires qui seront orientées par le SIAO pour du logement adapté et accompagné. Cependant, il n'a pas pu être identifié un porteur de projet pour développer par ailleurs une opération d'une dizaine de PLAI-A tel que cela était envisagé dans le programme d'actions du PLH 2016-2021.

Ainsi, l'offre d'hébergement de logement temporaire à destination des publics fragiles sur le territoire de la Communauté de communes est très insuffisante pour faire face à un besoin croissant.

## IV. LES GENS DU VOYAGE

Le PLH se doit d'être compatible avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (2017-2023). Ce dernier est en cours de révision depuis début 2022 et entrera en application début 2023.

A l'échelle départementale, fut observé un phénomène de stationnements illicites, notamment dans les secteurs littoraux d'Auray, Vannes, Lorient mais également un phénomène d'ancrage privatif sur terrain non-constructible. Cela présente des difficultés en matière d'assainissement notamment, ou même de conformité vis-à-vis des règles d'urbanisme pour les collectivités et communes concernées. Afin de pouvoir répondre à ces enjeux, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est entré en révision une année plus tôt (début 2022 au lieu de 2023).

En attendant, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage se décline selon les axes suivants :

- Développer le « vivre ensemble » et l'orientation vers les structures de droit commun,
- Favoriser le respect et la compréhension réciproque entre les voyageurs et les non-voyageurs,
- Harmoniser les pratiques de gestion d'aires d'accueil et de grands passages,
- Développer l'habitat diversifié pour les gens du voyage souhaitant se sédentariser tout ou partie de l'année,
- Développer des actions socio-éducatives et d'insertion adaptées – favoriser la scolarisation et son assiduité.

Les communes de plus de 5 000 habitants sont tenues de participer à la mise en œuvre du schéma, dans un délai de 2 ans suivant sa publication. Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont concernées : Auray, Brec'h, Pluneret et Pluvigner.

L'aménagement et la gestion des aires d'accueil à destination des gens du voyage est une compétence obligatoire de la Communauté de Communes. A ce titre, Auray Quiberon Terre Atlantique gère 5 équipements d'accueil à destination de ce public, qui font d'Auray Quiberon Terre Atlantique un territoire dit « en conformité » au regard du schéma départemental 2017-2023.

3 aires d'accueil permanentes\* (ouvertes à l'année) pour 72 places :

- L'aire de « Keropert » à Auray qui comptabilise 24 emplacements, soit 48 places
- L'aire du « Manio » à Quiberon, qui comptabilise 6 emplacements soit 12 places
- L'aire du « Pratello » à Pluvigner qui comptabilise 6 emplacements, soit 12 places

*\*Aires d'accueil permanentes : destinées aux gens du voyage itinérants, avec une durée de séjour variable pouvant aller jusqu'à plusieurs mois. Elles ont une capacité d'accueil de 25 à 40 places. Ces aires sont ouvertes de façon permanente et gérées sur la base d'un règlement intérieur. Leur utilisation est payante. Chacune des places est organisée autour d'emplacements marqués, d'au moins 75m<sup>2</sup>, desservis individuellement en eau et en électricité et auxquels sont affectés des blocs sanitaires.*

Ayant une vocation d'habitat, les aires d'accueil sont situées au sein de zones adaptées à cette vocation, c'est-à-dire de zones urbaines ou à proximité de celles-ci afin de permettre un accès aisé aux différents services urbains et d'éviter les surcoûts liés aux travaux de viabilisation. Est donc naturellement à proscrire tout terrain jugé incompatible avec une fonction d'habitat.

Afin de répondre à ses obligations, Auray Quiberon Terre Atlantique est également tenue de mettre à disposition durant la saison estivale des sites pour le passage des groupes familiaux de voyageurs, également dénommés « aires de grands passages ».

Le territoire est ainsi doté de 2 aires d'accueil estival (ouvertes du 15 juin au 31 août, ou en dehors sur demande) pour environ 200 places :

- L'aire de « Lissaden » à Pluneret (2 hectares pour un maximum de 100 caravanes)
- L'aire de Brec'h, site temporaire de « La Chartreuse » en 2021 (2 hectares pour un maximum de 100 caravanes), dans l'attente de l'aménagement du site de « Lann Kervalh ».

### Quelle offre d'habitat adaptée aux besoins de cette population ?

La circulaire du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi du 5 juillet 2000 sur l'accueil des gens du voyage, traite des besoins en habitat des gens du voyage et précise que les modes de vie de ce public sont variés et qu'ils nécessitent des modes d'habitat dits « adaptés ». La notion d'habitat adapté recouvre les réponses alternatives au logement autonome classique.

L'offre d'habitat adaptée est insuffisante sur le territoire. Or cette dernière permet d'accompagner le phénomène d'ancrage territorial et ce changement culturel que représente la « sédentarisation ». Comme explicité dans le schéma départemental, ce mode d'habitat doit être encouragé tant il correspond à une demande de plus en plus importante de voyageurs désireux de rester plus longtemps sur place et de disposer d'un « chez eux ».

Par conséquent, dans le cadre de la mise en œuvre des obligations du Schéma qui sera adopté début 2023, il est à envisager que les 5 équipements actuels dont elle dispose soient réaffirmés, mais également que certains nouveaux équipements soient à créer pour diversifier les modes d'accueil, répondre aux besoins, et ainsi limiter les situations d'installations illicites. Ainsi, des orientations telles que l'accueil de grands groupes (dits « missions », nécessité de terrains de 4 hectares), ou encore des terrains familiaux, pourront être évoquées.

## A retenir

**33 %**

de plus de 60 ans en 2019

**1 275** places en

hébergement en 2019

**499** ménages ont

bénéficié d'une visite d'un  
ergothérapeute entre 2016  
et 2019

**319** demandes

de jeunes et saisonniers  
en 2021

**21** places

en pension de famille  
(2023)

- Une plus forte proportion de personnes âgées qu'à l'échelle départementale
- Une offre en structures pour le public âgé inégalement réparti sur le territoire et essentiellement concentré autour d'Auray
- Un département sous-doté en terme de lits médicaux, malgré une bonne couverture des professionnels de santé (médecins et infirmiers)
- Un accompagnement de la Maison du Logement à l'adaptation des logements pour le maintien à domicile
- Un déficit de connaissances du public en situation de handicap et une faible réponse en terme d'offre de logements
- Un public de jeunes et de saisonniers aux profils variés dont les besoins sont à mieux appréhender
- Un service d'accompagnement des jeunes et saisonniers qui monte à puissance, mais une offre d'hébergement dédiée limitée
- Des locataires davantage touchés par la précarité
- Une offre insuffisante de logements et d'hébergements temporaires
- Une conformité du territoire au regard de l'accueil des gens du voyage

# PARCOURS RÉSIDENTIELS ET SYNTHÈSES DES ENJEUX DU PLH

Ce diagnostic du territoire fait ainsi ressortir plusieurs enjeux concernant les politiques locales de l'habitat :

#### Les enjeux sociodémographiques

- Face au vieillissement de la population, l'équilibre générationnel est à rechercher par le maintien et l'attraction de jeunes ménages sur le territoire,
- Le rééquilibrage territorial apparaît également nécessaire, entre communes vieillissantes sur le littoral et communes rétro-littorales plus jeunes,
- Il s'agit également de répondre aux besoins d'emplois du territoire, les entreprises éprouvant des difficultés à recruter compte-tenu des difficultés d'accès au logement d'une partie des actifs,
- Le vieillissement de la population est à anticiper et à accompagner,
- Le territoire étant habité majoritairement par de petits ménages, la mise en adéquation entre la taille des ménages et l'offre de logement apparaît également être à prendre en considération.

#### Les enjeux de mixité sociale

- Au-delà de la question générationnelle, il s'agit de permettre à tous les publics de se loger sur le territoire,
- Sur un territoire attractif et touristique, le maintien et l'installation de résidents permanents, notamment des actifs apparaît à favoriser, permettant la pérennité des services et équipements, la vie associative et locale et participant au développement économique,
- Il s'agit également de répondre aux besoins en logement des ménages selon leurs ressources et leurs profils en incitant à une diversification du parc de logements,
- Dans un contexte de difficultés socio-économiques rencontrées par une part des ménages, les excluant de l'accès au logement dans les secteurs les plus tendus, il convient de rééquilibrer le peuplement inégal sur le territoire pour favoriser davantage de mixité.

#### Les enjeux sur l'offre de logements

- Face aux niveaux de prix du foncier et de l'immobilier en hausse constante, il apparaît nécessaire de mettre en place des leviers pour limiter la tension sur l'accès au logement des ménages très modestes et moins modestes,
- Il apparaît nécessaire de favoriser une offre de logement à l'attention de résidents permanents en ralentissant, voir en luttant contre la croissance des résidences secondaires et des meublés de tourisme,
- Alors qu'Auray Quiberon Terre Atlantique compte trop peu de logements sociaux, en particulier face à la demande croissante, le développement de ce parc sur l'ensemble du territoire, au-delà de l'anticipation de la loi SRU, participera à loger les ménages à l'année et concourra au parcours résidentiel des jeunes et des actifs. Il s'agit d'accompagner ce développement en renforçant les financements et en déployant une politique intercommunale des attributions,

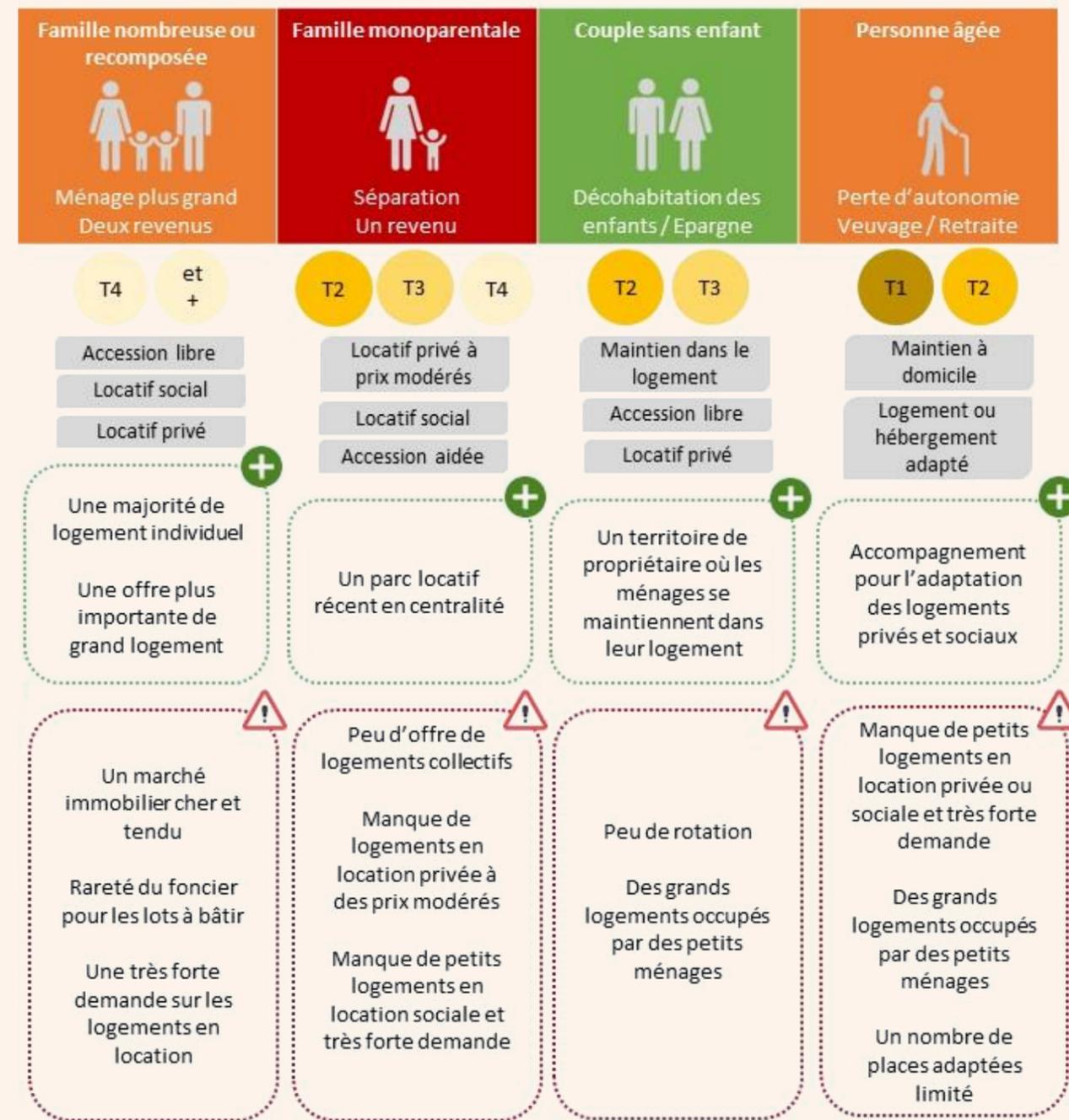
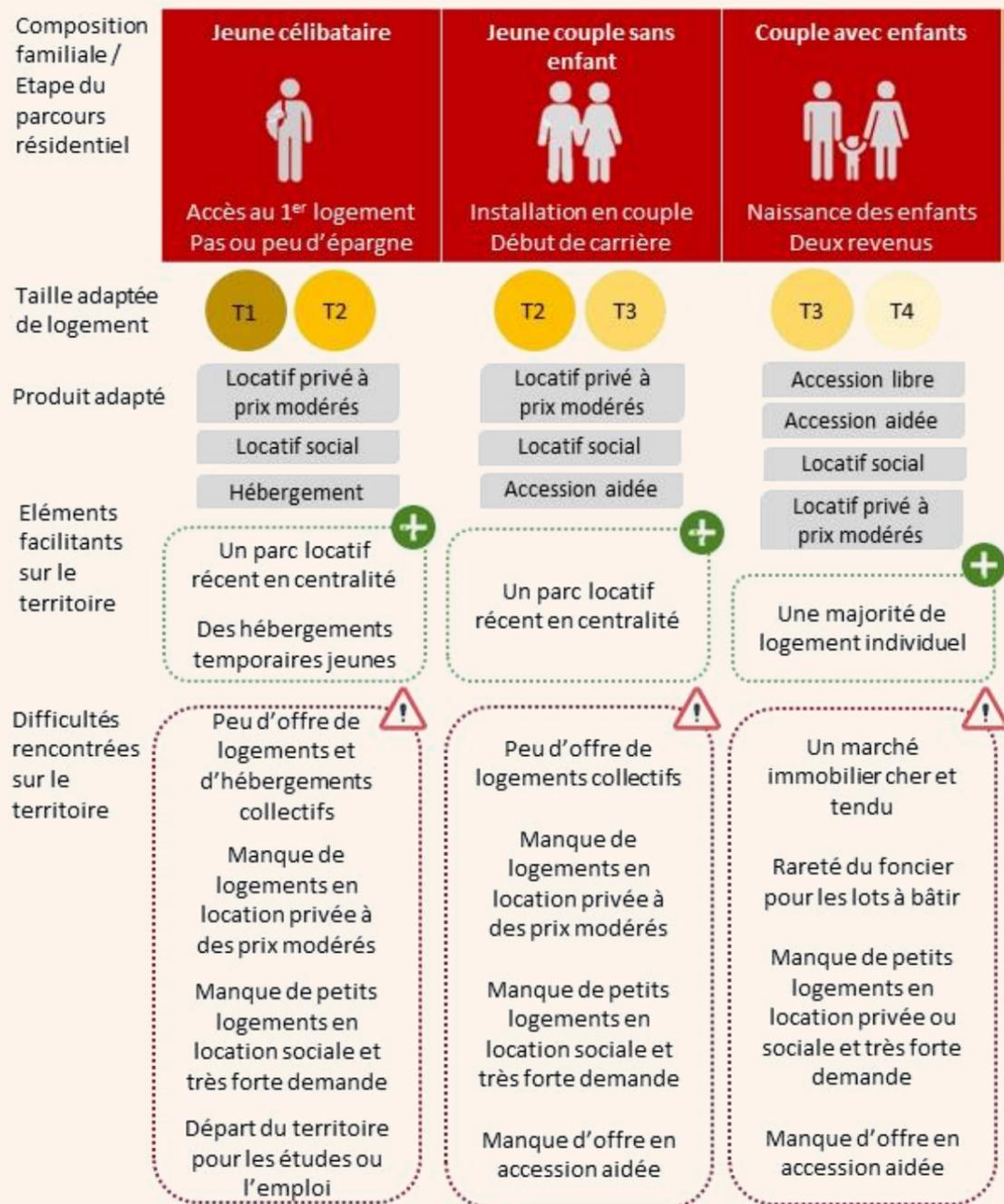
- Face à la pénurie d'offre locative, impactant les capacités des ménages à s'installer sur le territoire, le développement d'une offre à l'année, plutôt que de courte durée, permettra le maintien de résidents permanents, en particulier actifs,
- Le marché de l'immobilier libre étant inaccessible à une partie grandissante des ménages, il sera nécessaire, en complément du développement des parcs locatifs, de favoriser des solutions d'accession sociale à la propriété pour développer l'offre de logements à destination de résidents permanents,
- Les populations aux besoins spécifiques, telles que les jeunes, les personnes en perte d'autonomie ou de handicap et les plus précaires, nécessitent que des réponses variées et agiles soient trouvées (structures, résidences, colocation, logement intergénérationnel, hébergement privé, etc.) et prendre appui sur de multiples partenariats.

#### Les enjeux sur le foncier

- Il convient de se placer dans l'optique d'une moindre consommation d'espace et de répondre aux besoins d'offre de logements pour maintenir et accueillir la population,
- Il apparaît nécessaire que les communes et l'intercommunalité deviennent des acteurs du foncier, amplifient leurs stratégies et leurs politiques foncières sur le long terme

#### Les enjeux énergétiques

- Les actions engagées via la Maison du Logement sur la rénovation du parc de logements sont à poursuivre, notamment au travers de l'accompagnement des ménages, mais également dans le parc social des bailleurs et des communes,
- Il convient de continuer à agir sur la précarité énergétique et la réhabilitation des logements dégradés, afin d'accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement et conditions de vie,
- La réhabilitation du parc de logement est aussi un enjeu dans un contexte de moindre consommation d'espace en favorisant leur réinvestissement, notamment en centre-bourgs.



- offre de logement inadaptée aux profils des ménages
- offre de logement partiellement adaptée aux profils des ménages
- offre de logement adaptée aux profils des ménages

PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT

# ORIENTATIONS



## LES 5 ORIENTATIONS POLITIQUES DU PLH 170

<b>I. Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale</b> .....	<b>170</b>
Produire davantage de logements accessibles à tous .....	170
Favoriser la location à l'année en agissant sur la concurrence des résidences secondaires .....	171
Améliorer la mixité sociale par une politique d'attribution intercommunale .....	171
S'appuyer sur la Maison du Logement pour accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel .....	171
<b>II. Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques</b> .....	<b>172</b>
Les jeunes en mobilité et les saisonniers .....	172
Les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap .....	172
Les publics en difficulté ou en situation de mal logement .....	173
Les gens du voyage .....	173
<b>III. Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette »</b> .....	<b>173</b>
Définir une stratégie foncière .....	173
Porter et maîtriser du foncier .....	173
Accompagner les communes dans la mobilisation foncière .....	174
Se placer dans la perspective de la sobriété foncière .....	174
<b>IV. Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux</b> .....	<b>174</b>
Poursuivre l'accompagnement des ménages pour l'amélioration énergétique du parc privé .....	174
Mieux connaître le parc de copropriétés pour dimensionner l'accompagnement adéquat .....	175
Encourager et soutenir l'amélioration du parc public .....	175
Qualité et fonctionnalité .....	175
<b>V. Animer et faire connaître la politique habitat communautaire</b> .....	<b>175</b>

## LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LE FUTUR PLH 176

<b>I. La définition d'hypothèses basées sur les tendances passées et sur les perspectives démographiques pour le territoire</b> .....	<b>176</b>
Les besoins en logement nécessaires pour maintenir la population .....	177
Les besoins liés à la croissance démographique .....	177
<b>II. Une territorialisation de l'offre nouvelle de logements, reflet du poids de chaque commune dans l'EPCI</b> .....	<b>181</b>

Sur la base du diagnostic établi lors de la première étape d'élaboration, cette partie retrace les grandes orientations politiques dégagées pour les six prochaines années. Ces grandes orientations s'inscrivent dans un contexte réglementaire défini et dans les grands enjeux d'aménagement du territoire à l'œuvre aujourd'hui. Il s'agit également d'articuler les orientations et les actions qui en découlent avec les différentes politiques stratégiques du territoire, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale, avec lequel le PLH se doit d'être compatible, mais également le projet de territoire définis par les élus communautaires et les différents plans ou schémas établis en matière de mobilité, de climat et d'environnement, de développement économique et touristique, de jeunesse, de santé... à l'échelle de l'intercommunalité.

### Rappel du contexte réglementaire : article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- 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,
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- de la desserte en transports, des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain
- et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. »

### Inscription du projet dans les grands enjeux d'aménagement du territoire

La politique de l'habitat s'inscrit dans les grands enjeux à l'œuvre en matière d'aménagement du territoire et dans une logique de développement durable, en intégrant dans ses grandes orientations les enjeux environnementaux et sociétaux.

Elle vise ainsi à lutter contre le changement climatique, par la définition d'actions participant à la réduction des gaz à effets de serre, à la réduction des consommations d'énergie et en veillant à l'impact environnemental des constructions et des rénovations.

Elle participe également, particulièrement dans son volet foncier, à la prise en compte des enjeux environnementaux et de préservation de la biodiversité :

- en veillant à limiter l'artificialisation des sols par la maîtrise de l'urbanisation, les économies d'espaces et en recherchant une plus forte densification. La perspective de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette inscrite dans la loi Climat et Résilience d'août 2021, a renforcé les réflexions des élus et des partenaires sur ce sujet et à placer les orientations dans une perspective d'autant plus forte de limitation de consommation de foncier et de nécessité d'aller vers de nouvelles formes urbaines compatibles avec ces injonctions.
- en orientant vers des stratégies urbaines visant à rapprocher habitat, emploi, activités économiques pour limiter les déplacements.

Elle concourt par ailleurs à l'attractivité du territoire, en contribuant à son développement économique, à la fois par l'activité générée dans le secteur du bâtiment, mais également par les réponses proposées pour loger les actifs et ainsi favoriser la vitalité et le développement des entreprises locales. Enfin, elle participe à répondre aux enjeux sociétaux de logements pour tous, en développant des actions visant à limiter la ségrégation sociale sur un territoire aux multiples pressions, tant environnementales que sociétales.

## LES 5 ORIENTATIONS POLITIQUES DU PLH

### I. AIDER LES MENAGES A SE LOGER SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

La politique en matière d'habitat pour le territoire repose sur une volonté, unanimement partagée, de maintenir et accueillir des jeunes ménages, des actifs et des familles, à l'année.

Face à des marchés, foncier et immobilier, en tension, il apparaît nécessaire de venir soutenir la production de logement pour les ménages modestes et moyens, dont l'accès au logement dans le marché ordinaire est rendu difficile.

La forte part de la résidence secondaire sur la partie littorale du territoire vient accroître cette tension, par le renchérissement du coût de l'immobilier, mais également par le manque d'une offre locative à l'année, moins lucrative que la location saisonnière pour les propriétaires bailleurs.

La difficulté d'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes entraîne également des freins au recrutement pour les différents employeurs du territoire, publics et privés, ce qui pénalise l'activité économique pour le territoire.

La volonté politique de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages réside également dans la perspective de limiter le vieillissement de la population. En effet, malgré un territoire attractif, et connaissant une croissance démographique dynamique, celle-ci est fondée sur des apports migratoires de classes d'âge mûrs.

Face à ces enjeux, le PLH se donne comme ambition de développer les produits et outils adaptés aux besoins des ménages :

#### Produire davantage de logements accessibles à tous

Ce nouveau PLH renforce l'ambition des élus, avec 39 % de la production de logement à vocation sociale (locatif et accession), contre 28 % lors du précédent PLH.

Face à la tension du marché et à la concurrence des résidences secondaires, l'appui de la puissance publique dans l'offre de logement accessible est essentiel pour permettre aux ménages modestes et aux jeunes ménages de se loger.

Cette ambition implique de mettre en œuvre des moyens financiers à la hausse pour les collectivités et les bailleurs. Les subventions apportées aux communes et aux opérateurs sont donc réajustées et amplifiées.

Si toutes les communes contribuent à cet objectif de production dans une logique de solidarité territoriale, toutes n'ont pas les mêmes objectifs : ils varient en fonction de la situation de chaque commune (démographie, emplois, équipements...) et s'échelonnent entre 20 % et 45 % de la production totale.

Au-delà cette répartition territoriale, il s'agit également de produire des logements répondant aux besoins de tous les ménages, en fonction de leurs revenus, et de leur composition familiale.

Ainsi la production de logements locatifs sociaux sera orientée pour moitié vers les logements à bas loyers (PLAI) et vers les petits logements en réponse à la structure démographique et à la demande.

La production de logement en accession sociale visera à faciliter le parcours résidentiel des ménages aux revenus modestes et moyens, en particulier les actifs et les familles sur les communes littorales et les plus tendues, et privilégiera les produits pérennes, comme le Bail Réel Solidaire.

L'entrée prochaine de près de la moitié des communes dans le champ d'application de la loi SRU participe à également à cette ambition<sup>1</sup>.

#### Favoriser la location à l'année en agissant sur la concurrence des résidences secondaires

Pour favoriser la location à l'année, il est fortement souhaité de limiter le poids des résidences secondaires, en se donnant pour objectif, a minima, de stabiliser leur part, voire même de la diminuer. Pour cela, il s'agira notamment de mobiliser les outils règlementaires et fiscaux disponibles, dans une logique intercommunale de rééquilibrage de l'offre de logement.

#### Améliorer la mixité sociale par une politique d'attribution intercommunale

Le territoire connaît une tension très forte et en hausse de la demande locative sociale, accentuée par un parc de logements locatifs sociaux encore insuffisant. En complément de l'effort de production, il convient d'améliorer l'accès au logement et de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Pour cela, avec la Conférence intercommunale du logement (CIL) et en tant que cheffe de file de la réforme des attributions, il s'agit pour l'intercommunalité de se donner un cadre co-construit et partagé qui vise à définir les orientations souhaitées pour favoriser l'équilibre de peuplement et les objectifs opérationnels pour y répondre, en particulier envers les ménages les plus modestes et les publics prioritaires. Elle devra également formaliser son réseau d'accueil des demandeurs en vue d'améliorer l'équité de traitement et les informations délivrées aux ménages.

#### S'appuyer sur la Maison du Logement pour accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel

Créée en 2012, la Maison du Logement accompagne les ménages sur toutes les questions liées au logement : la location, l'accession à la propriété, la construction, la rénovation et l'adaptation des logements.

Il s'agit de pérenniser les moyens alloués à ce guichet unique qui contribue à la réussite des actions du PLH en direction des ménages. L'accompagnement technique et financier sera maintenu. L'accompagnement des demandeurs de logement locatif social pourra également y trouver sa place.

<sup>1</sup> Auray, Brec'h, Belz, Erdeven, Landévant, Carnac, Plumergat, Pluvigner, Pluneret et Quiberon. Pourraient s'y ajouter les communes de Locoal-Mendon et de Crac'h car elles s'approchent des 3 500 habitants (seuil d'application de la loi SRU pour les communes dans les EPCI assujettis).

## II. ACCOMPAGNER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES POPULATIONS AUX BESOINS SPECIFIQUES

La politique en matière d'habitat et de logement souhaitée par Auray Quiberon Terre Atlantique vise à permettre à tous les publics de se loger et d'accompagner plus particulièrement ceux qui se trouvent confrontés à une difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement. Il s'agit des publics :

- rencontrant des difficultés économiques et/ou sociales,
- éloignés d'un parcours résidentiel classique,
- spécifiques : séniors, jeunes, saisonniers, situations de handicap, gens du voyage.

L'ambition politique se veut forte pour rétablir les équilibres, notamment dans les secteurs les plus tendus et adapter les réponses face aux besoins : vieillissement de la population, précarité et vulnérabilité de certains profils. Il s'agit également de faire valoir le droit au logement pour tous.

### Les jeunes en mobilité et les saisonniers

Le logement des jeunes en mobilité et des saisonniers occupe une place majeure dans les enjeux du territoire. Ces publics regroupent différents profils, aux situations variées, rencontrant des difficultés d'accès au logement du fait du caractère temporaire de leurs besoins, de leurs faibles revenus et d'une offre adaptée insuffisante. L'accompagnement des jeunes et des saisonniers à l'œuvre via la Maison du Logement et ses partenaires sera poursuivie.

Afin d'apporter les réponses les plus adéquates au territoire, une meilleure connaissance des besoins, de leur localisation, de leur nature et de leur volume est nécessaire. Il s'agira d'une des premières actions à activer en mobilisant les différents partenaires concernés.

Les échanges politiques ont mis en exergue la volonté de voir professionnels, entreprises et acteurs privés contribuer à l'effort engagé par les collectivités et institutionnels pour loger les salariés. Des solutions sont à trouver (voire à inventer) pour les accompagner dans leurs projets de logement, que ce soit par l'ingénierie ou les financements ou pour obtenir leur participation financière au développement des projets par la collectivité.

### Les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap

Avec une démographie vieillissante, le logement des séniors est un enjeu du territoire. Les personnes en situation de handicaps et les séniors ont des besoins spécifiques qui se rejoignent : logement adapté, extérieur accessible, proximité des transports, des services et des équipements.

Il s'agira de permettre, d'une part, le maintien dans le logement et, d'autre part, le développement de nouvelles offres de logements adaptés.

Cela passera par la poursuite de l'accompagnement des séniors par la Maison du Logement pour l'adaptation des logements dans le parc privé et par le développement d'une offre de logements adaptés dans le parc public.

Le développement de structures dédiées, médicalisées ou non, sera également soutenu.

Compétence du Conseil départemental, la collectivité participera à la définition de la politique et à sa mise en œuvre.

### Les publics en difficulté ou en situation de mal logement

Face au défaut de réponse et à des besoins prégnants, les élus ont mis en avant la nécessité d'apporter des réponses aux publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement.

Les situations de difficultés sont variées et regroupent des situations de fragilité, cumul de difficultés sociales et économiques, d'urgence, de précarité... Le mal logement correspond aux situations de manque d'espace ou de logement sur-occupé, l'indécence, la précarité énergétique, l'insalubrité, le péril, l'indignité.

Il est apparu nécessaire dans un premier temps de garantir la bonne orientation de ces publics en outillant les communes et en clarifiant le champ d'actions des acteurs institutionnels et associatifs. La Maison du Logement, poursuivra son accompagnement en relayant vers les acteurs compétents le cas échéant.

La production d'une offre de logement à bas loyer adapté (PLAI-A) sera renforcée, ainsi que le développement de structures dédiées de type pension de famille.

Enfin, Auray Quiberon Terre Atlantique souhaite soutenir l'action de la Sauvegarde 56, en charge du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), notamment pour la création de places d'hébergement d'urgence, en apportant ingénierie et un soutien à l'investissement.

### Les gens du voyage

Le PLH s'attachera à déployer les obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. La communauté de communes participe à la révision du schéma.

## III. DEFINIR LA STRATEGIE FONCIERE ET AGIR SUR LES FORMES URBAINES DANS LA PERSPECTIVE DU « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE ».

Comment agir sur les prix du foncier ? Comment produire du logement abordable dans ces conditions ? Comment faire face à la raréfaction du foncier ? Comment préserver notre cadre de vie en continuant d'accueillir de nouvelles constructions avec moins de foncier ? Autant de questions qui ont occupé les échanges lors de l'élaboration de ce nouveau PLH.

### Définir une stratégie foncière

Les élus ont souhaité s'engager dans des actions publiques fortes, se donner les moyens d'agir, développer leur capacité de maîtrise du foncier. Il s'agit pour Auray Quiberon Terre Atlantique de s'emparer de cette question pour agir sur la production de logement et l'orienter vers les résidents à l'année, les actifs, les ménages modestes. Par cette maîtrise du foncier, il sera possible de développer du logement aidé et maîtriser les formes urbaines.

Ce PLH s'attachera en premier lieu à définir une stratégie foncière communautaire permettant de se donner le cadre d'intervention et des moyens de financements.

### Porter et maîtriser du foncier

La volonté politique d'agir passera par une plus forte intervention, en s'appuyant sur les outils opérationnels de maîtrise et de portage foncier. La collectivité poursuit son partenariat avec l'Etablissement Public Foncier pour l'acquisition de foncier stratégique en centralité et s'est dotée des moyens financiers et techniques nécessaires par le biais du dispositif « AQTA foncier » pour compléter les interventions foncières nécessaires au développement de sa politique habitat.

### Accompagner les communes dans la mobilisation foncière

Le soutien en ingénierie de l'intercommunalité permettra également aux communes de déployer cette stratégie foncière dans leur document de planification et de mobiliser les outils réglementaires, mais également fiscaux à leur disposition pour favoriser la maîtrise du foncier. Les réflexions urbaines sur les centralités et sur les potentialités de renouvellement urbain sont également à soutenir, pour accompagner les communes dans leur projet d'habitat.

### Se placer dans la perspective de la sobriété foncière

Enfin, face aux enjeux de la loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, il apparaît nécessaire de sensibiliser les élus, les techniciens, acteurs de l'habitat aux nouvelles formes urbaines nécessaire à cette adaptation. Il s'agira de déployer cette action de manière rapide afin d'apporter un langage commun et de mobiliser les élus sur la nécessité de faire évoluer les formes urbaines dans la perspective d'une moindre consommation d'espace et de préservation des paysages.

## IV. AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La réponse aux enjeux climatiques apparaît désormais comme une action majeure et prioritaire pour la politique de l'habitat. C'est également un enjeu transversal des politiques d'aménagement du territoire dont les actions dépassent la seule question de l'habitat et se devront d'être couplées aux réflexions sur la mobilité et au plan climat air énergie territorial (PCAET). Cette problématique rejoint celle des nouvelles formes urbaines qui devront permettre de s'inscrire dans ces enjeux environnementaux, mais également celle de la localisation de l'habitat au plus près des lieux d'emplois, d'équipements et de services dans une logique de moindre déplacements.

En terme d'habitat, le souhait de ce nouveau PLH est de poursuivre les actions engagées lors du premier PLH, au travers notamment de la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH) et du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le parc privé et le soutien et l'accompagnement aux projets de réhabilitation du parc public (dispositifs portés par la Maison du Logement).

### Poursuivre l'accompagnement des ménages pour l'amélioration énergétique du parc privé

La Maison du Logement poursuivra son rôle d'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation énergétique, sur le plan technique, administratif et financier. Les objectifs globaux d'accompagnement des ménages ont en effet largement été atteints sur la période 2016-2021, conférant à la Maison du Logement une reconnaissance sur tout le territoire.

Il sera recherché des gains énergétiques significatifs dans la continuité des réalisations des années passées (48 % de gain moyen). L'utilisation de matériaux biosourcés et le développement des énergies renouvelables seront soutenus et les ménages accompagnés, techniquement et financièrement.

### Mieux connaître le parc de copropriétés pour dimensionner l'accompagnement adéquat

Une attention particulière sera portée à la connaissance du parc des copropriétés pour éviter leur fragilisation éventuelle ou intervenir en cas de dégradation. Les dispositifs opérationnels pour prévenir les difficultés ou accompagner les plus dégradées, seront calibrés en fonction de cette connaissance et la communauté de communes pourra venir soutenir les investissements nécessaires.

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH est engagée par AQTA et la ville d'Auray dans le cadre du dispositif « Petites Ville de Demain » dont elle est lauréate.

### Encourager et soutenir l'amélioration du parc public

La performance énergétique des logements concerne également le parc public, des bailleurs et des communes. Actions déjà engagées dans le premier PLH, l'enjeu de réhabilitation demeure et le soutien technique et financier envers les bailleurs et les communes sera poursuivi.

Les rénovations de qualité seront recherchées afin d'atteindre des performances énergétiques significatives, participant aux enjeux de transition écologique mais également conférant aux ménages locataires des effets positifs en terme de qualité de logement et de charges énergétiques supportées. Le parc locatif communal est particulièrement important avec un peu plus de 300 logements. Il s'agira d'améliorer l'accompagnement des communes et des CCAS qui peinent parfois à s'engager en raison des difficultés opérationnelles dans la réhabilitation de leur parc.

### Qualité et fonctionnalité

Au-delà de la seule question de l'amélioration thermique des logements, il conviendra également de réfléchir aux actions qui permettront d'améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements pour répondre aux aspirations des ménages. En lien avec la démarche sur les nouvelles formes urbaines, il s'agira d'accompagner les acteurs de l'habitat, les élus et les ménages dans la conception des logements, que ce soit sur les matériaux utilisés, la réduction de l'impact environnemental, l'adaptation au changement climatique ou leur fonctionnalité.

L'amplification des réflexions amorcées sur ces sujets lors du premier PLH sera recherchée, en renforçant les partenariats avec les opérateurs publics et privés et en accompagnant les ménages.

## V. ANIMER ET FAIRE CONNAÎTRE LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE

L'élaboration de ce nouveau PLH s'est inscrite dans une démarche partenariale et participative. Elle sera conservée pour la déclinaison et la mise en œuvre des différentes actions. Les élus d'Auray Quiberon Terre Atlantique ont donné le cap, les ambitions, les objectifs, et l'ensemble des acteurs de l'habitat participeront à sa mise en œuvre et à l'atteinte des objectifs.

Les communes auront un rôle primordial aux côtés de l'intercommunalité dans la mise en œuvre opérationnelle des actions, que ce soit par la traduction réglementaire au sein des PLU, mais aussi par les leviers fiscaux ou par leur stratégie urbaine, la gestion de leur patrimoine bâti et également par l'accompagnement de leurs administrés.

L'observation, la connaissance sont à poursuivre et à renforcer pour permettre à la fois le bon dimensionnement des dispositifs et le déploiement de réponses adaptées aux besoins. Cette observation permettra également de répondre aux obligations réglementaires d'évaluation de la politique.

La communication auprès du grand public sera amplifiée pour renforcer la visibilité des accompagnements proposés et promouvoir les actions de l'intercommunalité en matière d'habitat et de logement.

## LE CHOIX D'UN SCENARIO DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LE FUTUR PLH

### L'inadéquation avec les objectifs de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray, approuvé en 2014, a fixé des objectifs de production de logements basés sur les tendances démographiques à l'œuvre lors de son élaboration. Il a ainsi été fixé des objectifs de constructions sur la période 2014-2029 de 20 193 logements, soit 1 262 logements par an à l'échelle du Pays d'Auray (dont 1 173 par an à l'échelle d'AQTA).

Les tendances projetées et les objectifs établis ne se sont pas vérifiés sur les premières périodes de sa mise en œuvre. En effet, le SCoT fixait sur la période 2014-2023, des objectifs de constructions annuels moyens de l'ordre de 1259 logements par an alors que sur la période 2016-2021, Auray Quiberon Terre Atlantique a enregistré 4 516 constructions, soit 752 logements par an, ce qui est bien en deçà des projections du SCoT.

Dans le même temps, l'évolution de la croissance démographique a été de 0,74 % par an, alors que les hypothèses retenues lors de l'élaboration du SCoT envisageaient une croissance de l'ordre de 1,2 % par an.

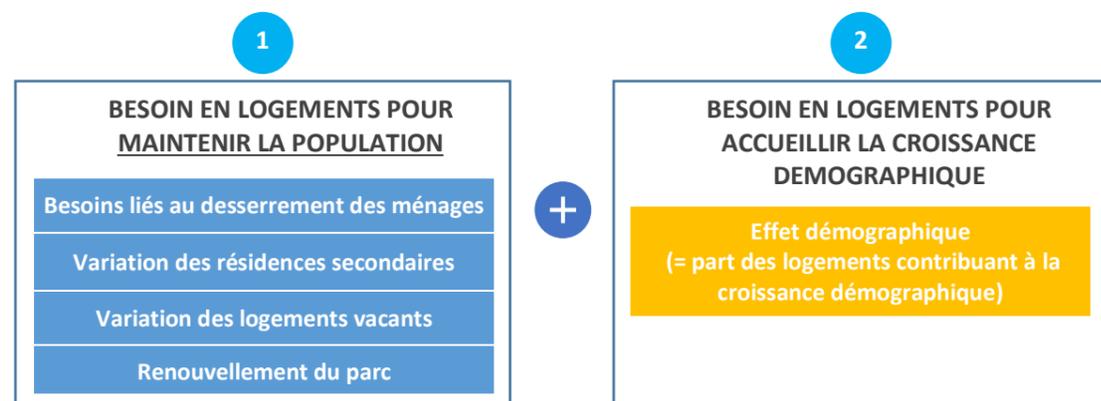
La définition des objectifs de production de logement pour le PLH 2023-2028 se place donc dans cette constatation et prend en compte les tendances observées sur la période précédente.

### I.LA DEFINITION D'HYPOTHESES BASEES SUR LES TENDANCES PASSES ET SUR LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES POUR LE TERRITOIRE

La définition de ces hypothèses a pris notamment appui sur le guide établi par le CEREMA<sup>2</sup> qui dressent un panorama de différentes méthodes pour estimer les besoins en logement. L'approche dite du point mort a ici été retenue.

#### L'estimation des besoins

Pour estimer les besoins en logements il faut combiner :



<sup>2</sup> Le calcul des « besoins en logements » Panorama des méthodes – CEREMA - 2014

### Les besoins en logement nécessaires pour maintenir la population :

Il s'agit de déterminer le nombre minimum de logements à produire pour répondre aux besoins de la population déjà présente sur le territoire. En effet, à population constante, il est nécessaire de produire des logements pour absorber :

- Les effets démographiques liés au desserrement des ménages (besoins en logements induits par le vieillissement de la population ou encore les évolutions des modes de vie et de la structure des ménages : décohabitation, famille monoparentales...)
- Les évolutions du parc de logement : variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants, renouvellement du parc de logement (logements « disparus » ou « créés »...)

### Les besoins liées à la croissance démographique :

Il s'agit d'estimer le nombre de nouveaux habitants sur le territoire à horizon 2028, en se basant sur les projections démographiques connues à savoir celles développées par l'Insee. Les nouvelles populations sont soit alimentées par les flux migratoires, c'est à dire des personnes arrivant sur le territoire, soit par le solde naturel, c'est-à-dire des naissances plus nombreuses que des décès.

Ainsi, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées que ce soit pour les besoins pour maintenir la population ou que ce soit pour l'effet démographique. Il s'agit d'une approche théorique, fondée sur des hypothèses qui ne pourront être vérifiées que dans le temps. Il s'agit toutefois d'aboutir aux choix d'un scénario qui apparaisse le plus approprié face aux enjeux du territoire.

#### Les tendances observées sur la dernière période (point mort 2013-2018)

L'observation des tendances passées sert de point d'appui à la définition des hypothèses pour la période à venir.

Ainsi sur la période 2013-2018, la production annuelle était de 695 logements.

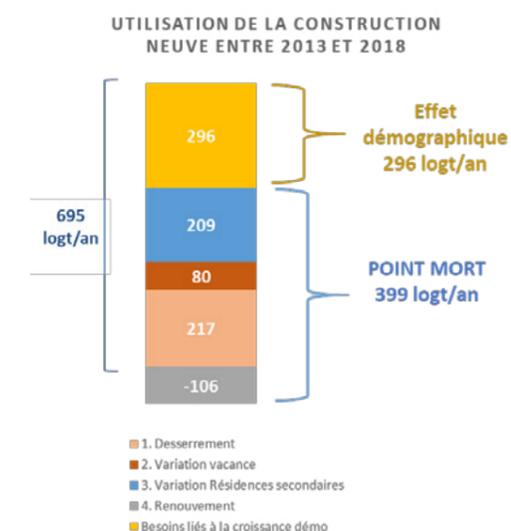
Plus précisément, cette production de logement moins forte qu'escomptée par les prévisions du SCoT, a alimenté une croissance démographique moins soutenue, 0,74 % par an comme en témoigne la notion du point mort.

Ainsi moins de la moitié des nouveaux logements, 40 %, soit 296 logements par an, ont servi à la croissance démographique, tandis que 60 %, soit 399 logements par an, ont permis le maintien de la population en alimentant les besoins endogènes au territoire.

Le desserrement des ménages et la variation des résidences secondaires sont les principaux contributeurs de la construction neuve.

En effet, entre 2013 et 2018, la taille des ménages a diminué de 0,56 % par an, passant de 2,17 personnes par ménage à 2,11 induisant un besoin supplémentaire à population constante de 217 logements.

Les résidences secondaires ont augmenté de 0,85 % par an sur cette même période, générant un besoin de 209 logements.



Par ailleurs, 106 logements ont été créés par division de logements ou transformation de locaux en logements.

La vacance des logements, faible sur le territoire, contribue de moindre manière aux besoins en logements endogènes au territoire.

### Deux tendances envisagées pour les 6 ans à venir

Sur la base des tendances passées, deux scénarios ont été modélisés selon les hypothèses qui suivent.

Pour déterminer les besoins intrinsèques au territoire, les besoins en logements minimum pour maintenir la population, il a été fait le choix de s'arrêter sur des variables communes aux deux scénarios à savoir :

- La part des résidences secondaires reste stable (36 %)
- La part des logements vacants reste stable (5 %)
- Le niveau de renouvellement du parc se poursuit selon la tendance observée sur la dernière période.

On retient alors comme hypothèses que seul le desserrement des ménages peut varier.

- Une première hypothèse selon laquelle le desserrement des ménages suit la tendance observée sur la dernière période. Le nombre de personne par ménages est passé de 2,17 personnes par ménage à 2,11 entre 2013 et 2018, soit une baisse du nombre de personnes par ménages de 0,56 %/an. En projetant cette tendance à horizon 2028, le nombre de personne par ménage atteindrait 1,99.
- Une seconde hypothèse selon laquelle le desserrement des ménages s'accroît du fait du vieillissement de la population et des décohabitations plus nombreuses et atteindrait alors 1,90 personne par ménage à horizon 2028.

Hypothèse « continuité »		Hypothèse « desserrement accentué »	
Le desserrement des ménages <b>se poursuit</b> sur le même rythme que sur la dernière période (-0,56 %/an) Soit une taille moyenne des ménages en fin de période de <b>1,99</b>		Le desserrement des ménages <b>s'accroît</b> du fait du <b>vieillissement</b> de la population et des <b>décohabitations</b> plus nombreuses Soit une taille moyenne des ménages en fin de période de <b>1,90</b>	
Besoins en logements induits	449	Besoins en logements induits	663

Les hypothèses de croissances démographiques s'appuient :

- D'une part sur la poursuite des tendances passées et donc d'un scénario dit « du fil de l'eau » et poursuit ainsi une croissance annuelle de la population de 0,74 % par an
- D'autre part sur les projections démographiques de l'Insee à horizon 2050, qui prévoit une croissance annuelle de 0,5 % par an<sup>3</sup>. Le PLH se projette à plus court terme, à horizon 2028, il est donc proposé d'envisager que ces tendances soient progressives dans le temps et que dans un avenir proche, le rythme soit encore un peu plus élevé, bien que marquant un ralentissement, un tassement par rapport à la dernière période et de retenir le rythme d'évolution annuelle de la population de 0,6 % par an.

A noter qu'il a été fait le choix de ne pas s'appuyer sur les perspectives de développement établies par le SCoT approuvé du Pays d'Auray. En effet lors de son élaboration en 2014, le taux de croissance de la population envisagée pour la dernière période de sa programmation, 2024-2029 était de plus de 2 % par an, ce qui est particulièrement en décalage avec la croissance réelle de 0,74 % par an entre 2013 et 2018, et en deçà de 1 % depuis 2008.

	« Fil de l'eau »	« projection INSEE adaptée à horizon 2028 »
taux annuel d'évolution	+0,74%	+0,6%
Population des ménages supplémentaire	6563	5288
pop des ménages en 2028	92 335	91 060
Besoins en logements	330	266

Il est nécessaire de préciser que dans les deux cas, ces croissances démographiques seront dues aux effets migratoires, c'est-à-dire à l'arrivée de populations jusque-là non présentes sur le territoire et qu'elles seront très peu, voire pas du tout, alimentées par la natalité. Il est à prévoir selon l'Insee un renforcement du phénomène de vieillissement, par l'arrivée d'une population déjà relativement âgée (jeunes retraités) et peu d'actifs.

Le choix d'un scénario interroge sur la trajectoire envisagée pour le territoire. La question de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols dans la perspective de la loi Climat et Résilience est également un élément clé de la réflexion. Il s'agit pour ce futur PLH de se placer dans une perspective de production de logement nécessaire au maintien et à l'accueil de population, qui doit désormais s'envisager autrement. Il convient désormais de se placer dans une logique d'urbanisation limitée, en travaillant à l'intérieur des enveloppes agglomérées et en reconstruisant « la ville sur la ville ».

Par ailleurs, le choix d'un scénario questionne également sur la capacité du territoire de manière plus large à absorber de nouveaux logements et de nouveaux habitants, en particulier les capacités des réseaux d'assainissement qui atteignent déjà leurs limites sur certaines parties du territoire, d'eau potable à court-moyen terme, mais également sur la mobilité qui a déjà connu ces dernières années des flux à la hausse et un sentiment de saturation sur certaines parties du territoire (la presqu'île de Quiberon et la RN 165 notamment).

<sup>3</sup> Insee - Omphale - Projections de population 2013-2050

Les deux scénarios n'ont enfin pas les mêmes incidences en terme de finances publiques mobilisées, que ce soit dans la politique habitat et foncière, mais également sur les dépenses induites à l'aménagement du territoire lié (réseaux, équipements...).

Il en résulte deux principales tendances sur lesquelles les élus ont été invités à s'exprimer :

Besoins en logements selon la poursuite des tendances passées	Besoins en logements plus importants
La croissance démographique est stable (0,74%/an) La production de logements avoisine celle observée sur la dernière période	Un tassement de la croissance démographique (0,6%/an) mais un desserrement des ménages plus important Les besoins en logements sont plus importants que ceux observés sur la dernière période
Un besoin d'environ <b>750 logements /an</b> 4 500 logements en 6 ans	Un besoin d'environ <b>950 logements /an</b> 5 700 logements en 6 ans
<i>Des scénarios possibles entre 715 et 779 logements/an (entre 4 290 et 4 674 sur 6 ans)</i>	<i>Des scénarios possibles entre 929 et 993 logements/an (entre 5 574 et 5 958 sur 6 ans)</i>

#### Le scénario retenu :

Le choix du scénario s'est fait en cohérence avec les souhaits exprimés par les élus :

- La volonté de loger une population à l'année, d'actifs, des jeunes ménages face au vieillissement du territoire, au besoin du monde économique et au maintien de communes dynamiques, par le maintien des écoles notamment
- La nécessaire vigilance sur la disponibilité foncière et le changement à prévoir dans la mobilisation du foncier et l'anticipation des besoins futurs
- L'impact de la tension des prix du foncier et de l'immobilier sur la structure de la population et la volonté de renforcer la production de logements aidés et donc de calibrer les moyens en conséquence

Ainsi, l'hypothèse retenue est celle d'un développement dans la poursuite des tendances passées, considérant que la dynamique démographique se poursuivra selon le même rythme et que le phénomène de vieillissement sera limité par la politique engagée vers le maintien et l'accueil de jeunes ménages. Cette hypothèse vise ainsi à maintenir le rythme actuel du desserrement des ménages sans le renforcer et donc à estimer les besoins en logements induits.

Ces objectifs de production de logement sont également à mettre en corrélation avec la capacité foncière du territoire. Pour répondre à ces objectifs de construction dans un objectif de moindre consommation d'espace, la recherche d'une certaine densité s'impose.

Par ailleurs, la tension du marché immobilier implique le développement accru d'une offre de logements aidés, permettant le parcours résidentiel des ménages sur l'ensemble du territoire.

Bien qu'en décalage avec les objectifs de production inscrits dans le SCoT du Pays d'Auray, les élus ont souhaité être plus en cohérence avec les tendances passées et les enjeux pour l'avenir en particulier la nécessaire adéquation avec la capacité du territoire et favoriser le logement des actifs en renforçant la production sociale.

**Le scénario de production de logements souhaité est donc celui prévoyant la production de 750 logements par an, soit environ 4 500 logements sur les 6 ans du PLH.**

## II. UNE TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS, REFLET DU POIDS DE CHAQUE COMMUNE DANS L'EPCI

### La territorialisation de l'offre nouvelle de logements

Pour établir la territorialisation de l'objectif global de construction, des indicateurs ont été retenus visant à s'inscrire dans les grands objectifs d'aménagement du territoire en lien avec les enjeux identifiés pour le scénario de production globale. Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain et moins consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, s'inscrire dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), optimiser les services et réseaux déjà existants et limiter les coûts des infrastructures publiques (eau, assainissement, ordures ménagères...) et limiter les déplacements en rapprochant autant que possible l'habitat des lieux d'attractivité (emplois, commerces, équipements...).

Pour ce faire, a été évalué le poids de chaque commune dans l'EPCI au regard du SCoT et d'indicateurs pondérés pour évaluer leur attractivité et la pertinence de développer plus ou moins de logements dans chaque commune. L'objectif global de construction est ainsi ventilé au prorata du poids de chaque commune.

Les indicateurs utilisés sont les suivants : la population active (Insee 2018), les équipements et services (Insee, BPE 2020), la population municipale (Insee 2019), la mobilité résidentielle (Insee 2018). Afin de conforter les polarités identifiées par le SCoT, un coefficient « 2 » a été appliqué aux indicateurs de population active et d'équipements et services.

Par conséquent, plus une commune compte d'habitants, d'actifs, de nouveaux arrivants et d'équipements et services en comparaison aux autres communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, plus sa part de production est importante.

Territorialisation de l'offre nouvelle de logements 2023-2028			
	Poids dans AQTA	Objectif total de logements 2023-2028	Objectif de logement par an
Auray	18,8%	847	141
Belz	4,0%	181	30
Brec'h	6,9%	310	52
Camors	2,9%	131	22
Carnac	5,8%	262	44
Crac'h	3,6%	161	27
Erdeven	3,7%	166	28
Etel	2,2%	100	17
Hoedic	0,2%	9	2
Houat	0,3%	14	2
La Trinité sur Mer	2,4%	109	18
Landaul	2,2%	99	17
Landévant	4,2%	188	31
Locmariaquer	1,4%	63	10
Locoal-Mendon	3,6%	160	27
Ploemel	3,1%	141	23
Plouharnel	2,6%	119	20
Plumergat	4,0%	181	30
Pluneret	6,6%	299	50
Pluvigner	8,1%	367	61
Quiberon	6,2%	280	47
Ste-Anne-d'Auray	3,1%	141	23
St-Philibert	1,5%	69	11
St-Pierre-Quiberon	2,3%	105	17
	100%	4500	750

### Un renforcement de l'effort de production de logements sociaux

L'objectif de 10 % de logements locatifs sociaux dans le parc total de logements fixé par le premier PLH n'a pas été atteint. Le territoire affiche un taux de 8 %, insuffisant pour répondre à la demande. De fait la tension sur la demande de logements sociaux n'a cessé de se renforcer pour atteindre un niveau très haut (8,1 demandes pour une attribution au 01/01/22). S'ajoute à cela l'entrée prochaine des communes de plus de 3 500 habitants dans les obligations liées à la loi SRU et l'objectif de 25 % minimum de leur parc composé de logements sociaux. Il convient donc de poursuivre et de renforcer l'effort de production de logements locatifs sociaux pour les ménages les plus modestes et porter l'objectif à 21,5%, au-delà des 18 % prévus par le PLH 2016-2021, soit la production de 967 logements locatifs sociaux.

Le développement d'une offre de logements en accession sociale, sous différentes formes (PLSA, BRS) participera par ailleurs au maintien d'une population permanente et active, nécessaire à la vitalité économique du territoire. L'objectif de production des logements en accession sociale à la propriété est ainsi également renforcé, passant de 10 % lors du PLH 2016-2021 à 18 % pour ce nouveau PLH, soit 796 logements.

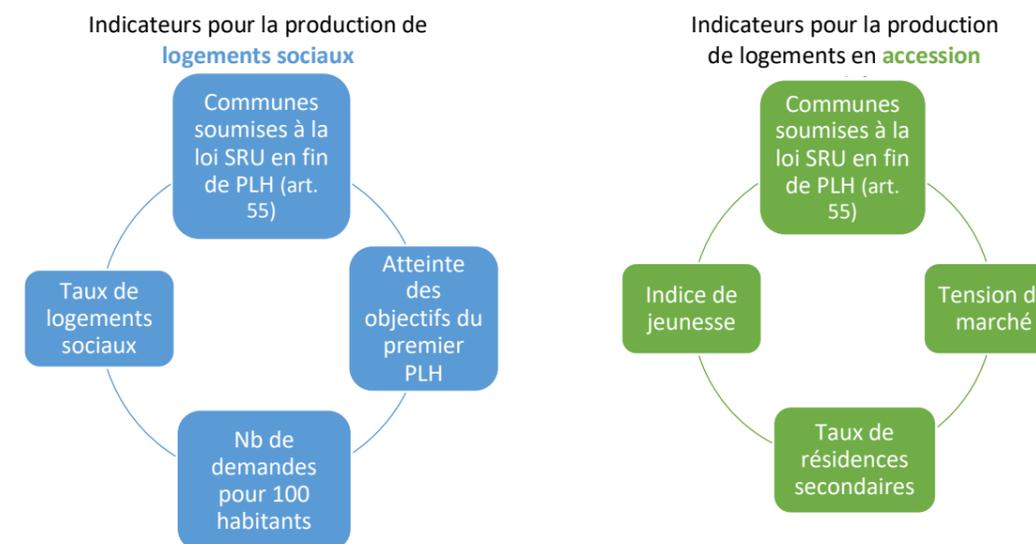
Face aux enjeux du territoire, l'ambition est ainsi augmentée avec un objectif commun de 39 % de logements sociaux (locatifs et en accession) dans la production intercommunale, contre 28 % prévu par le PLH 2016-2021.

Objectif de production de logements sociaux			
Logements locatifs sociaux		Accession sociale	
21 %	967 logements	18 %	796 logements
<b>39 %</b>			
<b>1 763 logements</b>			

### La territorialisation des logements sociaux (locatifs et accession)

Pour établir la territorialisation des logements sociaux, des indicateurs ont été retenus visant à s'inscrire dans une logique de solidarité de manière à faire participer toutes les communes aux objectifs de mixité sociale, à la fois pour répondre à la volonté de loger les actifs et à la fois dans la perspective de l'entrée prochaine dans le champ d'application de la loi SRU.

La répartition de la production de logements sociaux prend en compte la situation de chaque commune au regard des cibles de populations à loger, d'indicateurs de tension et des efforts de production passés.



Pour mesurer les besoins, un système de notation au regard d'indicateurs a été établi. Plus les points associés aux indicateurs sont discriminants, plus la note obtenue est élevée, plus l'effort de production sera soutenu.

Notation logement social : indicateurs	Note minimale	Note intermédiaire	Note maximale
Commune soumises à la loi SRU en fin de PLH	45	90	135
Taux de logements sociaux	30	60	90
Atteinte des objectifs du premier PLH	20	40	60
Nb de demande de logements pour 100 habitants	5	10	15
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>

Notation accession sociale : indicateurs	Note minimale	Note intermédiaire	Note maximale
Indice de jeunesse	15	30	45
Taux de résidences secondaires	20	40	60
Commune soumises à la loi SRU en fin de PLH	30	60	90
Tension du marché	35	70	105
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>

Selon la note obtenue, la part de logements locatifs sociaux à produire varie entre 15 %, 20 % et 25 %.

Notation logement social : traduction de la note en % plancher de production	Part de logement locatif sociaux
Note comprise entre 250 et 300	25 %
Note comprise entre 200 et 250	20 %
Note comprise entre 100 et 200	15 %

Notation accession sociale : traduction de la note en % plancher de production	Part de logement en accession sociale
Note comprise entre 240 et 300	25 %
Note comprise entre 185 et 240	20 %
Note comprise entre 100 et 185	15 %

Ainsi, cette notation sur la base d'indicateurs a permis de classer les communes selon trois niveaux d'objectif à atteindre et d'établir la part de production communale à dédier à des produits sociaux entre 20% et 45%.

Logements locatifs sociaux		Accession sociale à la propriété	
<b>25%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes qui seront soumises à la loi SRU en fin de PLH (+ 3 500 hab.)</li> <li>et qui ont un déficit important de logements sociaux</li> </ul>	<b>25%</b>	Les communes les plus tendues dont les indicateurs sont les plus alertant Marché très tendu Indice de jeunesse bas Taux de résidences secondaires élevé
<b>20%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes non soumises à la loi SRU (- 3 500 hab.)</li> <li>et qui ont un déficit important de logements sociaux</li> <li>et dont la production au cours de la période passée a été en deçà des attentes du 1er PLH</li> <li>La ville d'Auray a également un objectif à 20 % car bien que soumise à la loi SRU, elle est moins en déficit de logement social que les autres communes</li> </ul>	<b>20%</b>	Les communes dont le marché est tendu et dont l'indice de jeunesse et le taux de résidences secondaires sont moyens, et les communes principalement soumises à la loi SRU
<b>15%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes non soumises à la loi SRU (- 3 500 hab.)</li> <li>et qui ont un déficit important de logements sociaux</li> <li>et qui ont déjà produits le logement social attendu dans le cadre du 1er PLH</li> </ul>	<b>5% à 10%</b>	Les communes dont le marché est moins tendu, voire abordable dont l'indice de jeunesse est plus élevé et le taux de résidences secondaires bas et qui sont principalement non soumises à la loi SRU

Le tableau ci-dessous présente le détail des indicateurs pour chaque commune et leur classification en fonction des efforts de production à prévoir.

	Détail des indicateurs pour le logement locatif social				
	communes « SRU » en 2028 (+ 3 500 hab.)	Taux de logements locatifs sociaux	Avancement objectif du premier PLH	Demandeur de logement / 100 habitants	Part de la construction à dédier aux logements locatifs sociaux
	Pondération ++++	Pondération +++	Pondération ++	Pondération +	
Auray	15 111	21,77%	58%	6,8	20%
Belz	4 018	8,16%	41%	2,2	25%
Brec'h	7 117	3,61%	21%	0,6	25%
Camors	3 276	2,56%	56%	0,6	15%
Carnac	4 527	3,44%	58%	3,1	25%
Crac'h	3 627	3,54%	75%	1,4	20%
Erdeven	4 117	4,18%	112%	1,3	25%
Etel	2 195	8,41%	60%	2,8	15%
Hoedic	100	25,84%	350%	2,1	15%
Houat	231	9,81%	133%	0,9	15%
La Trinité sur Mer	1 733	6,47%	63%	2,1	15%
Landaul	2 556	4,97%	43%	0,9	15%
Landévant	4 233	4,60%	44%	1	25%
Locmariaquer	1 658	5,67%	23%	1,1	20%
Locoal-Mendon	3 702	4,83%	20%	0,4	20%
Ploemel	3 193	3,47%	12%	1,5	20%
Plouharnel	2 366	2,02%	48%	1,5	15%
Plumergat	4 465	3,21%	12%	0,4	25%
Pluneret	6 310	7,48%	104%	2,2	25%
Pluvigner	8 203	2,41%	46%	0,8	25%
Quiberon	4 978	12,29%	58%	3,1	25%
Ste Anne d'Auray	2 960	1,27%	156%	1,5	15%
St-Philibert	1 598	6,25%	161%	2,6	15%
St-Pierre-Quiberon	2 197	10,39%	138%	1,7	15%

	Détail des indicateurs pour l'accession sociale à la propriété				
	Tension des prix du marché	communes « SRU » en 2028 (+ 3 500 hab.)	Taux de résidences secondaires	Indice de jeunesse	Part de la construction à dédier aux logements en accession sociale
	Pondération ++++	Pondération +++	Pondération ++	Pondération +	
Auray	Très tendue	15 111	7%	0,67	25%
Belz	Tendue	4 018	22%	0,37	20%
Brec'h	Tendue	7 117	4%	1,04	20%
Camors	Abordable	3 276	11%	0,94	15%
Carnac	Très tendue	4 527	71%	0,33	20%
Crac'h	Très tendue	3 627	22%	0,43	20%
Erdeven	Tendue	4 117	49%	0,55	20%
Etel	Tendue	2 195	42%	0,3	20%
Hoedic	Très tendue	100	75%	0,38	25%
Houat	Très tendue	231	61%	0,17	25%
La Trinité sur Mer	Très tendue	1 733	68%	0,23	25%
Landaul	Abordable	2 556	5%	1,69	15%
Landévant	Abordable	4 233	6%	1,37	15%
Locmariaquer	Tendue	1 658	59%	0,31	20%
Locoal-Mendon	Tendue	3 702	13%	1,19	15%
Ploemel	Abordable	3 193	21%	0,95	15%
Plouharnel	Très tendue	2 366	29%	0,62	20%
Plumergat	Abordable	4 465	3%	1,34	15%
Pluneret	Tendue	6 310	3%	0,99	20%
Pluvigner	Abordable	8 203	5%	1,06	15%
Quiberon	Très tendue	4 978	66%	0,27	20%
Ste Anne d'Auray	Tendue	2 960	4%	0,85	15%
St-Philibert	Très tendue	1 598	61%	0,36	25%
St-Pierre-Quiberon	Très tendue	2 197	66%	0,30	25%

A noter que l'objectif de logement locatif social comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS
- Les logements conventionnés avec l'Anah

La démolition HLM est défalquée de l'objectif de production.

L'objectif d'accession sociale comprend :

- Le prêt social location-accession « PSLA »
- Le bail réel solidaire « BRS »
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine « ANRU »

### Compléter l'offre de logements sociaux par des produits d'accession maîtrisée locale

Pour répondre aux enjeux du territoire et en particulier aux prix de l'immobilier et du foncier en constante augmentation, les élus du territoire ont souhaité proposer des produits en accession à la propriété à prix encadrés pour des ménages aux revenus modestes à moyens, un peu plus élevé que les revenus plafonds des produits encadrés par l'Etat.

Ces produits viendront compléter l'offre de produits d'accession sociale à la propriété et seront encadrés par l'intercommunalité. Ils ne comptent pas dans les objectifs de la loi SRU. Ils pourront prendre différentes formes, comme par exemple des logements de promotion privée ou des opérations d'aménagement à prix encadrés ou d'autres formes qui pourront être définies au cours de la mise en œuvre du PLH. Ils veilleront à répondre aux enjeux de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique.

De la même manière que pour les produits d'accession sociale à la propriété (encadrés par l'Etat), un objectif a été affecté à chaque commune en fonction des efforts de production à prévoir.

Accession maîtrisée locale à la propriété	
<b>5 %</b>	Les communes les plus tendues dont les indicateurs sont les plus alertant Marché très tendu Indice de jeunesse bas Taux de résidences secondaires élevé
<b>5 %</b>	Les communes dont le marché est tendu et dont l'indice de jeunesse et le taux de résidences secondaires sont moyens, et les communes principalement soumises à la loi SRU
<b>5 % à 10 %</b>	Les communes dont le marché est moins tendu voire abordable dont l'indice de jeunesse est plus élevé et le taux de résidences secondaires bas et qui sont principalement non soumises à la loi SRU

### Etablir la programmation des structures, résidences sociales et places d'hébergement

La programmation des structures, des résidences sociales et des places d'hébergement est établie selon les objectifs des actions du PLH et de la programmation connue du territoire. Elle comprend des objectifs dédiés en fonction des profils de population (jeunes et saisonniers, personnes âgées ou en perte d'autonomie, publics en difficulté).

Le programme d'action et en particulier la fiche action 1-1 détaille la programmation de l'offre nouvelle de logements en nombre par type de produits et par commune.

**Tableau synthétique des objectifs de production de logement par commune**

	Part de logements locatifs sociaux		Part de logement en accession sociale	Part de logements en accession maîtrisée locale	Part de logements "libres"
	Objectif minimal de logements des bailleurs, communaux conventionnés, privés conventionnés	Structures, résidences sociales, hébergements	Objectif minimal de PSLA, BRS, autre accession sociale nationale	Préconisation d'une part de produits "locaux" (prix encadrés)	
Auray	20%	Nombre de logements et places sur le territoire d'AQTA fixé selon : - la programmation connue - les actions du PLH	25%	5%	50% - 55%
Belz	25%		20%	5%	50% - 55%
Brec'h	25%		20%	5%	50% - 55%
Camors	15%		5%	10%	70% - 80%
Carnac	25%		20%	5%	50% - 55%
Crac'h	20%		20%	5%	55% - 60%
Erdeven	25%		20%	5%	50% - 55%
Etel	15%		20%	5%	60% - 65%
Hoedic	15%		25%	5%	55% - 60%
Houat	15%		25%	5%	55% - 60%
La Trinité sur Mer	15%		25%	5%	55% - 60%
Landaul	15%		5%	10%	70% - 80%
Landévant	25%		10%	5%	60% - 65%
Locmariaquer	20%		20%	5%	55% - 60%
Locoal-Mendon	20%		10%	5%	65% - 70%
Ploemel	20%		10%	5%	65% - 70%
Plouharnel	15%		20%	5%	60% - 65%
Plumergat	25%		5%	10%	60% - 70%
Pluneret	25%		20%	5%	50% - 55%
Pluvigner	25%		10%	5%	60% - 65%
Quiberon	25%	20%	5%	50% - 55%	
Ste Anne d'Auray	15%	10%	5%	70% - 75%	
St-Philibert	15%	25%	5%	55% - 60%	
St-Pierre-Quiberon	15%	25%	5%	55% - 60%	

### Les résultats théoriques attendus en matière de logements locatifs sociaux.

Afin de mesurer l'impact de ces objectifs et de la territorialisation retenue, il est intéressant de simuler leurs effets sur le parc de logements et en particulier sur la part des logements locatifs sociaux.

Pour simuler ces résultats, le calcul se base sur un parc total de logement qui prend en compte le dernier recensement Insee de 2019, auquel est ajoutée les dernières données de construction de la base Sit@del pour les années 2020 et 2021. Il est également considéré que la part des résidences secondaires ne varie pas. Le nombre de logements locatifs sociaux comprend le recensement RPLS de 2021 auquel est ajoutée les logements conventionnés en 2021.

Ainsi, en faisant l'hypothèse, théorique, que les objectifs du PLH seront réalisés, le taux de logements locatifs sociaux de l'intercommunalité passerait de 8,1 % en 2021, à 9,7 % en 2028 (sur les logements programmés).

A noter que cette simulation ne tient pas compte de l'ensemble des logements comptabilisés au titre de la loi SRU, mais uniquement des logements locatifs sociaux familiaux et des logements communaux conventionnés. La part des logements en accession sociale, qui relève d'un calcul différent réalisé par les services de l'Etat, ainsi que les autres produits locatifs sociaux comptabilisée au titre de la loi SRU n'est ici pas simulée.

Les résultats théoriques par commune sont présentés dans le tableau ci-dessous.

	Taux LLS "SRU" 2021	Taux LLS "SRU" 2028	Variation 2020-2028
Auray	21,3%	21,4%	0,1%
Belz	7,9%	9,6%	1,7%
Brec'h	3,5%	5,7%	2,2%
Camors	2,5%	3,7%	1,2%
Carnac	3,4%	6,1%	2,7%
Crac'h	3,4%	4,9%	1,6%
Erdeven	4,1%	6,2%	2,1%
Etel	8,2%	9,2%	0,9%
Hoedic	25,9%	27,4%	1,6%
Houat	9,6%	10,8%	1,3%
La Trinité-sur-Mer	6,3%	7,9%	1,6%
Landaul	4,7%	5,7%	1,0%
Landévant	4,8%	7,0%	2,2%
Locmariaquer	5,6%	6,9%	1,3%
Locoal-Mendon	4,7%	6,3%	1,6%
Ploemel	3,4%	5,1%	1,7%
Plouharnel	1,9%	3,3%	1,4%
Plumergat	3,1%	5,3%	2,2%
Pluneret	7,6%	9,4%	1,8%
Pluvigner	2,4%	4,7%	2,3%
Quiberon	11,9%	14,2%	2,3%
Ste Anne d'Auray	1,2%	2,7%	1,5%
St-Philibert	7,1%	8,3%	1,1%
St-Pierre-Quiberon	10,0%	11,1%	1,1%
<b>AQTA</b>	<b>8,1%</b>	<b>9,7%</b>	<b>1,6%</b>

LLS : logements locatifs sociaux

**PROGRAMME LOCAL**

**DE L'HABITAT**

# PROGRAMME D' ACTIONS



## **ORIENTATION 1**

AIDER LES MÉNAGES À SE LOGER  
SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER  
LA MIXITÉ SOCIALE **P.192**

## **ORIENTATION 2**

ACCOMPAGNER L'ACCÈS  
AU LOGEMENT ET À L'HÉBERGEMENT  
DES POPULATIONS AUX BESOINS  
SPÉCIFIQUES **P.221**

## **ORIENTATION 3**

DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE  
ET AGIR SUR LES FORMES URBAINES  
DANS LA PERSPECTIVE DU « ZÉRO  
ARTIFICIALISATION NETTE **P.239**

## **ORIENTATION 4**

AMÉLIORER LA PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE ET LA QUALITÉ  
DES LOGEMENTS POUR  
RÉPONDRE AUX ENJEUX  
ENVIRONNEMENTAUX **P.260**

## **ORIENTATION 5**

ANIMER ET FAIRE  
CONNAÎTRE LA POLITIQUE  
HABITAT COMMUNAUTAIRE **P.274**

**CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE**

**BUDGET PRÉVISIONNEL**

# ORIENTATION 1

## AIDER LES MÉNAGES À SE LOGER SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

### N° FICHE

### NOM DE LA FICHE

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Action 1-1</b> | PRODUIRE DU LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS  |
| <b>Action 1-2</b> | RENFORCER LA PRODUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  |
| <b>Action 1-3</b> | DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ   |
| <b>Action 1-4</b> | DÉFINIR ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX   |
| <b>Action 1-5</b> | DÉVELOPPER LES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS À L'ANNÉE  |
| <b>Action 1-6</b> | ACCOMPAGNER ET INFORMER LES MÉNAGES SUR L'ENSEMBLE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'HABITAT AU SEIN DU GUICHET UNIQUE DE LA MAISON DU LOGEMENT |

## ORIENTATION 1 ACTION 1-1

### PRODUIRE DU LOGEMENT

## pour répondre aux besoins



#### CONTEXTE

Le Programme Local de l'Habitat fixe les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune (cf. article R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Auray Quiberon Terre Atlantique a défini un objectif de construction de **4 500** logements pour la durée du PLH 2023-2028, soit **750** logements par an.

La construction est ventilée par type de logement, à savoir :

- 967 logements locatifs sociaux, soit 161 par an (21,5 % de la construction totale),
- 796 logements en accession sociale à la propriété, soit 133 par an (17,7 % de la construction totale),
- 2 646 logements en marché libre, soit 441 par an (58,8 % de la construction totale). 250 de ces logements pourraient être commercialisés en accession maîtrisée locale à la propriété, soit 42 par an.

La construction est répartie entre les 24 communes.



#### OBJECTIFS

- Programmer une offre de logements diversifiée et équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité pour favoriser le parcours résidentiel des ménages
- Territorialiser la programmation en tenant compte du projet de territoire, du SCoT et des spécificités communales.



#### MISE EN ŒUVRE

- **Définir l'objectif total de construction de logements de la Communauté de communes en cohérence avec le peuplement du territoire**  
Le PLH 2023-2028 d'Auray Quiberon Terre Atlantique définit un objectif total de construction de **4 500** logements, soit **750** logements par an (cf. document d'orientations).
- **Territorialiser la programmation de la construction en adéquation avec l'armature urbaine et les grands objectifs d'aménagement du territoire**

La territorialisation de l'objectif total de construction est la suivante (cf. document d'orientations) :

	Poids dans AQTA	Total logements pour la durée du PLH 2023-2028	Par an
Auray	18,8%	847	141
Belz	4,0%	181	30
Brec'h	6,9%	310	52
Camors	2,9%	131	22
Carnac	5,8%	262	44
Crac'h	3,6%	161	27
Erdeven	3,7%	166	28
Etel	2,2%	100	17
Hoëdic	0,2%	9	2
Houat	0,3%	14	2
La Trinité-sur-Mer	2,4%	109	18
Landaul	2,2%	99	17
Landévant	4,2%	188	31
Locmariaquer	1,4%	63	10
Locoal-Mendon	3,6%	160	27
Ploemel	3,1%	141	23
Plouharnel	2,6%	119	20
Plumergat	4,0%	181	30
Pluneret	6,6%	299	50
Pluvigner	8,1%	367	61
Quiberon	6,2%	280	47
Sainte-Anne-d'Auray	3,1%	141	23
Saint-Philibert	1,5%	69	11
Saint-Pierre-Quiberon	2,3%	105	17
TOTAL	100%	4500	750

- **Décliner la programmation par type de logements**

Le PLH 2023-2028 consacre 39 % de la production aux logements sociaux (locatif social et accession sociale).

La répartition de la construction de chaque commune par type de logement est la suivante (cf. document d'orientations) :

Déclinaison sur la durée du PLH 2023-2028 (soit 6 ans) et annuelle	Total logements		Locatif social		Accession sociale		Libre		Accession maîtrisée locale	
	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an
Auray	847	141	169	28	212	35	466	78	42	7
Belz	181	30	45	8	36	6	100	17	9	2

Brec'h	310	52	78	13	62	10	171	28	16	3
Camors	131	22	20	3	7	1	92	15	13	2
Carnac	262	44	65	11	52	9	144	24	13	2
Crac'h	161	27	32	5	32	5	97	16	8	1
Erdeven	166	28	41	7	33	6	91	15	8	1
Etel	100	17	15	2	20	3	65	11	5	1
Hoëdic	9	2	1	0	2	0	6	1	0	0
Houat	14	2	2	0	4	1	9	1	1	0
La Trinité sur Mer	109	18	16	3	27	5	65	11	5	1
Landaul	99	17	15	2	5	1	69	12	10	2
Landévant	188	31	47	8	19	3	113	19	9	2
Locmariaquer	63	10	13	2	13	2	38	6	3	1
Locoal-Mendon	160	27	32	5	16	3	104	17	8	1
Ploemel	141	23	28	5	14	2	92	15	7	1
Plouharnel	119	20	18	3	24	4	77	13	6	1
Plumergat	181	30	45	8	9	2	109	18	18	3
Pluneret	299	50	75	12	60	10	164	27	15	2
Pluvigner	367	61	92	15	37	6	220	37	18	3
Quiberon	280	47	70	12	56	9	154	26	14	2
Sainte-Anne-d'Auray	141	23	21	4	14	2	99	16	7	1
Saint-Philibert	69	11	10	2	17	3	41	7	3	1
Saint-Pierre-Quiberon	105	17	16	3	26	4	63	10	5	1
TOTAL	4500	750	967	161	796	133	2646	441	246	41

- **Programmer les nouvelles offres de logement et d'hébergement pour les populations spécifiques**

La programmation prévisionnelle des structures, des résidences sociales et des places d'hébergement est établie selon les objectifs des actions du PLH et de la programmation connue du territoire. Elle se répartit de la manière suivante :

Déclinaison sur la durée du PLH 2023-2028 (soit 6 ans)	Nombre de places sur AQTA
<b>Jeunes en mobilité et saisonniers (cf action 2-1)</b>	
Places d'hébergement	30 (minimum)
<b>Personnes âgées ou en perte d'autonomie (cf action 2-2)</b>	
EHPAD	130 à 160 environ
EHPA	20 à 25 environ
Habitat inclusif personnes âgées	30 à 40 environ

Domicile groupé accompagné	10 environ
Domicile partagé	10 environ
Habitat adapté au handicap	10 environ
<b>Publics en difficulté (cf action 2-3)</b>	
PLAI-A	38
Pension de famille	20

Les places d'hébergement conventionnées sont comptabilisées dans les objectifs de logements sociaux au titre de la loi SRU, mais ne sont pas comptabilisées au titre du PLH dans les objectifs de logements sociaux territorialisés ci-dessus (résidence sociale de type foyer jeunes travailleurs, centre d'hébergement, pension de famille, EHPAD, EHPA, domicile partagé, domicile groupé, etc).

- **Assurer la compatibilité des PLU avec la programmation de l'offre nouvelle de logement définie par le PLH et traduire les objectifs des logements aidés**

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de trois ans. Auray Quiberon Terre Atlantique, en tant que Personne Publique Associée, émet un avis sur les PLU des communes quelle que soit la procédure engagée (élaboration, révision ou modification). Dans le cadre du conseil aux communes, ces dernières bénéficient de l'appui du service Aménagement-Habitat pour veiller à cette compatibilité, par un accompagnement technique tout au long de la procédure.

Les objectifs et orientations du PLH seront ainsi déclinés dans les différents documents du PLU, afin d'intégrer la programmation de logements : rythme de construction, capacité foncière, part des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale, amélioration du parc existant...

Les conseils porteront également sur les outils à mobiliser pour favoriser la traduction des objectifs du PLH, tels que les servitudes de mixité sociale, emplacements réservés pour le logement ou encore les règles et prescriptions favorisant la densité et une évolution des formes urbaines.



**INDICATEURS DE SUIVI**

Nombre de logements réalisés par commune et par type  
Taux de logements locatifs sociaux et taux de logements sociaux  
Nombre de procédures de PLU accompagnées  
Nombre de PLU compatibles avec le PLH  
Suivi des outils règlementaires mobilisés pour mettre en œuvre le PLH



**PILOTE**

AQTA :  
programmation de l'offre nouvelle de logements



**PARTENAIRES**

Communes  
DDTM et DDETS



**CALENDRIER**

Mise en compatibilité des PLU : 2023-2026



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux  
1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété

## RENFORCER LA PRODUCTION

# des logements locatifs sociaux



### CONTEXTE

En 2021, AQTA comptait 3 428 logements locatifs sociaux familiaux (bailleurs et communaux conventionnés) soit 8,3 % des résidences principales.

Le parc de logements locatifs sociaux est déséquilibré à l'échelle intercommunale avec, dans la grande majorité des communes, un parc social qui représente moins de 10 % du parc de résidences principales. Seules Auray (21,5 %), Hoëdic (26,4 %), Quiberon (12,2 %), Saint-Pierre-Quiberon (10,3 %) et Houat (10,2 %) affichent des taux supérieurs à 10 %. Il est par ailleurs particulièrement concentré, puisque 58 % des logements locatifs sociaux se situent à Auray et Pluneret, dont une part importante en QPV, et 12 % à Quiberon et Saint-Pierre-Quiberon.

On constate une évolution à la hausse de la demande de logements locatifs sociaux, qui, face à une offre limitée, conduit à une forte augmentation de la demande, pour atteindre 8,1 demandes pour une attribution (2021).

On observe une inadéquation entre l'offre et la demande en terme de typologies de logement avec 29 % de T1 et T2 (RPLS 2021) pour plus de la moitié de la demande (FDLS 2021).

Une part importante des demandeurs dispose de revenus inférieurs aux plafonds de ressources des logements à bas loyer (67 % des demandeurs sous les plafonds du PLAI) quand le parc ne compte que 13 % de ces logements.

Le développement d'une offre à bas loyer est à renforcer pour répondre aux besoins de ces ménages.

Le territoire n'est pas soumis aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, la trajectoire démographique d'AQTA, avec l'atteinte prochaine des 15 000 habitants à Auray, entrainera dans le temps du PLH, à son assujettissement.

Si tel était le cas, les 10 communes de plus de 3 500 habitants se verraient imposer un taux de 25 % de logements locatifs sociaux : Auray, Brec'h, Belz, Erdeven, Landévant, Carnac, Plumergat, Pluvigner, Pluneret et Quiberon. Les communes de Locoal-Mendon et Crac'h pourraient également être concernées en fin de PLH. Aucune des communes n'atteint les 25 % de logements locatifs sociaux et il conviendra de renforcer l'effort de rattrapage.

Enfin, la tension du marché immobilier impacte d'autant plus les opérations de logements sociaux (construction neuve, réhabilitation, démolition-construction...) et il convient de tenir compte des coûts de production en hausse, tout en favorisant des loyers de sorties en adéquation avec les besoins identifiés pour les ménages du territoire.



### OBJECTIFS

Produire 970 logements locatifs sociaux au cours du PLH afin de :

- Loger les ménages, notamment les actifs, sur le territoire
- Réduire la tension de la demande de logement locatif social en poursuivant l'effort de production des logements locatifs sociaux,
- Rattraper le déficit de logements sociaux et anticiper l'entrée dans le champ d'application de la loi SRU,
- Adapter les typologies et les logements de la production neuve aux besoins des ménages,

Produire davantage de logements à bas loyers pour les ménages les plus modestes : objectif fixé à 50 % de PLAI parmi la construction des logements locatifs sociaux, soit 485 nouveaux logements à bas loyer sur la durée du PLH.



### MISE EN ŒUVRE

#### - Renforcer le soutien financier à la production neuve des logements locatifs sociaux répondant aux objectifs du PLH

Auray Quiberon Terre Atlantique renforce son soutien financier à la production de logement locatif social pour favoriser son développement sur le territoire et accompagner les bailleurs sociaux dans l'équilibre des opérations. La convention inter-organismes fixe le cadre de la politique de l'habitat dans lequel ils s'inscrivent (cf. action 4-4).

Les subventions délivrées, dont les modalités seront précisées par délibération, visent l'atteinte des objectifs du PLH, à savoir :

- o Renforcer l'offre de logements à bas loyers grâce à 50 % de la production dédiée aux logements en PLAI pour répondre à la demande des ménages très modestes, et 50 % en PLUS pour les ménages modestes,
- o Produire une part majoritaire de petits logements adaptée à la structure démographique et en réponse à la demande,
- o Favoriser une production de logements énergétiquement performants,
- o Favoriser les opérations économes en foncier (renouvellement, réhabilitation, densification...),
- o Inciter à l'adaptation des logements pour accompagner la perte d'autonomie et le handicap.

Une enveloppe de 5 % de l'objectif de construction de logements locatifs sociaux familiaux pourra être réalisée en prêt locatif social à l'échelle d'AQTA (hors structures et agréments familiaux pour l'habitat inclusif), soit 49 logements au maximum. Les opérations concernées ne pourront pas compter plus de la moitié du nombre de logements en PLS. Le développement de ce produit est complémentaire à l'offre locative privée (cf. action 1-5).

Par ailleurs, le prix d'acquisition du foncier pour la production de logements locatifs sociaux pourra être encadré par délibération.

Le financement du logement locatif social permet à la Communauté de communes d'être réservataire d'un contingent de logements locatifs sociaux (cf. action 1-4).

En ce qui concerne l'usufruit locatif social :

Il n'est pas souhaité que les logements de la part sociale d'une opération neuve soient réalisés par le biais de l'usufruit locatif social (ULS), l'usage du logement par le bailleur social étant temporaire (durée fixée dans le bail). La Communauté de communes ne subventionnera pas ce produit.

- **Poursuivre la garantie des emprunts effectués par les bailleurs sociaux permettant le financement des opérations de logements locatifs sociaux**

L'emprunt constitue le mode de financement principal des opérations de production et de réhabilitation du parc social. Par la garantie des emprunts, Auray Quiberon Terre Atlantique apporte son soutien aux opérateurs de logements sociaux en s'engageant à rembourser au prêteur les sommes dues (capital et intérêts) en cas de défaillance. La solvabilité de la Communauté de communes permet à l'emprunteur d'obtenir le prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, et par conséquent du coût du crédit et de se soustraire à une garantie plus coûteuse.

Ce mode d'intervention représente ainsi un soutien essentiel à la politique communautaire de l'habitat.

Tout comme les subventions accordées pour la production des logements locatifs sociaux, la garantie des emprunts permet à la Communauté de communes d'être réservataire d'un contingent de logements locatifs sociaux.

- **Encadrer les acquisitions en vente en état future d'achèvement (VEFA)**

Les bailleurs sociaux privilégieront la maîtrise d'ouvrage directe pour toute opération de logements locatifs sociaux familiaux dès lors qu'il est possible de détacher une emprise foncière du reste de l'opération pour réaliser la part sociale. Cela a pour but de mettre en adéquation l'offre et la demande et la qualité des logements au regard des cibles du PLH.

Les acquisitions en VEFA par les bailleurs sociaux seront ainsi limitées, et les prix d'acquisition entre promoteurs et bailleurs sociaux seront définis par délibération.

- **Encadrer la mise en vente des logements locatifs sociaux**

Afin de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux sur le territoire et de ne pas accentuer la tension sur la demande, la vente de logements locatifs sociaux est encadrée. Les modalités sont définies par délibération et visent à poursuivre le nécessaire rattrapage de production.

Le nombre de logements reconstitués ne pourra pas être inférieur au nombre de logements vendus. La reconstitution de l'offre aura lieu sous cinq ans. Un suivi et un bilan de ces ventes seront effectués annuellement.

Les logements vendus ou démolis seront défalqués de l'objectif de programmation nouvelle de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune.

- **Soutenir et encadrer les opérations de démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux**

La démolition des logements locatifs sociaux peut s'avérer nécessaire en cas de forte dégradation du bâti ou de projets visant une meilleure optimisation du site occupé. Certaines démolitions-reconstructions peuvent engendrer des

surcoûts (désamiantage, opérations complexes...) qu'il convient de soutenir financièrement. Les modalités seront définies par délibération.

Le nombre de logements locatifs sociaux reconstruits ne pourra pas être inférieur au nombre de logements démolis et devra respecter a minima la part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession aidée démolis. La reconstitution de l'offre aura lieu sous cinq ans.

- **Soutenir la production de logements locatifs sociaux par des opérations d'acquisition-amélioration ou de bail à réhabilitation**

Il s'agit de soutenir l'acquisition-amélioration de logements du parc privé vacants et/ou dégradés afin de créer du logement locatif social. Les opérations situées en centralités sont à privilégier. Un soutien technique du service Aménagement-Habitat sera apporté en particulier pour les logements communaux.

Un soutien financier viendra compléter les subventions à la production de logement locatif social, compte-tenu des surcoûts des opérations. Les modalités seront définies par délibération.

- **Mobiliser le parc privé ancien à des fins de location sociale**

Il s'agit de développer l'offre privée conventionnée avec l'Anah, avec ou sans travaux, dont la durée est limitée, pour compléter l'offre de logement locatif social des bailleurs sociaux. En contrepartie de loyers maîtrisés, le propriétaire bénéficie d'aides visant à améliorer la rentabilité locative en comparaison du marché libre. Les loyers et les plafonds de ressources des ménages sont encadrés par l'Etat.

L'appui sur les agences immobilières à vocation sociale ou association agréée par l'Etat permet aux propriétaires de sécuriser leurs mises en location (suivi et accompagnement des locataires et garanties sur les risques locatifs).

En ce qui concerne le conventionnement avec l'Anah sans travaux :

- Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'avantages fiscaux (défiscalisation ou réduction d'impôt selon les dispositifs).
- Il n'est pas souhaité que les logements de la part sociale d'une opération neuve soient réalisés via un conventionnement Anah, celui-ci ne garantissant pas la pérennité du logement locatif social (le conventionnement Anah étant pour une durée minimale de 6 ans ou 9 ans, éventuellement renouvelable). La Communauté de communes ne subventionnera pas ce produit.

En ce qui concerne le conventionnement avec l'Anah avec travaux :

- Pour des logements nécessitant des travaux d'amélioration, les aides de l'Anah sont mobilisables et des avantages fiscaux (abattement) sont possibles en contrepartie d'un loyer maîtrisé sur une durée minimale de 6 ou 9 ans, éventuellement renouvelable.
- La Communauté de communes étudiera l'opportunité de subventionner les propriétaires bailleurs, le dispositif sera encadré par délibération.

Une communication spécifique sera à prévoir pour mobiliser les propriétaires bailleurs afin de les inciter à proposer la location sociale.

Par ailleurs, il n'est pas souhaité que les logements de la part sociale d'une opération neuve soient réalisés par une personne autre qu'un organisme HLM

(OPH et ESH) via un agrément « PLS », celui-ci ne répondant pas aux besoins majoritaires du territoire. La Communauté de communes et la DDTM autoriseront ce produit à l'opération. La Communauté de communes ne subventionnera pas ce produit.

**- Expérimenter le viager**

La création de logement locatif social par le biais du viager (sous différentes formes, y compris solidaire) pourra être expérimentée (cf. action 3-2).



**INDICATEURS DE SUIVI**

Nombre de logements locatifs sociaux programmés et livrés par commune et par type (PLAI / PLUS/ PLS / familial/structure)  
 Part de logements locatifs sociaux par commune dans la construction neuve  
 Taux de logements locatifs sociaux par commune parmi les résidences principales  
 Evolution de la tension de la demande  
 Typologie produite par rapport à la demande enregistrée  
 Nombre de logements vendus  
 Nombre de nouveaux logements privés conventionnés  
 Nombre de logements acquis en VEFA  
 Nombre de logements locatifs sociaux démolis et produits en reconstruction  
 Nombre de logements locatifs sociaux produits en acquisition-amélioration  
 Nombre de logement ayant bénéficié d'une garantie d'emprunt



**PILOTE**

Service aménagement habitat d'AQTA :  
 coordination de la production de logements locatifs sociaux, encadrement, financement



**PARTENAIRES**

Organismes HLM : maîtrise d'ouvrage  
 Communes : appui au développement  
 Etat (DDTM et Anah) : encadrement, financement  
 Agences immobilières à vocation sociale ou association agréée par l'État  
 et propriétaires bailleurs : mobilisation du parc privé à des fins sociales



**CALENDRIER**

- Définition du nouveau système de subventions : 2022
- Mobiliser le parc privé à des fins sociales : 2024
- Poursuite de l'instruction des projets de logements locatifs sociaux et accompagnement des communes et opérateurs au quotidien : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat  
 Budget prévisionnel de l'action : 4 401 000 €  
 - Subventions à la production de logements locatifs sociaux : 4 365 000 €  
 - Subventions aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement Anah avec travaux : 36 000 €



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

- 1-1 Produire du logement pour répondre aux besoins
- 1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux
- 1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement
- 2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat
- 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines
- 3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières
- 4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS en accession aidée à la propriété



### CONTEXTE

Les produits d'accession aidée à la propriété constituent un levier essentiel dans le parcours résidentiel des ménages. Cette forme d'accession à la propriété permet aux ménages aux revenus modestes à moyens d'acquérir un logement à un prix maîtrisé. La moitié de l'objectif de production fixé par le premier PLH, 768 logements en accession aidée, a été atteint, soit 379 logements programmés. Cela représente une production de 63 logements en accession aidée par an, la majorité via des lots à bâtir, puis le PSLA. La tension du marché immobilier, renforcée ces dernières années, éloigne une partie des ménages du territoire de l'accession à la propriété, notamment les jeunes ménages et les familles monoparentales. Afin de ne pas accentuer le vieillissement du territoire, favoriser l'activité économique, et permettre aux actifs de se loger à l'année, la Communauté de communes souhaite poursuivre le soutien au développement d'une offre de logements en accession aidée à la propriété.



### OBJECTIFS

Produire 1 040 logements en accession aidée à la propriété au cours du PLH, dont 800 logements en accession sociale, afin de :

- Permettre aux ménages aux revenus modestes à moyens d'accéder à la propriété, en particulier les actifs,
- Attirer des jeunes ménages à l'année, en particulier sur les communes littorales et les plus tendues,
- Lutter contre la spéculation immobilière,
- Diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel,
- Limiter les aides publiques accordées aux dispositifs non pérennes.



### MISE EN ŒUVRE

**- Définir l'accession aidée intercommunale**  
L'accession aidée peut se décliner en deux types d'accession : l'accession sociale, encadrée par les dispositifs nationaux, et l'accession maîtrisée locale, encadrée par l'intercommunalité.

Les produits nationaux existants en accession sociale :

- Le prêt social location-accession, « PSLA »,
- Le bail réel solidaire, « BRS »,
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages locataires du parc social,
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, « ANRU ».

Les produits en accession maîtrisée locale encadrés par l'intercommunalité :

- Les opérations d'aménagement à prix encadrés,
- Les logements en promotion privée à prix encadrés,
- Les autres produits qui pourront être définis au cours de la mise en œuvre du PLH.

Les prix de vente et les plafonds de ressources des ménages des produits nationaux sont encadrés par l'Etat, et ceux des produits locaux et les autres modalités de production et d'attributions sont encadrés par la Communauté de communes par délibération.

Les produits d'accessions, sociale et maîtrisée, font l'objet d'investissement publics qu'il convient de pérenniser dans le temps. Il est souhaitable que l'acquéreur en accession aidée ne puisse pas réaliser de profits déraisonnables lors de la revente du logement acquis à un prix inférieur au marché. L'intégration de clauses anti-spéculatives dans les actes de ventes est à systématiser et harmoniser sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il convient de définir un modèle type de délibération communale et de traduction opérationnelle dans les actes de vente qui pourra faire l'objet d'une étude juridique afin de consolider ces clauses.

**- Définir une politique communautaire et soutenir la production en bail réel solidaire (BRS)**

- Soutenir la production en bail réel solidaire

Le développement d'une offre de logements en accession sociale s'appuie sur le bail réel solidaire (BRS). La production est possible sur l'ensemble du territoire intercommunal, mais sera privilégiée dans les communes tendues à très tendues. L'intérêt du BRS en comparaison au prêt social location-accession (PSLA) est à mesurer pour chaque opération, particulièrement dans les secteurs moins tendus où le PSLA demeure attractif pour les ménages. Les opérations en BRS bénéficient de subventions de l'intercommunalité, encadrées par délibération. Le développement du BRS est également soutenu par la politique foncière engagée par l'intercommunalité favorisant les acquisitions foncières à des prix maîtrisés (cf. action 3-2).

- S'appuyer sur les opérateurs agréés organismes de foncier solidaire (OFS)

Les logements en bail réel solidaire sont produits par les opérateurs agréés organismes de foncier solidaire (OFS) intervenant sur le territoire. La convention-cadre établie de manière partenariale avec les organismes signataires définit le cadre d'intervention et les conditions d'octroi des aides intercommunales. Ce partenariat permet une montée en puissance du dispositif et le développement d'une offre sur le territoire. Une étude de préfiguration sera conduite en début du PLH afin d'évaluer les conditions de constitution d'un OFS local.

**- Renforcer les observatoires de l'accession aidée et du profil des acquéreurs**

Le service Aménagement-Habitat dispose de données de suivi qu'il conviendra de structurer et renforcer, en particulier pour :

- suivre la programmation des logements en accession aidée,
- suivre les coûts d'opérations,
- suivre les attributions,

- suivre les prêts à taux zéro (PTZ).  
Il pourra s'appuyer sur l'ADIL pour la mise à jour des données d'observation.

#### - Expérimenter le viager

La création de logements en accession aidée à la propriété par le biais du viager (sous différentes formes, y compris solidaire) pourra être expérimenté (cf. action 3-2).



#### INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logement en accession aidée programmés et livrés par commune et part type (produits locaux, BRS, PSLA...)  
Part de l'accession aidée par commune dans la construction neuve  
Typologie de ménages bénéficiaires de produits d'accession aidée  
Définition de la politique communautaire concernant le BRS



#### PILOTE

Service aménagement habitat d'AQTA :  
coordination de la production en accession aidée, encadrement, financement



#### PARTENAIRES

Organismes HLM, coopératives habitat (et assimilés), organismes de foncier solidaire : maîtrise d'ouvrage  
Promoteurs, lotisseurs : maîtrise d'ouvrage  
Communes : appui au développement  
Etat (DDTM et Anah) : encadrement, financement  
ADIL : données d'observation



#### CALENDRIER

- Définition du nouveau système de subventions et des formes d'accession aidée : 2022
- Étude de préfiguration de création d'un OFS local : 2023
- Analyse des clauses anti-spéculatives : 2024
- Développement observatoire : 2024
- Poursuite de l'instruction des projets d'accession aidée et accompagnement des communes et opérateurs au quotidien : 2023-2028



#### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 3 700 000 €

- Subventions à la production de logements en accession aidée : 3 640 000 €
- Etude juridique portant sur les clauses anti-spéculatives : 20 000 €
- AMO pour l'étude de préfiguration d'un OFS local : 40 000 €



#### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 1-1 Produire du logement pour répondre aux besoins
- 1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement
- 3-2 Maîtriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat
- 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines
- 3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## DÉFINIR ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE intercommunale d'attributions des logements sociaux



### CONTEXTE

Entre 2016 et 2021, la demande de logement social sur le territoire de la Communauté de communes a augmenté de 58 %. Cette hausse est exponentielle : d'un indice de tension de 6,2 en 2020, l'année 2021 compte 8,1 demandeurs pour 1 attribution, presque le double des EPCI voisins (FDLS 56). Le délai moyen d'attente d'un logement pour un primo-demandeur est de 14,4 mois. L'obligation d'attribution de 25 % des logements hors QPV aux ménages les plus modestes (1<sup>er</sup> quartile) n'est pas atteinte avec un taux de 19 % en 2021.

A l'échelle des 24 communes, l'accueil des demandeurs est quasi-systématique, et certaines communes organisent des « pré-commissions » d'attributions. A la Maison du Logement, les demandeurs sont renseignés sur l'état de la demande et conseillés sur les démarches à suivre. Pour autant, les informations données aux demandeurs, la connaissance des publics prioritaires, l'usage d'Imhoweb (outil de gestion partagée du FDLS 56) et les pratiques et critères d'attributions sont encore trop hétérogènes sur le territoire.

Les EPCI compétents en matière d'habitat, dotés d'un Programme local de l'habitat et disposant d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville sont légalement tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions des logements sociaux, comme prévu par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014, la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 et la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique de 2018. Le PLH 2016-2021 d'Auray Quiberon Terre Atlantique a permis la création de la Conférence intercommunale du logement (CIL), ainsi que ses premiers travaux. Celle-ci doit formaliser ses orientations stratégiques qui seront déclinées de manière opérationnelle dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID).



### OBJECTIFS

- Adopter les politiques et documents rendus obligatoires par la réforme nationale des attributions
- Améliorer l'accès au parc social
- Se donner un cadre intercommunal pour l'attribution des logements locatifs sociaux et l'accueil des demandeurs
- Favoriser l'équité d'information et de traitement entre les demandeurs de logement social
- Améliorer les équilibres territoriaux et l'accueil de tous les publics
- Permettre un accès prioritaire au logement pour les publics ciblés



### MISE EN ŒUVRE

- **Définir les orientations stratégiques pour l'attribution des logements sociaux dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement : élaborer le Document-cadre**

Le Document-cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) doit présenter un diagnostic statistique et qualitatif de l'occupation du parc social, de la demande et des attributions. Les enjeux en seront dégagés afin de définir les orientations souhaitées pour l'attribution des logements sociaux. Celles-ci devront être approuvées par l'instance de la CIL.

La Conférence intercommunale du logement a un rôle d'évaluation de la mise en œuvre de la politique. Afin d'améliorer la connaissance et le suivi en matière de demandes, d'attributions et d'occupation du parc social, les observatoires existants seront à renforcer et compléter quand nécessaire, en prenant appui sur les partenaires.

- **Définir les objectifs et actions opérationnelles à mettre en œuvre par les bailleurs et les réservataires de logements sociaux : élaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)**

Les orientations définies par la CIL seront déclinées de manière opérationnelle au sein de la Convention intercommunale d'attribution (CIA). Celle-ci précisera les objectifs quantitatifs d'attributions par bailleur et par réservataire en distinguant les publics prioritaires et les ménages du premier quartile, les modalités de mutation dans le parc, les engagements pour atteindre les enjeux d'équilibre identifiés dans le Document-cadre ainsi que la coopération et la gouvernance entre les parties prenantes.

- **Formaliser un réseau d'accueil des demandeurs de logement social et soutenir les échanges entre les lieux d'accueil, réservataires et bailleurs en prenant appui sur la Maison du logement**

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), élaboré de manière partenariale à l'échelle de l'EPCI, définit :

- La qualification et la quantification de l'offre de logements locatifs sociaux,
- Les dispositions relatives à la gestion partagée et harmonisée de la demande,
- La cotation de la demande, qui ordonnance les demandes selon les critères et la pondération à l'échelle de l'intercommunalité,
- Le Service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD) qui permet une organisation intercommunale de prise en charge du demandeur et lui offre une information commune et transparente.

Le rôle de la Maison du Logement pourra être renforcé dans le cadre du SIAD afin d'améliorer le renseignement apporté aux demandeurs. La pertinence de l'action, son calibrage et le niveau d'intervention sera à définir de manière partenariale. Elle pourra animer le réseau des différents lieux d'accueil sur le territoire et les relations avec les bailleurs et les réservataires.

- **Se saisir du rôle de l'EPCI dans les Commissions d'attribution des logements pour favoriser l'atteinte des objectifs du PLH**

Dans le cadre de la réforme des attributions, le Président de l'EPCI, ou son représentant, est membre de droit des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et dispose d'un vote. Pour autant, la Communauté de communes n'est pas représentée à ce jour dans les CALEOL.

En tant que financeur d'opérations de logements sociaux et garant des emprunts des bailleurs, l'EPCI dispose d'un contingent de réservation de logements. En lien avec les orientations définies dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, Auray Quiberon Terre Atlantique pourra prendre une part plus active dans la désignation des candidats et les attributions pour la part de logements dont elle est réservataire.

Le rôle que pourra jouer la Maison du Logement dans les attributions de logements sera à définir, en lien avec les communes.

  
**INDICATEURS DE SUIVI**

- Rassemblement de la CIL et temps de travail partenariaux
- Avancement de la réflexion, production du Document-cadre et adoption
- Avancement de la réflexion, production de la CIA et adoption
- Avancement de la réflexion, production du PPGD et adoption
- Structuration des observatoires
- Suivi des attributions aux personnes prioritaires
- Suivi de l'atteinte des objectifs de mixité de la loi Égalité & Citoyenneté
- Suivi de l'occupation du parc locatif social

  
**PILOTE**

AQTA : chef de file de la réforme des attributions, réservataire de logements, membre des CALEOL  
Conférence intercommunale du logement : instance compétente et co-présidée par l'EPCI et la Préfecture

  
**PARTENAIRES**

Communes : membres de la CIL, membres des CALEOL, partenaires privilégiés pour l'élaboration du PPGDID  
Bailleurs et réservataires dont Action Logement : membres de la CIL et professionnels du logement et des attributions  
DDETS : autorité compétente et gestionnaire du contingent préfectoral  
Représentants associatifs des locataires ou personnes défavorisées : membres de la CIL  
CREHA Ouest : gestionnaire du Fichier départemental de la demande locative sociale via l'application Imhoweb, producteur et gestionnaire de données via les observatoires

  
**CALENDRIER**

Élaboration de la politique et des documents obligatoires : 2022-2024  
Mise en œuvre opérationnelle dont formalisation d'un réseau d'accueil et du rôle de réservataire : 2025-2028

  
**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat  
- Déploiement en régie de la réforme des attributions  
- Selon la définition du rôle de la Maison du Logement pour offrir de nouveaux services en réponse à la réforme, les moyens humains pourraient être à renforcer

Budget de l'action : 83 600 €  
- Étude d'impact pour les dispositifs opérationnels : 50 000 €  
Cotisation au FDLS 56 – CREHA Ouest : 33 600 €

  
**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux  
1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement  
2-1 Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées  
2-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées  
2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées  
5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH  
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH  
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ORIENTATION 1 ACTION 1-5

## DÉVELOPPER LES LOGEMENTS LOCATIFS privés à l'année



### CONTEXTE

Le marché locatif privé à destination des résidents permanents représente seulement un cinquième du parc de logements sur le territoire (21 %). On retrouve ainsi peu d'offres disponibles et principalement situées à Auray. Les petits logements (T1, T2) ne représentent que 33 % de l'offre locative privée quand 47 % des ménages sont constitués d'une ou deux personnes. Les loyers sont à la hausse, avec près de 1 € / m<sup>2</sup> supplémentaire pour les locataires ayant emménagé il y a moins d'un an en 2021. Les loyers les plus élevés se situent sur le littoral, en particulier sur la presqu'île, et à Auray et son agglomération.

L'attractivité touristique du territoire et son cadre de vie ont conduit depuis de nombreuses années au développement d'un parc de résidences secondaires important, parfois majoritaire sur les communes littorales. En moyenne, la part des résidences secondaires représente 36 % du parc de logements sur le territoire intercommunal, et plus de 60 % dans huit des vingt-quatre communes d'AQTA.

Une partie du parc de résidences principales et secondaires est composée de meublés touristiques, renforcés par les solutions de location en courte durée par les grandes plateformes web de location (Airbnb, Abritel...).

L'importance de ces deux phénomènes contribue à la tension immobilière et foncière en forte évolution sur le territoire en venant concurrencer l'offre de logements locatifs à l'année. Ceux-ci participent à la tendance inflationniste des prix de l'immobilier et excluent ainsi les ménages les plus modestes des secteurs littoraux, accentuant le déséquilibre territorial.

Il convient de trouver le bon équilibre entre offre en hébergement touristique, indispensable à l'économie du territoire, et possibilité de loger les ménages vivants et travaillants sur le territoire.



### OBJECTIFS

- Remobiliser du logement pour les résidents à l'année dans le parc privé
- Diminuer la part des résidences secondaires
- Réguler le marché de la location touristique



### MISE EN ŒUVRE

- **Encadrer la location des meublés touristiques**  
Tout meublé touristique doit être déclaré et obtenir un numéro d'enregistrement conformément à l'article L.324-2-1 du Code du Tourisme (numéro d'enregistrement à faire valoir notamment sur les plateformes de location en ligne).  
Afin d'encadrer la location de courte durée et favoriser le développement d'une offre à l'année, les locaux d'habitation destinés à la location de courte durée peuvent être soumis à une autorisation de changement d'usage dès la 1<sup>ère</sup> nuitée pour les résidences secondaires et à partir du 121<sup>ème</sup> jour pour les résidences principales. Ce dispositif vient compléter l'enregistrement des meublés touristiques et préciser les conditions de mise en location (nombre de logement par propriétaire, nombre de jours dans l'année, compensation...). La mise en location de meublés touristiques peut ainsi être soumise à une déclaration d'autorisation de changement d'usage. Pour l'application du dispositif de changement d'usage, il revient au Maire d'en faire la demande officielle au Préfet, puis de le mettre en œuvre, conformément à l'article L.631-9 du CCH. La commune instaure alors un règlement encadrant la location de ces meublés et d'éventuelles mesures de compensation.  
Il s'agira dans un premier temps de calibrer les moyens nécessaires à la mise en place et au suivi du dispositif et d'adapter la procédure en conséquence. La coordination de la mise en place de ce dispositif pourrait être assurée par Auray Quiberon Terre Atlantique.
- **Inciter les propriétaires à privilégier la location à l'année en résidence principale**  
Au-delà du dispositif de conventionnement de logements privés à des fins sociales (cf. action 1-2), il conviendra d'étudier la mise en place de mesures incitatives pour la mise en location à l'année face aux locations de courte durée. Cela pourrait se traduire par une prime, des garanties de loyers ou des aides pour des travaux d'amélioration du bâti en contrepartie d'une location à l'année.  
De plus, la garantie de loyers impayés proposée par Action logement permet aux jeunes et aux salariés de bénéficier d'une garantie de loyers impayés et de sécuriser les revenus locatifs du propriétaire bailleur (garantie « Visale »).
- **Produire du logement locatif social au loyer intermédiaire**  
Afin de compléter l'offre locative du parc privé proposée au prix du marché, il pourrait être développé des logements locatifs sociaux adaptés aux ménages dont les revenus sont intermédiaires grâce au prêt locatif social (PLS). Les conditions de production de ce produit seront encadrées par délibération et respecteront les principes fixés pour toutes opérations de logements locatifs sociaux (cf. action 1-2).

- **Développer les petites typologies de logements pour répondre aux besoins des ménages locataires à l'année**

Il s'agit de promouvoir les petites typologies, adaptées à la taille des ménages du territoire, mais peu privilégiées dans les opérations du fait de leur coût plus élevé, notamment par :

- Les PLU et plus particulièrement les OAP qui pourront intégrer des prescriptions relatives à la typologie des logements,
- L'accompagnement des communes dans la programmation des projets d'habitat, avec tous les opérateurs,
- Le cadre partenarial avec les bailleurs (subventions favorisant la production de petites typologies et convention inter-organismes),
- Il pourra également être encouragées des expérimentations visant des formules de logements évolutifs ou modulables répondant à des besoins spécifiques et en particulier les familles monoparentales modestes.

- **Étudier la possibilité d'encadrer les loyers**

Le dispositif d'encadrement des loyers vise à lutter contre les tensions locatives et l'augmentation trop importante des loyers dans les zones dites « tendues ». Dans ce cadre, les propriétaires doivent respecter un montant de loyer maximum, défini par un arrêté préfectoral, au moment de la signature du bail de leur appartement ou de son renouvellement. A noter que l'encadrement des loyers ne concerne pas les locations saisonnières, les résidences secondaires, ni les logements locatifs sociaux.

L'ADIL du Morbihan est agréé Observatoire Local des Loyers (OLL) par le Ministère du Logement, permettant de suivre et d'évaluer les loyers pratiqués sur Auray Quiberon Terre Atlantique et d'apporter des références pour les professionnels, les particuliers et les acteurs publics.

Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique n'est pas considéré comme une zone tendue et ne peut appliquer le dispositif d'encadrement des loyers. Rejoignant d'autres problématiques liées à cette non reconnaissance du territoire comme zone tendue (fiscalité sur les résidences secondaires, cf. action 3-5), il est opportun d'étudier, en lien avec l'ADIL, l'intérêt de l'application d'un tel dispositif sur le territoire intercommunal et le cas échéant, de se mobiliser avec d'autres collectivités et partenaires afin d'obtenir une évolution réglementaire ou, à défaut, une expérimentation.

- **Suivre l'expérimentation du dispositif Pinel breton**

La réduction d'impôt « Pinel », s'applique à l'investissement locatif réalisé dans les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte (zonages A et B). Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins six ou neuf ans, avec un loyer plafonné. En Bretagne, une expérimentation est menée depuis 2020, visant une meilleure adéquation du dispositif aux enjeux d'aménagement du territoire breton. Suite à une concertation avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et le partenariat du Club Décentralisation & Habitat Bretagne, le dispositif s'applique à l'échelle de l'IRIS, découpage infra-communal des communes par l'Insee définies par arrêté préfectoral. Pour AQTA, deux communes sont aujourd'hui concernées : Auray (quartier Kerudo-Kerdrain) et Quiberon (secteur Est). Suite au rapport d'évaluation (septembre 2021), l'expérimentation est poursuivie en 2022.

Il conviendra de suivre, dans le cadre des travaux menés par la DREAL Bretagne et le Club Décentralisation & Habitat Bretagne, l'intérêt du dispositif comme outil supplémentaire pour les besoins locatifs du territoire.



**INDICATEURS DE SUIVI**

Avancement de la réflexion, production d'un règlement propre au territoire définissant les conditions de mise en location de courte durée, Nombre de meublés de tourisme et de locations de courte durée enregistré Evolution du nombre de locataires privés (INSEE) Nombre d'OAP thématique « typologie » dans les PLU Étudier l'évolution du prix des loyers dans le parc locatif privé Suivi de l'expérimentation PINEL



**PILOTE**

Service Aménagement Habitat d'AQTA : déploiement, encadrement et coordination des dispositifs



**PARTENAIRES**

Autres services AQTA : volet tourisme  
Communes : sollicitation du Préfet  
Opérateurs : maîtrise d'ouvrage  
DREAL – DDTM : financement  
Club Décentralisation et Habitat : appui régional  
Propriétaires bailleurs



**CALENDRIER**

Étude encadrement des meublés touristiques et déploiement : 2022-2023  
Étude encadrement des loyers : 2025  
Étude mesures incitatives location à l'année : 2027  
Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat  
Budget prévisionnel de l'action : 20 000 €  
- Consultations juridiques pour l'encadrement des meublés touristiques : 20 000 €  
- Les subventions au PLS sont intégrées à l'action de renforcement de la production des logements locatifs sociaux (action 1-2)  
- Les subventions aux propriétaires bailleurs pourront être étudiées dans le cadre de l'action d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat privé (action 4-1) et dans le cadre du conventionnement avec l'Anah (action 1-2)



- 1-1 Produire du logement pour répondre aux besoins
- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement
- 3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat
- 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines
- 3-5 S'appuyer sur la fiscalité comme levier incitatif
- 3-6 Connaitre, suivre et évaluer les disponibilités foncières
- 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ORIENTATION 1 ACTION 1-6

# ACCOMPAGNER ET INFORMER LES MÉNAGES SUR L'ENSEMBLE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'HABITAT au sein du guichet unique de la Maison du Logement



### CONTEXTE

Créée en 2012, la Maison du Logement s'est affirmée depuis comme guichet unique d'information, d'orientation et d'accompagnement aux ménages sur l'ensemble des thématiques liées au logement : la location, l'accession à la propriété, la construction, la rénovation et l'adaptation des logements. Lieu-ressource neutre et objectif, la Maison du Logement apporte aussi bien de l'information généraliste qu'un accompagnement personnalisé tout au long des projets d'habitat (conseils techniques, juridiques, financiers et administratifs) pour tout public. Elle abrite également les permanences de partenaires clés tels que l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

Depuis sa création, la Maison du Logement représente :

- Plus de 12 000 ménages renseignés/informés
- Plus de 45 000 appels téléphoniques
- Plus de 9 500 passages
- Plus de 100 animations réalisées

Les services les plus utilisés de la Maison du Logement sont :

- A 63 % la Plateforme de Rénovation de l'habitat
- A 24 % la recherche de logement
- A 6 % le conseil juridique

Les ménages y sont orientés :

- A 28 % par les partenaires
- A 14 % par la bouche à oreille
- A 10 % par les mairies

Les publics les plus représentés sont :

- A 63 % les propriétaires (occupants, résidents secondaires ou bailleurs)
- A 24 % les locataires (dont les jeunes et les saisonniers)

Il convient de conforter le guichet unique de la Maison du Logement, vecteur de réussite des actions du PLH en direction des ménages.

**OBJECTIFS**

- Poursuivre le rôle d'information et de conseil de la Maison du Logement
- Conforter le guichet unique
- Favoriser le parcours résidentiel
- Développer l'accompagnement des demandeurs de logement locatif social

**MISE EN ŒUVRE****- Accompagner et informer les ménages dont les publics spécifiques**

La Maison du Logement informe, oriente, conseille et accompagne tous les ménages sur toutes les questions liées au logement : location, accession, construction, rénovation et adaptation des logements. Elle est un levier essentiel pour la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs du PLH auprès des ménages.

Elle accompagne plus spécifiquement les jeunes et les saisonniers dans leur accès au logement (cf. action 2-1), et les seniors dans leur parcours résidentiel (cf. action 2-2).

Également, des animations sont réalisées chaque année dans les communes du territoire sur l'ensemble des thématiques du logement (cf. action 5-4) et en lien avec les partenaires.

Par ailleurs, dans le cadre de la réforme des attributions, un Service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD) est à structurer et le rôle de l'EPCI dans les attributions est à définir. La Maison du Logement est un appui important pour la mise en œuvre de cette politique, venant renforcer son accompagnement sur le volet locatif social (cf. action 1-4).

**- Accompagner et informer grâce à l'ingénierie technique et financière**

La Maison du Logement, dans le cadre de sa Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat et grâce à une équipe dédiée, propose un accompagnement personnalisé notamment via un soutien technique, administratif et financier à la rénovation énergétique des logements du parc privé (cf. action 4-1), ainsi qu'à l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile (cf. action 2-2).

Au-delà de l'amélioration de l'habitat, la Maison du Logement possède un rôle central sur le volet locatif, notamment grâce à la présence d'un animateur dédié, mais aussi dans l'information et le conseil tant sur la construction neuve que sur l'accession à la propriété en lien avec les partenaires sur la partie accession aidée.

Enfin, elle propose aux habitants du territoire un programme annuel d'animations, d'ateliers et d'évènements, répartis sur les 24 communes en fonction des thématiques et besoins recensés.

**- Accompagner et informer par le développement du partenariat**

La Maison du Logement, par le regroupement en un même lieu des acteurs du logement, permet d'offrir aux ménages du territoire un service accessible au plus grand nombre. Il convient de maintenir les partenariats existants (comme par exemple les permanences de l'ADIL ou le point d'accès au droit) et de développer de nouveaux partenariats en lien avec les actions du PLH. De plus, la Maison du Logement doit poursuivre et conforter son rôle auprès du public des professionnels du bâtiment et plus largement auprès des professionnels de l'habitat (opérateurs publics, privés, professionnels de l'immobilier...) (cf. action 4-4).

**INDICATEURS DE SUIVI**

- Nombre de nouveaux contacts par an
- Fréquentation de la Maison du Logement
- Répartition géographique
- Nombre et type de ménages accompagnés par la maison du logement
- Services utilisés
- Nombre d'animations réalisées
- Relations partenariales

**PILOTE**

AQTA : Maison du Logement

**PARTENAIRES**

Tous les partenaires susceptibles d'intervenir sur les thématiques :

- Du logement et de l'habitat de façon générale,
- De la rénovation énergétique,
- Du juridique,
- De l'architecture et de l'urbanisme,
- Du logement social,
- Du logement des jeunes,
- Du logement des salariés,
- Du logement des seniors,
- Du logement des personnes situations de Handicap,
- Etc.

**CALENDRIER**

Poursuite des activités quotidiennes de la Maison du Logement et maintien/renforcement des partenariats : 2023-2028

**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat : Maison du Logement

Budget prévisionnel de l'action : les budgets prévisionnels sont prévus dans les actions reprises ci-après

- Accompagnement des jeunes en mobilité et des saisonniers : action 2-1
- Accompagnement des personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap : action 2-2
- Amélioration de la performance énergétique de l'habitat privé : action 4-1
- Amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des logements : action 4-4
- Accompagnement des demandeurs de logement social : action 1-4
- Accompagnement des propriétaires bailleurs : actions 1-2 et 1-5
- Poursuite et développement des partenariats : actions 5-1 et 5-2
- Communication : action 5-4



**LIEN AVEC  
LES AUTRES  
ACTIONS**

- 2-1 Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 2-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux
- 1-5 Développer les logements locatifs privés à l'année
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

# ORIENTATION 2

## ACCOMPAGNER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET À L'HÉBERGEMENT DES POPULATIONS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

N° FICHE	NOM DE LA FICHE
----------	-----------------

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Action 2-1</b> | ACCOMPAGNER LES JEUNES EN MOBILITÉ ET LES SAISONNIERS ET DÉVELOPPER LES OFFRES DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉES   |
| <b>Action 2-2</b> | ACCOMPAGNER LES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE OU EN SITUATION DE HANDICAP DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL ET DÉVELOPPER LES OFFRES DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉES |
| <b>Action 2-3</b> | ACCOMPAGNER LES PUBLICS LES PLUS EN DIFFICULTÉ OU EN SITUATION DE MAL LOGEMENT ET DÉVELOPPER LES OFFRES DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉES                            |
| <b>Action 2-4</b> | ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE  |

ACCOMPAGNER LES JEUNES  
EN MOBILITÉ ET LES SAISONNIERS ET DÉVELOPPER

# les offres de logement et d'hébergement adaptées



CONTEXTE

La tension du marché immobilier sur le territoire de la Communauté de communes, renforcée sur le littoral par la hausse des prix, la prédominance des résidences secondaires et la rareté des biens en location longue durée, impacte fortement l'accès au logement des jeunes en mobilité et des saisonniers, dans un territoire touristique et de fait pourvoyeur d'emplois.

Les publics « jeunes en mobilité » et « saisonniers » aux ressources limitées correspondent aux profils suivants :

- Les jeunes en « job d'été » au besoin en proximité du lieu de travail et de courte durée, limité à la période estivale.
- Les saisonniers professionnels dont le besoin de logement peut aller jusqu'à 10 mois et/ou cycliques.

Différentes saisons coexistent sur le territoire en fonction des activités : une saison touristique entre avril et octobre, renforcée sur la période estivale, une saison ostréicole sur les mois d'hiver ou encore des saisons liées aux activités de transformations des produits de la pêche.

Ces deux publics rencontrent une difficulté de se loger à bas loyer à proximité du lieu de travail, principalement en secteur touristique, l'éloignement étant compromis par la faible desserte en transports et la saturation du réseau routier en période estivale.

- Les jeunes en formation (étudiants, stagiaires, apprentis) au besoin plus ponctuel, à proximité du lieu de formation.
- Les jeunes en insertion, cherchant à se loger pour de courts séjours et/ou cycliques.

Ces deux autres publics sont impactés par les prix de l'immobilier coûteux et en hausse, ainsi que par la rareté des biens locatifs (privé ou social) et de typologie adaptée (petits logements).

- Les jeunes en ancrage, actifs dont la solvabilité est limitée.

Les différentes situations nécessitent une solution d'hébergement temporaire accessible financièrement et offrant de la souplesse, à l'exception des jeunes en ancrage s'orientant vers de la location longue durée ou vers une première accession.

Dans le cadre du premier PLH, un guichet unique d'accueil, d'information, d'orientation vers le logement et de partenariat a été créé au sein de la Maison

du logement (MDL), la « plateforme jeunes en mobilité ». En 2019, 3 642 offres d'emplois « saisonniers » ont été enregistrées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 octobre (Pôle Emploi), principalement sur le littoral et Auray (bilan MDL 2020). En 2021, 319 demandes de logement pour jeunes et saisonniers sont traitées, un record depuis la création du dispositif (bilan MDL 2021).

Le dispositif de captation et de gestion d'offres d'hébergement et de logement monte en puissance, finance et expérimente des solutions adaptées.

Un recensement effectué en 2019 par la Maison du Logement fait apparaître environ 700 places, réparties en hôtellerie de plein air, meublés privés, offres internes des entreprises, offres en colocations gérées par le gestionnaire, un Foyer jeunes travailleurs et son antenne, des places en centre de vacances communautaire. Environ la moitié de cette offre est proposée par les collectivités.

L'enjeu prédominant de l'hébergement et du logement des jeunes en mobilité et des saisonniers appelle à conforter le dispositif d'accompagnement existant et poursuivre le développement de l'offre et des partenariats.



OBJECTIFS

- Permettre aux jeunes de se loger sur le territoire pour se former et s'insérer professionnellement
  - Qualifier le besoin par une étude dédiée
  - Créer environ 30 places au minimum d'hébergement supplémentaires, objectif qui sera complété par une étude plus précise des besoins
  - Maintenir le niveau d'accompagnement des jeunes et saisonniers
- Répondre aux besoins économiques du territoire en accueillant la main d'œuvre et en particulier pour les besoins du secteur touristique
  - Étudier les besoins de logements saisonniers et apprentis (nombre, localisation, acteurs...)
- Favoriser l'équilibre générationnel et la vitalité des centres-bourgs



MISE  
EN ŒUVRE

- **Conforter la Maison du Logement pour l'accompagnement des jeunes en mobilité et des saisonniers en recherche d'un hébergement**

Le guichet unique dédié aux jeunes au sein de la Maison du Logement permet d'interfacer la demande et l'offre. Il propose un accompagnement individuel, des animations adaptées en lien avec les partenaires de l'emploi et du logement des jeunes, et oriente vers les solutions d'hébergement. A cet effet, un travail de recensement de l'offre est mené régulièrement. La mise en œuvre du deuxième PLH pérennisera les actions et adaptera les moyens utilisés au volume de demandes traitées.

- **Lancer une étude de recensement des besoins**

Afin de connaître précisément les besoins de logements et d'hébergements des publics saisonniers et jeunes en mobilité, une étude sera menée. Elle permettra de qualifier et quantifier les besoins, leurs localisations et leurs périodicités, tant du point de vue des jeunes et saisonniers que des employeurs et acteurs économiques et touristiques. Cette étude visera également à définir les partenaires publics et privés qui seront parties prenantes des solutions à apporter, dans le portage des projets, ainsi que dans les financements.

Elle permettra d'identifier les expérimentations éventuelles à prévoir sur des solutions inédites.

- **Coordonner les acteurs autour du logement des jeunes et des saisonniers pour l'accompagnement et le développement des offres**

La Maison du Logement pourra se positionner comme chef de file du logement des jeunes et des saisonniers. Ainsi, elle confortera les partenariats existants et développera ceux nécessaires afin de coordonner les interventions, de fixer des objectifs communs, de les suivre et les évaluer, ainsi que de capitaliser sur les connaissances et données de chacun. Cette action pourra être formalisée au sein d'une convention de partenariat par exemple.

En complément, des permanences de partenaires au sein de la Maison du Logement pourront compléter le guichet unique afin de renseigner les jeunes et les saisonniers sur les dispositifs spécifiques existants.

Enfin, le renforcement des partenariats pourra permettre de trouver de nouvelles offres d'hébergement, par exemple les internats, les centres de vacances, l'École nationale de voile, les campings, etc, via des structures privées, institutionnelles, associatives ou parapubliques.

- **Mobiliser le parc privé en incitant les particuliers à louer aux jeunes**

Le parc de logement privé représente un potentiel d'hébergement pour les jeunes et saisonniers, chez l'habitant ou en locatif privé. Les particuliers seront à sensibiliser et à accompagner afin de les inciter à s'inscrire dans cette démarche. Par exemple, en développant les mêmes garanties que celles déployées pour le dispositif de sous-location dans le parc public.

- **Mobiliser les employeurs afin qu'ils participent au développement de l'offre de logements pour répondre aux besoins de leurs saisonniers et employés**

Les employeurs du territoire font état de leur difficulté à recruter en secteur touristique face à la tension du marché immobilier qui décourage les travailleurs ne trouvant pas à se loger. La concertation a permis de dégager l'enjeu suivant : les professionnels, entreprises et acteurs privés doivent contribuer à l'effort engagé par les collectivités et institutionnels pour loger les salariés. Il s'agira de trouver des solutions pour les mobiliser afin de développer l'offre de logement.

- **Étudier la faisabilité et l'intérêt de prioriser des attributions de logements sociaux aux jeunes et les orienter vers le logement dans le parc social**

L'article L 353-22 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les logements sociaux peuvent être réservés et attribués par la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) prioritairement à des jeunes de moins de trente ans pour un an renouvelable sous conditions. Une autorisation spécifique est à délivrer par le préfet de département ou le délégué des aides à la pierre. Cette action sera à mener en partenariat avec les réservataires et les bailleurs sociaux dans le cadre des travaux de la réforme des attributions et de la cotation de la demande de logement social.

De plus, une orientation vers le droit commun sera privilégiée quand le jeune est en ancrage et recherche un logement longue durée à bas loyer.

- **Développer des résidences sociales dédiées**

La résidence sociale est un produit adapté aux besoins des jeunes en mobilité et des saisonniers, permettant de la souplesse pour l'occupation, des bas loyers, une gestion et un accompagnement personnalisé, tout en offrant un nombre de places significatif. Il pourra s'agir de créer un nouveau Foyer jeunes travailleurs (63 + 21 places déjà existantes) et/ou d'autres structures complémentaires comme une auberge de jeunesse par exemple. Un premier projet répondra à cet objectif : la Communauté de communes a repris en 2021 le bail emphytéotique de la Maison des Salines à La Trinité-sur-Mer, bâtiment accueillant précédemment des colonies de vacances et disposant d'une trentaine de chambres.

- **Pérenniser et encadrer le système de sous-location dédié aux jeunes travailleurs**

Expérimentation menée depuis 2019, la sous-location permet de proposer une offre publique complémentaire aux résidences, en colocation au sein des parcs sociaux et communaux existants. Les logements sont captés pour une durée déterminée, pendant la saison estivale. L'ameublement, le suivi des sous-locations successives, l'entretien, la perception et le versement des loyers aux bailleurs est assuré par un gestionnaire. Les effets positifs avérés du dispositif (14 places en 2021) appellent à le pérenniser dans la durée, et à encadrer les modalités de sa mise en œuvre afin de définir et stabiliser les financements.



**INDICATEURS DE SUIVI**

- Nombre de jeunes et de saisonniers accompagnés par la Maison du Logement
- Evolution du nombre de places créées pour les jeunes et les saisonniers
- Nombre d'attributions et taux d'occupation
- Réalisation et résultats de l'étude de besoins
- Nombre de contacts avec les employeurs



**PILOTE**

AQTA – Maison du Logement : guichet unique  
AQTA avec les communes : coordination, captation d'offres existantes et soutien à la production



**PARTENAIRES**

LEADER-Région Bretagne : financeur du service jeunes et offre  
Agora Services : accompagnement des jeunes hébergés, gestionnaire de logements meublés, de résidences jeunes  
Point information jeunesse de la ville d'Auray : accueil jeunes, documentation sur l'accès au logement, offres de colocation, chambres chez l'habitant  
Mission Locale du pays d'Auray : accompagnement vers le logement, animations  
DDETS, DDTM : soutien au développement de l'offre, financeurs  
Conseil Départemental : financeur  
Communes, bailleurs : captation de logements pour la sous-location  
Communes : développement offre communale en structure légère  
Centre des Dunes, École nationale de voile : offre d'hébergement  
Action Logement : offre

Entreprises : participation à l'accompagnement des jeunes, offre de logement interne  
CAF, Sauvegarde 56, URHAJ : partenaires potentiels pour coordonner l'action autour du logement des jeunes  
Autres services AQTA  
Pays d'Auray



#### CALENDRIER

- Étude du besoin de logement et d'hébergement : 2023
- Poursuite de l'accompagnement et du développement des offres : 2023-2028



#### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement Habitat – Maison du Logement

Budget de l'action : 250 000 €

- Subventions pour des places en structure jeunes : 150 000 €
- Subventions pour le dispositif de sous-location : 30 000 €
- Étude des besoins : 70 000 €



#### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement

1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux

3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat

5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale

5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH

5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ORIENTATION 2 ACTION 2-2

# ACCOMPAGNER LES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE OU EN SITUATION DE HANDICAP dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées



#### CONTEXTE

Le vieillissement de la population est une évolution démographique à l'œuvre depuis plusieurs années et plus rapide que sur le reste du département. On constate une hausse de 22 % des plus de 60 ans entre 2013 et 2019 (Insee), en particulier dans les communes littorales. Les plus de 60 ans représentent 33 % de la population, soit plus de 28 000 habitants, dont environ 10 700 habitants de plus de 75 ans. Parmi les personnes de plus de 60 ans, 3,4 % bénéficient de l'allocation personnalisée autonomie, similaire à la moyenne du département. Le solde naturel intercommunal est négatif et l'indice de jeunesse est de 0,64 (Insee 2019).

Parmi les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah, 38 % ont plus de 75 ans. Dans le cadre de la Plateforme locale de rénovation de l'habitat, de 2016 à 2021, 499 ménages ont bénéficié d'une visite et d'un conseil gratuit d'un ergothérapeute à domicile, dont 237 dossiers déposés et agréés pour travaux.

La Communauté de communes compte 1 275 places d'hébergement réparties en 28 structures, pour moitié des EHPAD ainsi que des résidences autonomie et domiciles partagés (observatoire AQTA). L'offre est limitée et majoritairement concentrée autour de la polarité alréenne (725 places). Par conséquent, la grande majorité des seniors vivent en logement autonome.

Sur AQTA, le nombre de bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé a augmenté entre 2012 et 2018, passant de 1 097 à 1 357 personnes. Cinq structures sont adaptées aux personnes en situation de handicap : une résidence, trois maisons familiales partagées et deux domiciles groupés accompagnés. Elles offrent environ 30 places.

Il s'agit de poursuivre l'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel.



## OBJECTIFS

- Accompagner l'adaptation de l'habitat spécifique des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap (parc privé et public)
  - Dans le parc public, dans les structures et hébergement des associations : accompagner par des conseils à l'adaptation
  - Dans le parc privé, accompagner 100 ménages par an (dont 50 dépôts de dossiers Anah par an, objectifs PIG pouvant être révisés lors du renouvellement de la convention)
- Poursuivre le développement de nouvelles offres d'habitat pour ces publics
  - Construire 25 % de logements locatifs sociaux adaptés
  - Construire 200 à 250 places en structures adaptées à la perte d'autonomie et/ou au handicap



## MISE EN ŒUVRE

- **Poursuivre l'accompagnement des séniors en perte d'autonomie pour le maintien au domicile**

Le schéma gérontologique 2017-2021 du Conseil départemental du Morbihan préconise le maintien à domicile. La Maison du Logement propose gratuitement la visite d'un ergothérapeute à domicile afin d'effectuer un diagnostic autonomie (en lien avec la PLRH, cf. action 4-1). Elle conseille les ménages pour l'adaptation des logements et les accompagne au montage des dossiers de subventions et demandes de solde, y compris auprès des caisses de retraites. Le conventionnement avec l'ensemble des caisses de retraites sera à renforcer.

Pour accompagner le maintien à domicile, il pourra être expérimenté le viager solidaire. Celui-ci permet à la personne âgée d'occuper son logement en contrepartie d'une rente, ainsi que de bénéficier d'un accompagnement social.

- **Développer le rôle d'orientation de la Maison du Logement pour les publics en situation de handicap**

La Maison du Logement pourra prendre appui sur la Maison Départementale de l'Autonomie du Conseil départemental et l'Espace autonomie santé afin de relayer les informations auprès des publics concernés et les orienter pour renforcer son rôle de guichet unique. Ils pourront également être accompagnés dans le cadre du maintien domicile.

- **Contribuer à la politique départementale auprès des seniors**

La collectivité prendra part aux instances dans lesquelles elle peut être représentée pour contribuer à la définition et l'accompagnement de la politique à destination des seniors, par exemple au sein de la Conférence des financeurs du Conseil départemental. Également, pour faire suite à la réorganisation des antennes locales, la Maison du Logement et l'Espace autonomie situé à Vannes pourront établir un partenariat.

- **Anticiper la perte d'autonomie dans le parc social auprès du public séniors et accompagner la mobilité résidentielle**

La Maison du Logement poursuivra les partenariats, notamment avec les bailleurs sociaux, afin de sensibiliser le public séniors à l'anticipation de la perte d'autonomie dans le logement et pour améliorer les mutations et les rotations dans le parc social en accompagnement du parcours résidentiel. Des actions

innovantes pourront être développées, en prenant appui sur les partenaires financeurs.

- **Définir avec les bailleurs sociaux les notions de logement adapté et de logement accessible pour encourager leur développement**

Pour soutenir la production ou la transformation de logements adaptés au handicap et/ou accessibles, un travail avec les bailleurs sociaux permettra de partager les pratiques existantes et d'accompagner la montée en puissance de l'adaptation des logements. Un guide méthodologique pourra être élaboré, et les visites de conseil des logements adaptés par des ergothérapeutes seront poursuivies. La Communauté de communes apportera également un soutien financier spécifique à l'adaptation des logements (cf. actions 1-2, 1-3, 4-2, 4-3 et 4-4).

Également, la connaissance du parc social adapté sera renforcée par l'actualisation de l'observatoire du parc social.

- **Développer des structures et des logements adaptés**

En complément des actions d'accompagnement pour le maintien à domicile, la Communauté de communes renforcera son soutien à l'investissement des porteurs de projet dans le développement de nouvelles offres pour les publics en perte d'autonomie, en situation de handicap, ou au bénéfice des aidants. Par exemple : résidence sociale, habitat inclusif, domicile partagé...



## INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de places créées en structures dédiées à l'accueil de ces publics  
 Nombre de logements en structure subventionnés  
 Nombre de visites à domicile réalisées  
 Nombre de dossiers déposés pour l'adaptation d'un logement et type de travaux réalisés  
 Coût moyen des travaux pour l'adaptation du logement  
 Nombre de logements adaptés dans le parc public  
 Nombre d'animations réalisées sur l'adaptation des logements  
 Relations partenariales avec les acteurs du handicap



## PILOTE

Conseil départemental : compétence « Solidarité et cohésion sociale » (RSA, personnes handicapées, séniors...)  
 AQTA - Maison du Logement : accompagnement au maintien à domicile et accueil du public  
 AQTA : soutien au développement et accompagnement vers un logement adapté



#### PARTENAIRES

- Maison Départementale de l'Autonomie : guichet unique pour les personnes en situation de handicap
- Espace Autonomie Santé : information, orientation et accompagnement des personnes âgées.
- Anah : financeur
- CARSAT : financeur
- Autres services AQTA
- Pays d'Auray
- Bailleurs, associations : maitres d'ouvrage
- Ergothérapeutes
- SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile : viager solidaire



#### CALENDRIER

- Référentiel ergonomie dans le parc social : 2024
- Poursuite de l'accompagnement, des actions de maintien à domicile et du développement des offres : 2023-2028



#### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement Habitat dont Maison du Logement

Budget de l'action : 1 049 000 €

- Subventions à la création de logements/places : 798 000 €
- Maintien à domicile : 243 600 €
- Conseils aux bailleurs pour l'adaptation : 5 000 €
- Animations dans le parc social : 2 400 €

L'adaptation des logements dans le parc social est subventionnée via les subventions à la production neuve (cf. action 1-2) et à la réhabilitation (cf. action 4-2 et 4-3).



#### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement
- 3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat
- 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages
- 4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement
- 4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ORIENTATION 2 ACTION 2-3

### ACCOMPAGNER LES PUBLICS LES PLUS EN DIFFICULTÉ OU EN SITUATION DE MAL LOGEMENT

## et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées



#### CONTEXTE

Les publics les plus en difficulté regroupent des situations de fragilité, cumul de difficultés sociales et économiques, d'urgence, de précarité... Le mal logement correspond aux situations de manque d'espace ou de logement sur-occupé, l'indécence, la précarité énergétique, l'insalubrité, le péril, l'indignité.

Sur AQTA, près de 23 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (INSEE 2019). Dans le parc privé, 20 % des locataires sont concernés, contre 5,5 % des propriétaires. 14,6 % des ménages de AQTA connaissent une situation de vulnérabilité énergétique liée au logement (ONPE 2018). Le sud du territoire est davantage touché par la pauvreté et la précarité énergétique.

Au sein du parc privé, 1 461 logements sont de qualité particulièrement médiocre et défectueuse (classes 7 et 8, données MAJIC 2019), soit 2% du parc. Au sein du parc social, 1,5 % des logements sont considérés "passoires thermiques" (étiquettes F et G).

De 2016 à 2021, 150 situations de précarité énergétique ont été identifiées sur le territoire par les donneurs d'alerte dont la Maison du Logement. Suite à l'orientation pour travaux dans le cadre de la PLRH, 7 propriétaires ont bénéficié d'une visite d'un bureau d'études thermiques et 3 ont été accompagnés pour déposer une demande de subvention auprès de l'Anah. Le logement a un impact important sur la santé, en particulier en situation de précarité, accentuant les inégalités sociales.

L'offre d'hébergement de logement temporaire à destination des publics fragiles sur le territoire de la Communauté de communes est très insuffisante pour faire face à un besoin croissant. Le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), géré par l'association Sauvegarde 56, est départemental, et a pour mission d'évaluer et d'orienter les personnes sans domicile vers les dispositifs adaptés selon leur situation. L'antenne située à Auray permet l'orientation en hyper proximité vers les dispositifs suivants :

- Un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 5 places,
- Le dispositif Allocation Logement Temporaire (ALT) comptant une vingtaine de logements (environ 60 places), dont 9 au CCAS d'Auray,

- ainsi que 2 logements supplémentaires dédiés aux femmes victimes de violence avec enfant,
- Quelques places pour urgence hivernale (7),
- Aucune place d'hébergement d'urgence pour mise à l'abri (appui sur des nuitées d'hôtel, ou orientation vers des places d'hébergement d'urgence sur des territoires voisins)
- Aucune place de résidences d'accueil ou sociales (logement qualifié accompagné).

En parallèle de la coordination et gestion effectuées par le Service intégré d'accueil et d'orientation, les logements communaux jouent parfois le rôle d'hébergement pour des ménages fragiles à l'initiative des communes. Dans le cadre du premier PLH, 21 places en pension de famille ont été créées (ouverture prévisionnelle en 2023) à destination des ménages précaires qui seront orientées par le SIAO. Cependant, il n'a pas pu être identifié un porteur de projet pour développer par ailleurs une opération d'une dizaine de PLAI-A.

La concertation pour l'élaboration de ce deuxième PLH a mis en exergue la vigilance accordée à cette problématique et la volonté partagée d'apporter davantage de réponses aux ménages en situation de vulnérabilité liée au logement.



#### OBJECTIFS

- Apporter des réponses aux situations de vulnérabilité et d'urgence liées au logement
  - Objectif d'information et de connaissance partagées avec les communes
  - Créer 20 places en pension de famille
  - Créer 4 % de PLAI-A parmi la production des logements sociaux familiaux (objectif national) soit 38 logements, en privilégiant les petites typologies pour les personnes isolées ou la décohabitation
- Prévenir la précarisation des ménages



#### MISE EN ŒUVRE

- **Outiller les communes pour répondre aux situations d'urgence ou de mal logement et mettre en relation les acteurs compétents**  
Le constat est fait d'une difficulté à renseigner, orienter et agir en commune lors de la confrontation à une situation d'urgence ou de précarité liée au logement. Les situations rencontrées peuvent impliquer plusieurs acteurs institutionnels et associatifs. La clarification du champ d'actions de chacun permettra aux communes saisies d'une situation particulière de disposer des bonnes informations afin de prendre les mesures qui leur incombent et de connaître le partenaire compétent pour l'orienter. Cela pourrait se traduire par la création d'un guide pratique incluant des exemples types et des modèles de documents administratifs nécessaires à la mise en œuvre des procédures et de l'accompagnement du service Aménagement-Habitat pour informer les communes.

#### - Informer les personnes en situation de mal logement au sein de la Maison du Logement

La Maison du Logement est le guichet unique pour les ménages pour toutes questions liées à l'habitat. Le renseignement aux ménages sera poursuivi en ce qui concerne les obligations et droits des propriétaires et des locataires en cas de situation de mal logement, par le biais de la permanence de l'ADIL notamment, et les propriétaires orientés vers les dispositifs d'amélioration du logement. L'orientation des publics relevant du SIAO sera poursuivie.

La Maison du Logement contribue aux dispositifs de lutte contre la précarité énergétique (MSE) et de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Elle repère des situations qui sont remontées aux partenaires compétents et intervient lorsque les cas nécessitent des travaux d'amélioration énergétique ou de conseils en cas d'habitat indécemment (absence de VMC, mauvaise isolation, humidité...). Dans le parc social, le lien est fait avec le bailleur.

#### - Développer le partenariat avec le SIAO, porté par l'association Sauvegarde 56, pour améliorer la connaissance des publics et soutenir la création d'offres d'hébergement

Les relations avec le SIAO seront à développer afin de soutenir leurs actions auprès des publics en difficulté. Si nécessaire, il pourra s'agir d'apporter un appui politique au dispositif pour obtenir davantage de soutien financier et d'agréments nécessaires aux créations d'hébergement. La réforme du SIAO pourrait constituer une opportunité permettant à l'EPCI d'intégrer le comité stratégique partenarial.

AQTA mobilisera ses ressources en ingénierie afin d'accompagner les porteurs de projets à identifier du foncier ou du bâti à renouveler et pourra soutenir l'investissement via ses dispositifs de subvention. De plus, les communes et CCAS seront particulièrement accompagnés pour la mobilisation de leur parc de logements sociaux (cf. action 4-2).

Il s'agira également de développer un observatoire en partenariat avec les acteurs compétents (DDETS, Sauvegarde 56...) afin de mieux connaître les solutions existantes et calibrer les besoins futurs (nombre de places à créer, type...)

#### - Produire du logement locatif social à bas loyer et adapté à l'insertion des publics en grande difficulté

La Communauté de communes soutiendra financièrement et accompagnera le développement de logements sociaux en PLAI-A, c'est-à-dire garantissant un niveau de quittance bas et permettant l'accueil de ménages en grande difficulté pour l'accès ou le maintien dans le parc de logement social ordinaire. Le PLH s'inscrit dans l'objectif national de production de 4 % PLAI-A parmi les logements locatifs sociaux.

#### - Développer une deuxième pension de famille

L'évaluation de la pension de famille à Auray et un travail de sensibilisation à ce type de structure auprès des communes permettront de conforter le développement d'une deuxième pension de famille. Celle-ci permettra d'accueillir sans limitation de durée des personnes à faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme. Le secteur de la presqu'île,

par son fonctionnement urbain propre et ses indicateurs de fragilité, pourrait être identifié en complément de la polarité alréenne existante.

- **Proposer une définition communautaire des publics prioritaires dans le cadre des travaux de la Conférence intercommunale du logement et renforcer les attributions de logements locatifs sociaux pour ces publics**

La majorité des situations prioritaires relevant du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sont automatiquement labélisées dans le fichier de la demande de logement social (hors contingent préfectoral : situations signalées et DALO). La définition partagée des publics prioritaires permettra de définir des critères supplémentaires locaux et / ou de prioriser ceux relevant du CCH afin de les rendre davantage identifiables pour l'attribution des logements sociaux et auprès des réservataires.

La Communauté de communes pourra augmenter la réservation de logements sociaux dans le cadre des garanties d'emprunt et des subventions accordées aux opérateurs HLM. De plus, son rôle dans la désignation des candidats en lien avec les communes pourra être renforcé. Les autres réservataires seront également incités à prendre part à l'attribution de logements aux publics prioritaires. (cf. action 1-4).



**INDICATEURS DE SUIVI**

Nombre de places créées en pension de famille  
Nombre de PLAI-A subventionnés  
Nombre d'hébergements d'urgences, temporaires subventionnés et nombre de places créées  
Nombre de demandes et d'attributions à destination des ménages en difficulté  
Réalisation d'outils pour les communes



**PILOTE**

SIAO : coordinateur, gestionnaire, accompagnement humain, numéro d'urgence 115  
DDETS et le SIAO : compétence sur les publics prioritaires  
AQTA : coordination du développement de l'offre sur le territoire  
Conseil Départemental et ADIL : dispositif MSE (Morbihan solidarité énergie)  
DDTM : dispositif PDLHI (Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne)  
Communes : pouvoir de police du Maire  
ARS : arrêtés



**PARTENAIRES**

DDETS : contingentement des publics prioritaires, DALO, Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées dans le Morbihan, financeur du SIAO et des dispositifs d'hébergement logement, des mesures AVDL et agréments du SIAO, réservataire de logements sociaux  
CCAS : accompagnement social et domiciliation  
CCAS et communes : mobilisation de logements communaux, porteurs de projet  
AQTA, communes : orientation des publics, réservataires de logements sociaux  
Opérateurs HLM, associations : production de l'offre en résidences et / ou PLAI-A et attributions des logements sociaux



**CALENDRIER**

Développement des partenariats, mise en relation : 2023  
Définir les publics prioritaires dans le cadre des attributions de logement social : 2023  
Projet deuxième pension de famille : 2025  
Outiller les communes pour la mise en œuvre des procédures (guide) : 2024  
Déploiement de l'accompagnement et poursuite du développement des offres : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement Habitat  
Budget de l'action : 520 000 €  
- Subventions aux PLAI-A : 380 000 €  
- Subvention à la pension de famille : 140 000 €



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux  
1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux  
1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement  
3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat  
4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages  
4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement  
4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social  
4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements  
5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH  
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH  
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ACCUEILLIR les Gens du voyage



### CONTEXTE

L'aménagement et la gestion des aires d'accueil à destination des Gens du voyage est une compétence obligatoire de la Communauté de communes. Dans ce cadre, elle met en œuvre les obligations qui sont les siennes, décrites au schéma départemental d'accueil des Gens du voyage édité par la Préfecture du Morbihan.

A ce titre, elle gère 5 équipements d'accueil des gens du voyage, qui font d'Auray Quiberon Terre Atlantique un territoire dit « en conformité » au regard du schéma départemental 2017-2023 :

3 aires d'accueil permanentes (ouvertes à l'année) pour 72 places :

- L'aire de Keropert à Auray qui comptabilise 24 emplacements, soit 48 places
- L'aire du Manio à Quiberon, qui comptabilise 6 emplacements, soit 12 places
- L'aire du Pratello à Pluvigner qui comptabilise 6 emplacements, soit 12 places

2 aires d'accueil estival (ouvertes du 15 juin au 31 août, ou en dehors sur demande) pour environ 200 places :

- L'aire de Lissaden à Pluneret (2 hectares pour un maximum de 100 caravanes)
- L'aire de Brech, site temporaire de la Chartreuse (2 hectares pour un maximum de 100 caravanes), dans l'attente de l'aménagement du site de Lann Kervalh)

Le schéma départemental 2017-2023 aurait dû entrer en révision début 2023, pour une mise en application début 2024. Face aux problématiques de stationnements illicites recensés sur l'ensemble du Département, et plus particulièrement sur la frange littorale (secteurs Lorient, Auray, Vannes), et tenant compte également des besoins croissants de sédentarisation de certains groupes, la Préfecture a acté l'avancement de la révision dudit schéma d'une année. Aussi, celui-ci est entré en révision début 2022, pour une approbation et une mise en œuvre début 2023.

La Communauté de communes participe à la concertation proposée dans le cadre de cette révision, et mettra en œuvre les obligations qui seront les siennes dans le futur schéma départemental.



### OBJECTIFS

- Répondre aux objectifs d'accueil des Gens du voyage définis par le Schéma départemental
- Limiter les conflits d'usage grâce au développement des lieux d'accueil
- S'adapter aux besoins de la population et du territoire, tout en limitant les installations illicites



### MISE EN ŒUVRE

- **Mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

La Communauté de communes devra mettre en œuvre les obligations du Schéma qui sera adopté début 2023.

Dans ce cadre, il est à envisager que les 5 équipements actuels dont elle dispose soient réaffirmés, mais également que certains nouveaux équipements soient à créer pour diversifier les modes d'accueil, répondre aux besoins, et ainsi limiter les situations d'installations illicites. Ainsi, des orientations telles que l'accueil de grands groupes (dits « missions », nécessité de terrains de 4 hectares), ou encore des terrains familiaux), pourront être évoquées.

- **Poursuivre le partenariat avec l'Etat pour mieux encadrer l'accueil**

Les communes sont invitées, chaque année, à prendre des arrêtés d'interdiction de stationnement en dehors des aires aménagées. Cela permet d'engager des procédures en cas de stationnement irrégulier. Dans ce contexte, un partenariat étroit existe entre la Communauté de communes, les communes, et les services de l'Etat, afin de gérer au mieux les situations problématiques.



### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et typologie d'équipements gérés ou créés / nombre de places
- Taux d'occupation
- Nombre de stationnements en dehors des aires



### PILOTE

Services de l'Etat : définition des obligations  
AQTA – mission « Gens du voyage » : coordination pour le territoire



### PARTENAIRES

Communes : mise en œuvre des projets de création de nouvelles aires d'accueil  
Gestion des aires d'accueil : AQTA via une délégation à un prestataire



### CALENDRIER

Participation à l'élaboration du nouveau schéma départemental : 2022-2023  
Mise en œuvre : 2023-2028



**MOYENS  
PREVISIONNELS**

Mission  
« Gens du voyage » d'AQTA  
Budget hors PLH



**LIEN AVEC  
LES AUTRES  
ACTIONS**

5-1 Piloter la politique habitat communautaire  
et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH

# ORIENTATION 3

DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ET AGIR  
SUR LES FORMES URBAINES DANS LA PERSPECTIVE  
DU « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE »

**N° FICHE**

**NOM DE LA FICHE**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Action 3-1</b> | DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE  |
| <b>Action 3-2</b> | MAITRISER ET PORTER DU FONCIER POUR DÉVELOPPER DES PROJETS D'HABITAT                          |
| <b>Action 3-3</b> | ACCOMPAGNER L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES URBAINES  |
| <b>Action 3-4</b> | CONFORTER LES CENTRALITÉS POUR CRÉER DU LOGEMENT  |
| <b>Action 3-5</b> | S'APPUYER SUR LA FISCALITÉ COMME LEVIER INCITATIF<br>POUR REMOBILISER LE FONCIER              |
| <b>Action 3-6</b> | CONNAITRE, SUIVRE ET ÉVALUER LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES<br>ET LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES |

## DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE communautaire



### CONTEXTE

L'attractivité du territoire entraîne de fortes pressions sur le foncier qui se confrontent avec une certaine vulnérabilité liée au contexte littoral et à la préservation du cadre de vie.

Le premier PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique a permis d'instaurer une stratégie de mobilisation du foncier, notamment par la définition d'un référentiel foncier, l'ingénierie apportée aux communes et l'appui sur l'EPF pour du portage foncier stratégique. Les efforts restent à poursuivre face à une tension du marché, renforcée en 2016 et 2021 avec des prix nettement à la hausse et une tension d'offre et demande nettement supérieure aux années passées. Les prix moyens des transactions immobilières ont progressé de 39 % entre 2016 et 2021 et de 15 % entre 2020 et 2021.

Il convient également de répondre aux obligations réglementaires dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) inscrite dans la loi Climat et Résilience et les documents supra-intercommunaux (SRADDET et SCoT).



### OBJECTIFS

Affirmer Auray Quiberon Terre Atlantique comme chef de file de la stratégie foncière :

- Définir la politique foncière communautaire
- Déterminer le cadre d'intervention et les financements

Mettre en œuvre la stratégie foncière communautaire pour :

- Mobiliser le foncier à destination de l'habitat sur les 24 communes.
- Améliorer l'efficacité foncière (adéquation besoins en logements / préservation des zones non urbanisées / préservation des terres agricoles et naturels).



### MISE EN ŒUVRE

#### - Définir la stratégie foncière communautaire

La stratégie foncière établit le cadre d'intervention (accompagnement technique et financier) de la politique foncière communautaire et définit un plan d'actions.

Elle permet d'identifier et de prioriser les fonciers pertinents pour développer du logement et nécessitant une intervention publique. Une attention particulière est portée à l'identification et la mobilisation des secteurs de renouvellement urbain.

Sa définition mettra en place et articulera (dans le temps et l'espace) les outils techniques et financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs.

Il s'agit également d'établir des partenariats et de définir les modes de gouvernance.

Le plan d'intervention est à formaliser autour de 4 champs d'actions :

- *Observation* : la construction de la stratégie foncière doit reposer sur une bonne connaissance des dynamiques foncières et immobilières pour déterminer les priorités d'intervention et mobiliser les bons outils.
- *Planification* : le déploiement de la stratégie foncière communautaire doit pouvoir se traduire au niveau communal en s'appuyant sur les outils de planification et d'encadrement de l'urbanisme
- *Action foncière* : il s'agit du volet opérationnel de la stratégie foncière pour cibler les interventions, les planifier et se donner les critères d'interventions.
- *Financement* : définir l'intervention financière d'AQTA et accompagner les communes dans l'utilisation des leviers fiscaux.



### INDICATEURS DE SUIVI

- Analyse des fonciers acquis par une collectivité publique (AQTA, commune, EPF) en vue de réaliser une opération d'habitat (prix, surface, nombre d'acquisitions, nombre de logements projetés, en enveloppe agglomérée, en densité projetée)
- Analyse des fonciers publics cédés pour la réalisation d'une opération d'habitat (prix, surface, nombre de cessions, nombre de logements projetés, en enveloppe agglomérée, en densité projetée).
- Evolution de la constitution d'une stratégie foncière.



### PILOTE

AQTA : chef de file de la stratégie foncière



### PARTENAIRES

EPF  
Communes  
Autres services AQTA



### CALENDRIER

Définir une stratégie foncière communautaire : 2022-2023



### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 50 000 €

- Étude d'approfondissement et de production de documents et d'outils pédagogiques à destination des élus : 50 000 €



- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété
- 3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat
- 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines
- 3-4 Conforter les centralités pour créer du logement
- 3-5 S'appuyer sur la fiscalité comme levier incitatif
- 3-6 Connaitre, suivre et évaluer les disponibilités foncières
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

## ORIENTATION 3 ACTION 3-2

# MAITRISER ET PORTER DU FONCIER pour développer des projets d'habitat



Les coûts d'acquisition du foncier sont en constante augmentation, avec une nette accélération depuis la crise sanitaire. Entre 2016 et 2021 les prix moyens des transactions à l'échelle de la Communauté de communes ont en effet augmenté de 39 % avec une croissance plus conséquente entre 2020 et 2021 (15 %).

La production d'une offre de logements à prix maîtrisé passera nécessairement par une mobilisation active du foncier par la puissance publique.

La raréfaction du foncier constructible dans un contexte de limitation de sa consommation impose de se doter d'outils permettant d'acquérir et de porter du foncier pour répondre aux besoins de la production de logements.

Fin 2021, 20 conventions ont été passées avec l'EPF Bretagne, dont 10 sont actives pour près de 10 M€ d'actions foncières. Les subventions permettant de financer les intérêts d'emprunt en cas de portage foncier ont été très peu mobilisées (3 dossiers), les taux d'emprunt très bas depuis 2016 rendant le dispositif peu attractif. Les projets ont également été souvent réorientés vers l'EPF. Les subventions à la cession de foncier à un opérateur de logements sociaux ont permis d'aider 16 dossiers, pour près de 200 logements créés, apportant une aide moyenne de 3 800 € par logement. Ces outils constituent de véritables effets leviers qu'il convient de pérenniser.



- Créer des réserves foncières et développer une maîtrise publique du foncier
- Maitriser le prix du foncier pour diminuer les prix de sortie des logements pour loger les actifs à l'année
- Lutter contre la spéculation foncière et immobilière
- Réserver le foncier maîtrisé par la puissance publique à la production de logements sociaux et abordables
- Favoriser le rééquilibrage générationnel en permettant aux jeunes ménages d'accéder au logement



- **Porter et maîtriser du foncier en prenant appui sur l'Établissement public foncier de Bretagne (EPF)**

Auray Quiberon Terre Atlantique et l'Établissement public foncier sont en partenariat grâce à une convention cadre, qui permet de faire du portage foncier pour le déploiement de projets d'habitat à court terme. Elle précise notamment que les interventions de portage s'effectuent exclusivement au sein des enveloppes agglomérées, pour une durée maximum de 7 ans, sans frais de portage, pour des opérations d'une densité minimale de 20 logements/ha et la réalisation de minimum 20 % de logements locatifs sociaux. L'appui de l'EPF Bretagne sera recherché en priorité.

- **Maîtriser du foncier et constituer des réserves foncières par le déploiement d'« AQTA Foncier »**

Le dispositif « AQTA Foncier », créé en 2021, intervient en complémentarité de l'EPF Bretagne pour développer de l'habitat à moyen-long terme. Il permet d'inciter et de soutenir les communes dans la création de réserves foncières ou de portage foncier pour des opérations d'habitat, par l'acquisition de biens par la Communauté de communes ou par les communes. Les opérations d'habitat devront se situer au sein ou en continuité d'une agglomération ou d'un village identifié par le SCoT et répondre à des exigences quantitatives et qualitatives définies par délibération, notamment en terme part de logements sociaux.

- **Agir sur le foncier par le soutien aux actions foncières des communes**

Les acquisitions foncières par les communes en vue d'un portage foncier pour une opération d'habitat sont subventionnées par la Communauté de communes. Une subvention équivalente à une partie des frais financiers des prêts bancaires est définie par délibération.

La cession de foncier communal pour produire du logement social et du bail réel solidaire est également soutenue. Une subvention, définie par délibération, est versée à la commune en cas de revente à un opérateur (bailleurs sociaux, organismes de foncier solidaire, promoteurs), sous condition de prix de cession encadré par délibération. La subvention peut être majorée dans le cas d'opérations complexes (conservation du bâti, renouvellement urbain...).

Les communes bénéficient également d'un accompagnement technique pour l'acquisition-cession de biens : conseils, délibérations type, appels à projets...

- **Expérimenter le viager**

Le viager pourrait être intéressant à développer ponctuellement pour compléter le panel d'outils foncier. Le propriétaire âgé du bien peut ainsi bénéficier d'une rente lui permettant de se maintenir à domicile. La collectivité devient ensuite propriétaire d'un logement en bon état et identifié comme stratégique. Cela permet également de garantir la résidence principale sur ce type de biens. L'expérimentation sera travaillée avec les bailleurs sociaux, les OFS et les communes.

- **Mobiliser les outils règlementaires d'action foncière**

La mise en œuvre de la stratégie foncière se traduira également par le déploiement d'outils de maîtrise foncière

- La définition d'emplacements réservés et d'Orientation d'Aménagement Programmées (OAP)
- Le Droit de Prémption Urbain (DPU)
- L'instauration de Zones d'Aménagement Différée (ZAD).



**INDICATEURS DE SUIVI**

Nombre de biens acquis par une personne publique (AQTA, EPF, commune) pour la réalisation de projets d'habitat et caractéristiques des biens (surface, nombre et type de logements prévisionnels, en enveloppe agglomérée ou non)  
 Nombre de conventions de portage foncier mises en place avec l'EPF et AQTA Foncier  
 Nombres de biens publics vendus à des opérateurs pour la réalisation de projets d'habitat et caractéristiques des biens (surface de plancher, type et nombre de logements produits)  
 Evolution des prix des terrains non viabilisés, des lots à bâtir, des logements neufs par commune.



**PILOTE**

AQTA



**PARTENAIRES**

EPF  
 Communes  
 SAFER  
 Autres services AQTA



**CALENDRIER**

Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Budget prévisionnel de l'action :  
 19 630 000 €, dont « AQTA Foncier »



LIEN AVEC  
LES AUTRES  
ACTIONS

- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété
- 3-1 Définir une stratégie foncière communautaire
- 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines
- 3-4 Conforter les centralités pour créer du logement
- 3-5 S'appuyer sur la fiscalité comme levier incitatif
- 3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

## ORIENTATION 3 ACTION 3-3

# ACCOMPAGNER L'ÉMERGENCE de nouvelles formes urbaines



### CONTEXTE

Le territoire d'AQTA est artificialisé à 16 %, selon des dernières analyses de l'observatoire de l'occupation du sol de 2016. La majorité de l'artificialisation est à imputer à l'habitat avec 255 ha consommés entre 2009 et 2016, soit 65 % des surfaces artificialisées.

Les capacités foncières disponibles au sein des tissus urbains du territoire, permettant de contenir l'urbanisation sont de l'ordre de 900 ha avec un potentiel foncier mobilisable à court terme d'un tiers environ (280 ha). Les densités constatées au sein de ces enveloppes agglomérées se sont intensifiées entre 2016 et 2021 avec une densité moyenne à l'échelle intercommunale de 19 logements par hectare, contre 15 précédemment.

L'enjeu de réduction de la consommation foncière se voit renforcé par la loi Climat et Résilience et l'objectif du ZAN. Le SRADDET puis le SCoT fixeront des objectifs de réduction.

Le SRADDET fixe à l'horizon 2040 un objectif de zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles. Cet objectif est amené à être re-questionné et territorialisé dans le cadre de la Conférence régionale des SCoT.

Dans cette perspective, les réponses à de plus fortes densités et de moindre étalement urbain sont essentielles et doivent être confrontées aux aspirations des communes et des habitants (dynamisme de centre-bourg, offre diversifiée de logements, maison individuelle, cadre de vie...).

Pour accompagner ces transitions, il est nécessaire d'agir sur les formes urbaines et de repenser les opérations d'aménagement.

La sensibilisation, la formation, la montée en compétence des élus, des acteurs de l'habitat et des habitants apparaissent comme un préalable à ce changement de cap.



### OBJECTIFS

- Répondre aux objectifs de sobriété foncière
- Sensibiliser à la rareté du foncier et aux nouveaux enjeux de densité
- Favoriser des formes urbaines qui permettent le bien vivre ensemble



### MISE EN ŒUVRE

- **Développer le conseil architectural aux ménages**

La Maison du Logement pourra proposer des actions de conseils aux ménages dans leur projet d'habitat. Ces conseils auront vocation à accompagner les ménages dans la définition cohérente de leur projet (adéquation projet/ressources), le suivi des démarches et à favoriser une meilleure prise

en compte de la qualité architecturale, des enjeux environnementaux (économie des ressources, santé) et de la fonctionnalité de leur projet.

Par ailleurs, la qualité architecturale et urbaine est également promue auprès des opérateurs de constructions, et en particulier de maisons individuelles, (cf. action 4-4).

- **Sensibiliser les élus aux formes urbaines pour une densification acceptée et acceptable**

Pour concilier développement de l'habitat et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, il s'agit d'inciter aux formes urbaines denses mais respectueuses du caractère authentique des centres-bourgs.

Pour cela, une mission de sensibilisation à la qualité architecturale et paysagère et aux évolutions des formes urbaines est conduite au démarrage du PLH, afin d'apporter un langage commun et de mobiliser les élus sur la nécessité de faire évoluer les formes urbaines dans la perspective d'une moindre consommation d'espace et de préservation des paysages.

L'identification et la promotion d'initiatives intéressantes sont également à développer. Cela pourra se traduire par la constitution d'un répertoire des opérations exemplaires existantes sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique ou sur les territoires voisins et plus éloignés, dans lequel les porteurs de projets pourraient se référer pour capitaliser les bonnes pratiques.

Cela pourra également prendre la forme de visites de terrains, d'expositions, de remises de prix...



**INDICATEURS DE SUIVI**

Signature de la convention lotisseurs/promoteurs  
Étude de sensibilisation des élus  
Mise en place et suivi du plan d'actions



**PILOTE**

AQTA



**PARTENAIRES**

Étude et sensibilisation formes urbaines : 2023  
Accompagnement des communes et des porteurs de projets, développement du conseil aux ménages, développement de la connaissance d'opérations exemplaires, sensibilisation annuelle : 2023-2028



**CALENDRIER**

Service Aménagement-Habitat  
Budget prévisionnel de l'action (études, actions de sensibilisation, partenariats) : 285 000 €



**MOYENS PREVISIONNELS**

Budget prévisionnel de l'action :  
19 630 000 €, dont « AQTA Foncier »



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

3-1 Définir une stratégie foncière communautaire  
3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat  
3-4 Conforter les centralités pour créer du logement  
3-5 S'appuyer sur la fiscalité comme levier incitatif  
3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières  
1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement  
4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements  
5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH  
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH  
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## CONFORTER LES CENTRALITÉS pour créer du logement



### CONTEXTE

Auray Quiberon Terre Atlantique se présente comme un territoire dynamique et attractif, dont l'armature urbaine est variée, entre communes littorales, rétro-littorales, espaces urbains, péri-urbains et plus ruraux.

La vitalité des centres est hétérogène et mérite un soutien actif et spécifique à chaque commune. Certaines communes présentent des taux de vacance de logement plus forts, d'habitat vieillissants et dégradés, d'autres témoignent d'une perte d'attractivité commerciale et urbaine.

L'attractivité des centres-villes et centres-bourgs entremêle plusieurs champs d'actions à traiter de manière transversale : la qualité des logements, les équipements, les services, les commerces, ou encore l'aménagement des espaces publics. Les actions en matière d'habitat viendront compléter celles des autres champs d'actions (commerces et équipements notamment).



### OBJECTIFS

- Favoriser la vitalité des centres-villes et centres-bourgs
- Améliorer la qualité des aménagements et du bâti
- Renouveler les îlots d'habitat fragilisés



### MISE EN ŒUVRE

- **Accompagner les communes pour la définition des stratégies urbaines**

#### Appui sur l'ingénierie intercommunale

Le service Aménagement-Habitat accompagne les communes dans la définition de leurs objectifs de programmation urbaine, qui peuvent prendre la forme de plans de référence, plans guides ou d'opérations plus ciblées sur un secteur en particulier (aide à la rédaction d'un cahier des charges et suivi de l'étude). L'appui sur des partenaires pourra être sollicité pour la structuration des projets dans le temps et l'espace, ainsi que l'appui de l'EPF pour la faisabilité des opérations de renouvellement urbain ou de portage foncier.

#### Subvention aux études urbaines en vue de développer des projets d'habitat

Les réflexions communales en matière de stratégie urbaine peuvent prendre la forme d'études urbaines favorisant une vision globale à l'échelle des centralités, et permettant de définir une feuille de route à court et moyen terme. Elles visent à revitaliser les centralités en s'appuyant sur des projets d'habitat, en renouvellement ou en densification, en complément des actions menées sur les autres champs d'actions tels que le commerce ou les espaces publics.

Le service Aménagement-Habitat accompagnera les communes dans la définition de leur cahier des charges et participera aux phases d'études.

Elles bénéficieront d'un soutien financier d'Auray Quiberon Terre Atlantique lorsqu'elles sont multi-thématiques (habitat, mobilité, espaces publics...) et favorisent l'atteinte des objectifs du PLH (production de logements locatifs sociaux et en accession aidée, rénovation énergétique, renouvellement urbain...). La subvention sera précisée par délibérations.

- **Irriguer l'ensemble du territoire des expériences acquises au travers des démarches existantes de redynamisation des centralités (Petites Villes de Demain ou appel à projet régional)**

#### Petites Villes de Demain

Auray et Quiberon sont les centralités engagées dans le programme « Petites Villes de Demain » (PVD) qui vise à accompagner les communes dans leur stratégie de revitalisation. Ces actions se concrétiseront par la mise en place d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), dispositif facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain.

Elle associe les partenaires cosignataires : l'Etat, les agences publiques, l'EPCI, les communes PVD, et toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat. D'autres communes membres volontaires peuvent également s'y joindre et bénéficier de ce cadre opérationnel.

L'accompagnement du chef de projet « Petites Villes de Demain » participera à diffuser les bonnes pratiques sur l'ensemble du territoire communautaire.

#### Appel à projet régional ou Appel à manifestation d'intérêt

En 2017 et 2019, la Région Bretagne a lancé deux appels à projet visant la revitalisation des centres-bourgs en apportant, en partenariat avec l'Etat, l'EPF et la Banque des Territoires, un soutien financier pour la définition d'une étude stratégique ou un programme de travaux. Auray, Carnac et Sainte-Anne d'Auray bénéficient de ce soutien.

Le service Aménagement-Habitat accompagnera les communes dans leurs réponses aux appels à projets et participera par les dispositifs du PLH à la mise en œuvre de ces plans d'actions.

Sur l'ensemble du territoire, l'ingénierie du service Aménagement-Habitat apportera un appui technique aux communes pour la redynamisation de leur centralité et leur fera bénéficier des expériences et démarches engagées sur la Communauté de communes.

- **Mieux connaître et mobiliser les friches, les logements vacants et le bâti dégradé pour favoriser le renouvellement urbain**

Afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain pour créer du logement, il convient de repérer les logements vacants, le bâti dégradé et les éventuelles friches au sein du tissu urbanisé pour accompagner leur mobilisation (cf. action 3-1). Auray Quiberon Terre Atlantique apportera un soutien financier aux opérations de renouvellement urbain en fonction de la nature des projets (cf. actions 1-2, 1-3, 2-1, 2-2, 2-3, 4-2 et 4-3).

Pour accroître la connaissance sur cette partie du parc de logement et favoriser leur réinvestissement, il convient de développer une observation plus fine et régulière, dont la méthode et le pilotage seront assurés par la Communauté de communes. Ces observatoires sont à coupler à ceux existants et en particulier au référentiel foncier (cf. action 3-6).

Le repérage du bâti dégradé est en lien avec les actions de lutte contre le mal logement (cf. action 2-3) et d'accompagnement des copropriétés fragilisées (cf. action 4-1).



#### INDICATEURS DE SUIVI

Repérage des logements vacants et évolution du nombre dans le temps, en lien avec le logement indigne (cf. action 2-3)  
Repérage des friches urbaines  
Nombre d'études urbaines conduites  
Nombre de subventions allouées, leur montant et le type d'aides



#### PILOTE

AQTA : coordination du repérage des logements vacants, du bâti dégradé et des friches, ingénierie en appui aux communes, financeur pour l'atteinte des objectifs du PLH  
Communes : maître d'ouvrage



#### PARTENAIRES

Etat  
Région  
EPF  
Autres services AQTA



#### CALENDRIER

Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets : 2023-2028



#### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement-Habitat  
Budget prévisionnel de l'action : 150 000 €  
- Subventions aux études urbaines : 150 000 €



#### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

3-1 Définir une stratégie foncière communautaire  
3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat  
3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines  
3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières  
1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux  
1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété  
2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement  
4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages  
4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement  
4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social  
5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH  
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

## S'APPUYER SUR LA FISCALITÉ COMME LEVIER INCITATIF pour remobiliser le foncier



### CONTEXTE

L'attractivité et le dynamisme du territoire et en particulier son caractère touristique génèrent des tensions sur le foncier avec une convoitise exacerbée sur le littoral, mais qui tend également à se diffuser sur tout le territoire communautaire.

Le territoire compte 36 % de résidences secondaires, majoritairement concentrées sur la partie littorale, participant à renforcer la tension immobilière et à éloigner les ménages du territoire d'une capacité de logement au plus près des lieux d'emplois.

Parallèlement le territoire est soumis à de nombreuses contraintes à l'urbanisation (potentiels limités au titre de la loi Littoral, préservation d'un environnement naturel fragile notamment) qui renforce cette tension foncière. Les objectifs ZAN à horizon 2040 concourront également à la raréfaction du foncier disponible et facilement mobilisable.

Il convient de développer des outils permettant de mobiliser un foncier davantage contraint.



### OBJECTIFS

- Lutter contre la rétention foncière en vue de produire de l'habitat diversifié pour loger les ménages à l'année
- Inciter les propriétaires à construire et à mobiliser le bâti existant



### MISE EN ŒUVRE

#### - Étendre l'exonération de la taxe d'aménagement pour logements sociaux aux 24 communes

Afin de favoriser la production de logements sociaux et de logements en accession aidée, il est possible d'instituer une exonération de la taxe d'aménagement pour la production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale, visant à aider à l'équilibre économique des opérations. Instaurée de plein droit pour toutes les communes dotées d'un PLU, elle ne s'applique pas aux logements et hébergements très sociaux financés en PLAI. Les logements sociaux financés en PLUS, ainsi que les opérations d'accession sociale en PSLA ou en BRS peuvent également être exonérés dans la taxe d'aménagement par délibération communale. A l'issue du premier PLH, 19 communes sur les 24 ont mis en place cette exonération. Il s'agit pour ce PLH de poursuivre la sensibilisation des communes pour viser une exonération sur l'ensemble des 24 communes.

Les modalités d'exonération seront définies par les délibérations communales.

#### - Soumettre à la taxe d'habitation les propriétaires de logements vacants (THLV)

Afin d'inciter à remettre sur le marché des logements inoccupés pour répondre à la forte demande, il est possible de soumettre à la taxe d'habitation les propriétaires de logements vacants. Elle concerne les logements non meublés et non occupés depuis au moins deux ans et dépend d'une délibération des communes ou de l'EPCI doté d'un PLH (article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation). En 2021, seules 4 communes appliquaient la THLV sur leur territoire.

#### - Lutter contre la rétention foncière par la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles (articles 1396 du Code général des impôts et 321 H de l'annexe III du CGI) vise à inciter les propriétaires fonciers à vendre leur bien en rendant onéreux le fait de les conserver dans le temps. Elle concerne les terrains nus constructibles listés par la commune pour y majorer la valeur locative (limite fixée par décret en fonction du zonage A/B/C). Cette majoration est adoptée par délibération des conseils municipaux (ou de la Communauté de communes si elle était dotée d'un PLUi).

#### - Imposer les plus-values réalisées lors de la première cession de terrains nus devenus constructibles à la suite d'une modification du PLU

L'imposition sur les plus-values réalisées lors de la première cession de terrains nus classés constructibles à la suite d'une modification du PLU (article 1529 du CGI) vise à dissuader la rétention foncière et le risque de spéculation. Elle permet à la collectivité de récupérer une partie de la plus-value que ses choix d'urbanisme engendrent (équipements nécessaires aux extensions urbaines – voiries, réseaux, équipements scolaires...). Il s'agit d'une taxe forfaitaire facultative locale, en complément de la taxe nationale obligatoire pour toute commune disposant d'un PLU. Elle est adoptée par délibération des conseils municipaux (ou de la Communauté de communes si elle était dotée d'un PLUi).

#### - Augmenter la fiscalité sur les résidences secondaires

En 2023, suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, il sera possible de faire évoluer le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, en corrélation avec la taxe sur le foncier bâti (TFPB), afin de faire contribuer les résidents secondaires à l'effort collectif en matière de logement.

Par ailleurs, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est possible pour les communes dont la liste est fixée par décret (article 1407 ter du CGI). Les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique n'en font pas partie à ce jour. Rejoignant d'autres problématiques liées à la non reconnaissance du territoire comme zone tendue, il pourrait être opportun de se mobiliser avec d'autres collectivités et partenaires afin d'obtenir une évolution réglementaire ou à défaut une expérimentation permettant d'obtenir davantage de moyens ayant un effet levier sur les résidences secondaires. En cas d'évolution de la liste des communes éligibles, la Communauté de communes pourra envisager la mise en œuvre de ce dispositif.

- **Mobiliser tout autre outil fiscal permettant d'agir sur le foncier**  
Tout autre outil fiscal non identifié à ce stade pourra faire l'objet d'une attention particulière, de l'évaluation de son intérêt pour la politique foncière du territoire et d'une mise en place le cas échéant.



**INDICATEURS DE SUIVI**

Nombre de communes ayant mis en place les différentes taxes  
Évaluation de la perception des taxes par les Communes  
Sollicitation d'une évolution législative pour la fiscalité des résidences secondaires



**PILOTE**

AQTA :  
accompagnement technique auprès des communes



**PARTENAIRES**

Communes  
Club Décentralisation & Habitat  
DDTM  
Autres services AQTA



**CALENDRIER**

Étude fiscalité des résidences secondaires en régie : 2023  
Accompagnement des communes dans la mise en place des taxes locales et leur suivi : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat  
Service Finances



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

3-1 Définir une stratégie foncière communautaire  
3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat  
1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux  
1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété  
1-5 Développer les logements locatifs privés à l'année  
5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH  
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH  
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

**ORIENTATION 3 ACTION 3-6**

**CONNAITRE, SUIVRE ET ÉVALUER LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES et les transactions immobilières**



**CONTEXTE**

Une meilleure connaissance des marchés foncier et immobilier apparaît nécessaire dans la perspective d'une plus forte mobilisation du foncier par la puissance publique.  
Par ailleurs, les objectifs associés au « Zéro Artificialisation Nette » et à la moindre consommation d'espace impose de se doter d'outils de mesure précis et facilement actualisables dans le temps.  
Auray Quiberon Terre Atlantique s'est doté d'outils d'observations permettant de mesurer la consommation d'espace, de connaître la disponibilité foncière et favoriser sa mobilisation pour des projets d'habitat. En plus d'un observatoire de l'occupation du sol, un référentiel foncier a été défini et mis à jour de manière régulière.  
Le service Aménagement-Habitat suit par ailleurs annuellement les prix marchés des lots à bâtir et de la construction neuve, en lien avec l'ADIL du Morbihan.



**OBJECTIFS**

- Anticiper les réglementations de la consommation d'espace
- Consolider les bases de données et connaissance pour une action efficace et opérationnelle
- Anticiper et être réactif pour mobiliser du foncier



**MISE EN ŒUVRE**

**Continuer de faire vivre le référentiel foncier d'AQTA et le partager davantage avec les communes**

Le référentiel foncier d'AQTA a été constitué en 2015 et actualisé en 2018 et 2020. Il permet de connaître le gisement foncier et immobilier dans le tissu urbain existant pour permettre sa mobilisation (à plus ou moins long terme) et limiter la consommation d'espaces périphériques. Il consiste à repérer et qualifier des fonciers non bâtis et bâtis en enveloppes agglomérées. AQTA met à disposition des communes cet outil d'observation dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme ou de leur évaluation.

Pour le PLH 2023-2028, il convient :

- de poursuivre son actualisation sur le rythme déjà engagé (tous les 3 ans) ;
- d'affirmer sa connaissance et sa mobilisation par les communes, notamment par le déploiement du web-SIG dédié ;
- de le compléter par le suivi des actions et maitrises foncières constituées (réserves et portages) et par le repérage des friches, bâti dégradés

et logements vacants favorisant le renouvellement urbain. Une méthode sera à définir pour compléter le référentiel de ces données. Une mission spécifique pourra être prévue.

Dans la perspective du ZAN, le référentiel foncier permettra d'objectiver les capacités d'urbanisation restantes et d'en favoriser leur optimisation (notamment renouvellement urbain, friches...). Il a vocation à être le socle des stratégies foncières communautaire et communales.

- **Développer un observatoire pour améliorer la connaissance des marchés immobilier et foncier**

Au-delà de la pérennisation des observatoires déjà constitués, il convient d'étendre la connaissance des marchés immobilier et foncier sur les champs suivants :

*Marché du bâti ancien* : suivi des transactions immobilières pour mieux connaître les dynamiques dans l'ancien (localisation, prix, type de bien et provenance des acquéreurs) en s'appuyant par exemple sur les bases de données DVF et DIA.

*Transactions immobilières* : suivi via les DIA, en s'appuyant sur la dématérialisation des autorisations d'urbanisme. Le suivi permet à la fois l'activation des décisions de préemption pour les opérations de portages fonciers ou de réserves foncière, et à la fois de disposer de prix de références pour les politiques d'acquisitions communautaires et communales.

*Charges foncières des opérations de promotion (y compris sociale)* : dans un marché tendu et dense, les ventes de terrains pour la construction de collectifs sont à appréhender en charge foncière (€/m<sup>2</sup> construits). La connaissance de ce marché permettra de mieux comprendre les enjeux fonciers des promoteurs et des bailleurs sociaux et donc d'adapter la politique habitat si besoin.



**CALENDRIER**

Développement des observatoires : 2023-2024  
Poursuite de l'ingénierie du service, suivi potentiel foncier, suivi DIA, actualisation des observatoires : 2023-2028



**MOYENS  
PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 30 000 €  
- Repérage des logements vacants, bâti dégradé, friches : 30 000 €



**LIEN AVEC  
LES AUTRES  
ACTIONS**

3-1 Définir une stratégie foncière communautaire  
3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat  
3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines  
3-4 Conforter les centralités pour créer du logement  
5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale  
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH  
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH



**INDICATEURS  
DE SUIVI**

Mise en place et alimentation des observatoires  
Fréquence de mise à jour du référentiel  
Nombre de fonciers repérés / consommés  
Nombre de logement produit en enveloppe agglomérée (foncier nu), en extension et en renouvellement urbain (foncier bâti ou mixte)



**PILOTE**

AQTA



**PARTENAIRES**

ADIL 56  
Promoteurs et bailleurs sociaux  
Communes  
SAFER  
Autres services AQTA (SIG)

# ORIENTATION 4

## AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

N° FICHE	NOM DE LA FICHE
<b>Action 4-1</b>	AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ ET ACCOMPAGNER LES MÉNAGES
<b>Action 4-2</b>	ACCOMPAGNER LES COMMUNES ET LES CCAS POUR LA RÉHABILITATION DE LEUR PARC DE LOGEMENTS
<b>Action 4-3</b>	AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL
<b>Action 4-4</b>	AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LA FONCTIONNALITÉ DES LOGEMENTS

### ORIENTATION 4 ACTION 4-1

## AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ et accompagner les ménages



#### CONTEXTE

La plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) a été mise en place dans le cadre du premier PLH afin de proposer à tous les ménages (éligibles ou non à l'Anah) un accompagnement technique, administratif et financier de leurs projets de rénovation.

- De 2016 à 2021, 3 611 ménages ont reçu une information sur la rénovation thermique (« niveau 1 » d'accompagnement) et 1 581 ménages ont bénéficié d'une visite et d'un conseil d'un thermicien (« niveau 2 »).
- L'accompagnement des ménages monte en puissance chaque année et a dépassé les objectifs globaux d'accompagnement sur la période équivalente.
- En 2021, les deux tiers des ménages accompagnés vivent dans un logement construit avant la première réglementation thermique de 1975.
- Depuis 2016, parmi les dossiers étudiés, 72 % des ménages ont choisi un scénario de travaux optimisé préconisé par le conseiller.
- Depuis 2016, le gain énergétique moyen est de 48 % (57% en 2021).

Les constats du diagnostic :

- 70 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et les trois quarts d'entre elles ont été construites avant 1974, la première réglementation thermique (Insee 2019).
- Le parc de résidences principales est composé à 71 % de maisons individuelles (Insee 2019), une cible prioritaire.
- Les deux tiers des propriétaires sont éligibles aux aides de l'Anah.

Par conséquent, l'enjeu est de poursuivre l'accompagnement des ménages pour améliorer la performance énergétique du parc de logements privés.



#### OBJECTIFS

- Amélioration énergétique de qualité du parc privé
  - 250 ménages à accompagner par an
  - 130 logements réhabilités par an de plus de 15 ans, avec un gain énergétique significatif
  - Utilisation des matériaux biosourcés et des énergies renouvelables
- Soutien aux rénovations exemplaires avec un gain énergétique supérieur à 50 %
  - o 30 ménages à accompagner par an
  - o Accompagnement pour l'utilisation des matériaux biosourcés

- Renforcement de l'accompagnement de tous les ménages, sans condition de ressources
- Accompagnement des copropriétés fragiles et/ou dégradées



**MISE  
EN ŒUVRE**

- **Poursuivre l'animation de la plateforme locale de rénovation de l'habitat mise en place au sein de la Maison du logement**

La plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) a vocation à accompagner tous les publics, propriétaires occupants ou bailleurs (ouverture qui sera étudiée), sans condition de ressources. La PLRH contribue aux services proposés aux ménages au sein du guichet unique de la Maison du Logement.

Elle s'organise en plusieurs niveaux d'accompagnement :

- o Les ménages reçoivent informations et conseils quant à leur projet de rénovation énergétique.
- o Ils peuvent être accompagnés par des conseillers afin de définir les travaux de rénovation à réaliser, reçoivent des conseils quant au choix de devis et entreprises, et le suivi des économies d'énergie post-travaux. Des évaluations énergétiques à domicile, gratuites pour le ménage, sont réalisées (et diagnostics « autonomie » quand concerné)
- o Les ménages éligibles sont accompagnés pour le montage financier et dans leurs demandes de subventions (dispositifs de l'Anah, Département, CARSAT et autres financeurs).

L'accompagnement tout au long du chantier est un volet à développer. Le soutien aux ménages modestes pourrait être renforcé grâce à un tiers financement, par le biais d'un préfinancement ou d'un prêt sans intérêt par exemple.

- **Soutenir particulièrement les rénovations exemplaires, de qualité, s'illustrant par un gain énergétique significatif**

Il est privilégié par la Maison du Logement l'accompagnement et le soutien financier aux rénovations exemplaires, s'illustrant par un gain énergétique supérieur ou égal à 50 % et une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale aux seuils définis par délibérations.

La promotion de l'utilisation des matériaux biosourcés est faite, notamment par la mise en place d'une aide financière spécifique pour les propriétaires occupants ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources « modestes » et éligibles au programme défini par l'Anah.

La Maison du Logement anime, sensibilise et conseille les particuliers autour des sujets de la performance énergétique, dont l'utilisation des énergies renouvelables et peut s'appuyer sur les dispositifs déployés dans le cadre du PCAET (panneaux photovoltaïques...) (cf. action 4-4).

- **Repérer et intervenir sur les copropriétés fragiles et/ou dégradées**

Afin d'améliorer la connaissance des copropriétés et de définir les actions et dispositifs adaptés, il s'agira de mener à l'échelle de la Communauté de communes un diagnostic sur les copropriétés. Celui-ci permettra d'étudier

par exemple le nombre de lots, les règlements de copropriétés, le confort énergétique et sources d'énergie, la qualité du bâti.... En fonction des conclusions et des dispositifs d'accompagnement public enclenchés (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés, opération programmée d'amélioration de l'habitat, plan de sauvegarde...), une subvention pourra être accordée aux investissements portant sur des études techniques et des travaux d'amélioration de l'habitat. La Maison du Logement pourra accompagner les copropriétaires et les syndicats de copropriété, par exemple pour le fonctionnement de la copropriété, sur le volet financier, et par les accompagnements proposés dans le cadre du partenariat avec l'ADIL.

La ville d'Auray s'oriente d'ores-et-déjà, dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », vers une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'un futur dispositif de soutien public. Celle-ci pourra alimenter une réflexion à l'échelle intercommunale.

Le diagnostic des copropriétés sera effectué conjointement au repérage du bâti dégradé, des friches et logements vacants (cf. action 3-6).



**INDICATEURS  
DE SUIVI**

- Nombre de nouveaux contacts par année
- Nombre de ménages conseillés
- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de dossiers déposés et agréés
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une visite à domicile pour la rénovation énergétique (évaluation énergétique du logement)
- Répartition géographique des visites
- Nombre de ménages ayant participé à une animation
- Nombre, montant et types de travaux engagés
- Nombre de copropriétés (fragiles et/ou dégradées) accompagnées et type d'accompagnement
- Evolution du gain énergétique moyen
- Étiquette avant/après travaux
- Choix du scénario
- Mobilisation des professionnels
- Subventions sollicitées auprès des partenaires



**PILOTE**

Maison du Logement : coordination du suivi animation, information, communication, relation aux partenaires et organismes financeurs, conseil, accompagnement et expertise technique, animation



**PARTENAIRES**

- ADIL : conseil juridique et permanence
- Anah : financeur, dispositifs d'accompagnement et guides méthodologiques
- DDTM : registre des copropriétés
- Région Bretagne : financeur
- PROCIVIS-SACICAP : solution de préfinancement et financement des restes-à-charge

- Autres partenaires : prestataires pour les évaluations énergétiques et les diagnostics autonomie (visite, rapport, préconisation)
- Communes



#### CALENDRIER

- Repérer et intervenir sur les copropriétés fragiles et/ou dégradées : déploiement dispositif opérationnel d'intervention publique : 2022-2023
- Poursuite de l'accompagnement des ménages et du développement des partenariats, suivi-animation : 2023-2028



#### MOYENS PREVISIONNELS

##### Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 3 683 200 €

- Subventions aux particuliers : 2 130 000 €
- Evaluations énergétiques : 604 200 €
- Suivi-animation d'un dispositif opérationnel d'intervention publique : 900 000 €
- Outil numérique de suivi des dossiers des ménages : 24 000 €
- Diagnostic des copropriétés : 25 000 €

Recettes prévisionnelles de l'action : 1 560 000 €

- Dispositifs Région et Etat de soutien à la PLRH : 1 308 000 €
- Dispositif Etat de soutien dispositif opérationnel d'intervention publique : 252 000 €



#### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement
- 2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 1-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 3-4 Conforter les centralités pour créer du logement
- 3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières
- 4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement
- 4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ORIENTATION 4 ACTION 4-2

# ACCOMPAGNER LES COMMUNES ET LES CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logements



#### CONTEXTE

Le parc communal et des CCAS représente 1 % des résidences principales, inégalement réparties entre les communes. Il compte 370 logements, dont 107 non conventionnés (observatoire AQTA 2022).

Les parcs communaux les plus importants sont détenus par Quiberon (68 logements), Locoal-Mendon (63 logements) et Belz (60 logements).

A Belz et Locoal-Mendon, la quasi-totalité des logements communaux sont conventionnés. A l'inverse, le parc communal quiberonnais est majoritairement non conventionné (60%). Environ la moitié des communes ont peu ou pas de parc communal.

Action engagée par le PLH 2016-2021, seulement 49 logements ont été programmés pour une réhabilitation, un conventionnement ou une délégation à un bailleur social, soit seulement 27 % de l'objectif. Les communes et les CCAS peinent à s'engager en raison de difficultés opérationnelles.

Par conséquent, l'enjeu est de renforcer l'accompagnement des communes et des CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logements, pour le conventionnement en logement et social et pour sa gestion.



#### OBJECTIFS

- Améliorer la qualité du parc de logement communal :
  - Réhabiliter 50 % du parc de plus de 15 ans, soit 125 logements avec un gain énergétique minimum de 40 % et une étiquette D au minimum, et encouragera les travaux multiples.
  - Accompagner l'adaptation des logements communaux
  - Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables
  - Encourager l'expérimentation de rénovations énergétiques exemplaires
- Soutenir la création de logements locatifs sociaux en conventionnant 100 % des logements communaux des communes de plus de 3 500 habitants en vue des obligations de l'article 55 de la loi SRU, soit 74 logements.
- Déléguer la gestion de logements communaux ou vendre le parc communal à un bailleur social pour les communes qui le souhaitent.
- Accompagner la création de logements d'urgence ou de places d'hébergement temporaire.



### MISE EN ŒUVRE

L'actualisation des besoins de réhabilitation identifiés par les communes dans le cadre du PLH 2016-2021 permettra de cibler les opérations potentielles.

#### - Soutenir la mise en œuvre de diagnostics et des investissements réalisés

Pour accompagner les communes dans la définition des travaux à engager, AQTA soutiendra la mise en œuvre d'audits énergétiques, techniques et patrimoniaux, par le biais d'un prestataire mandaté par la Communauté de communes.

En fonction des travaux programmés par la commune et de la destination du logement, AQTA participera aux investissements réalisés afin d'inciter les rénovations qualitatives, l'adaptation des logements, ou encore la fonction d'hébergement temporaire.

Sur le volet suivi de chantier, AQTA pourra accompagner les communes dans la désignation d'une AMO grâce à l'ingénierie du service Aménagement-Habitat (cahier des charges, choix du titulaire...).

#### - Inciter à conventionner le parc communal en logement locatif social et à s'appuyer sur un gestionnaire ou à céder le parc à un bailleur social

En complément du soutien à la réhabilitation, AQTA accompagnera les communes et CCAS afin de conventionner les logements en logements locatifs sociaux. Egalement, AQTA accompagnera les communes et les CCAS qui n'entreprendraient pas de rénovation mais qui souhaiteraient conventionner leur parc et donner une délégation de gestion du patrimoine et d'attribution des logements à un bailleur social ou à céder tout ou partie du parc à un bailleur (accompagnement pour les relations partenariales, rédaction de cahiers des charges, appel à projets...).

Par ailleurs, les communes et CCAS qui ne feront pas le choix d'attribuer les logements aux demandeurs de logements sociaux seront encouragés à en faire des logements d'urgence ou hébergement temporaire en partenariat avec le SIAO afin de loger des personnes dont le besoin est identifié et prioritaire.



### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements réhabilités et pourcentage du gain énergétique,
- Nombre de logements adaptés, dans le parc communal
- Nombre de logements conventionnés et part situés dans une commune de plus de 3 500 habitants,
- Nombre de logements dont la gestion a été déléguée ou vendus
- Nombre de logements vendus à un bailleur social,
- Nombre de logements communaux d'urgence ou d'hébergement temporaire.
- Nombre d'audits énergétiques, techniques et patrimoniaux réalisés et nombre de subventions sollicitées.



### PILOTE

Service aménagement habitat d'AQTA : accompagnement, dispositifs incitatifs



### PARTENAIRES

- Communes : maitres d'ouvrage
- CCAS : maitres d'ouvrage
- DDTM : conventionnement
- Opérateurs HLM : gestionnaires du patrimoine, des attributions et acheteurs potentiels
- SIAO (Sauvegarde 56) : partenaire pour le logement d'urgence et l'hébergement temporaire



### CALENDRIER

- Définition du nouvel accompagnement financier et technique : 2022-2023
- Poursuite de l'accompagnement des communes et des CCAS : 2023-2028



### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 463 000 €

- Subventions à l'investissement pour la réhabilitation : 413 000 €
- Prestataire pour la réalisation des évaluations énergétiques : 50 000 €



### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages
- 4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

## AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE du parc de logement social



### CONTEXTE

Les constats du diagnostic :

- Le parc de logement locatif social (hors communaux) représente 7,6 % des résidences principales (RPLS 2021), composé à 74 % de logements collectifs et 26 % de maisons individuelles.
- Moins d'un quart des logements sociaux ont été construits avant 1980, soit 733 logements (RPLS 2021), la première réglementation thermique datant de 1975.
- Malgré 27 % d'étiquettes énergies A ou B, 42 % du parc social est considéré comme de qualité intermédiaire basse (étiquettes D ou E), représentant des potentielles situations de précarité énergétique.

Dans le cadre du premier PLH, 454 réhabilitations ont été programmé par les bailleurs sociaux, dépassant amplement l'objectif de 210 réhabilitations. Il s'agit de poursuivre le soutien aux efforts d'amélioration énergétique du parc de logement social, et en particulier aux rénovations de qualité.



### OBJECTIFS

- Soutenir les réhabilitations énergétiques de qualité des logements locatifs sociaux
  - Réhabiliter 10 % du parc de logements locatifs sociaux familiaux de plus de 15 ans, soit 100 logements. Le gain énergétique sera de minimum 40 % et une étiquette D au minimum, et encouragera les travaux multiples.
  - Réhabiliter 10 % du parc de logements locatifs sociaux des structures de plus de 15 ans, soit 70 logements. Le gain énergétique sera de minimum 40 % et une étiquette D au minimum, et encouragera les travaux multiples.
- Améliorer la qualité du bâti
  - Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables.
  - Accompagner l'adaptation des logements locatifs sociaux.
  - Accompagner la résidentialisation présentant une qualité sociale et environnementale.
  - Encourager l'expérimentation de rénovations énergétiques exemplaires.



### MISE EN ŒUVRE

- Encourager la réhabilitation de tous les logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux, des structures et des associations et renforcer l'incitation aux rénovations performantes

AQTA subventionnera les maîtres d'ouvrage souhaitant engager des travaux de réhabilitation des logements sociaux, en orientant si nécessaire vers les autres partenaires financeurs ou accompagnateurs de ce type de projet. Afin d'encourager les réhabilitations thermiques performantes, une subvention forfaitaire sera accordée lorsque le seuil de gain énergétique atteindra a minima 40 % et une étiquette D au minimum, seuil qui pourra être revu à la hausse pendant la durée du PLH.

- Soutenir les rénovations de logements de qualité

En complément de la performance énergétique, la collectivité souhaite soutenir les réhabilitations de qualité des logements par une subvention spécifique. Les travaux entrepris pour une rénovation de qualité devront s'engager dans une démarche environnementale, durable, sociale ou encore innovante, répondant aux cibles du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). A titre d'exemple, il pourra s'agir de l'utilisation de matériaux biosourcés, d'énergies renouvelables, ou encore d'adaptation des logements au handicap.

- Soutenir l'amélioration du cadre de vie dans le cadre de réhabilitation et résidentialisation des logements locatifs sociaux

Les opérations de réhabilitation s'accompagnant d'un effort de résidentialisation et d'amélioration des espaces extérieurs et du cadre de vie bénéficieront d'une subvention adaptée au renouvellement urbain, en particulier si elles ont une visée sociale (par exemple : dans le périmètre du QPV, résidences comptant de nombreux logements, niveaux de ressources ou de loyers les plus bas, création de lieux de vie en pied d'immeubles, local vélos, végétalisation...). Par ailleurs, l'intérêt de soutenir la division de grands logements en petits logements pour répondre aux besoins des ménages sera étudié et pourra faire l'objet de subventions qui seront à définir par délibération.



### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements locatifs sociaux familiaux réhabilités
- Nombre de logements locatifs sociaux de structures réhabilités
- Gain énergétique moyen par logements
- Nombre de logements adaptés
- Nombre d'opérations ayant utilisés des matériaux biosourcés et/ou des énergies renouvelables
- Nombre de subventions allouées, montant et type d'aide.



### PILOTE

Service aménagement habitat d'AQTA : accompagnement, dispositifs incitatifs



## PARTENAIRES

- Opérateurs HLM : maitres d'ouvrage
- Associations : maitres d'ouvrage
- Conseil Départemental : financeur
- Région : financeur
- Pays d'Auray : financeur
- Autres services AQTA



## CALENDRIER

Poursuite de l'accompagnement des organismes HLM et des porteurs de projet : 2023-2028



## MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 700 000 €

- Subventions à la réhabilitation dont l'adaptation des structures : 700 000 €



## LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages
- 4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement
- 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements
- 2-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

## ORIENTATION 4 ACTION 4-4

## AMÉLIORER LA QUALITÉ et la fonctionnalité des logements



## CONTEXTE

La rénovation et les normes thermiques de construction nouvelle tendent vers des logements plus performants sur le plan énergétique.

Pour autant, la qualité des logements dépend également :

- des matériaux et des travaux de qualité,
- de la fonctionnalité,
- de l'adaptation aux enjeux climatiques et à la réduction de l'impact environnemental,
- d'une utilisation efficiente du terrain et de son aménagement.

Le premier PLH a amorcé les réflexions et partenariats afin de travailler à la qualité des logements, avec les bailleurs sociaux et les entreprises intervenant chez les particuliers.

L'identification de ce nouvel enjeu s'inscrit en complémentarité des actions de rénovation énergétique et d'accompagnement à la production nouvelle afin de porter plus loin l'ambition d'amélioration de la qualité et la fonctionnalité des logements privés et sociaux, particuliers et opérateurs.



## OBJECTIFS

- Répondre aux enjeux environnementaux et réglementaires
- Améliorer la fonctionnalité des logements neufs et anciens
- Accompagner les opérateurs de l'habitat et les particuliers pour :
  - o Intégrer des objectifs qualitatifs dans leurs projets,
  - o Étoffer les outils et la communication au sein de la Maison du logement sur ce volet.
- Accompagner les ménages et les opérateurs de l'habitat pour la mise en place d'énergies renouvelables



## MISE EN ŒUVRE

- **Poursuivre la mise en œuvre des partenariats avec les opérateurs de la construction pour des logements de qualité**

La convention-cadre mise en œuvre par le PLH 2016-2021 avec les bailleurs sociaux vise à préciser la production des logements en location et en accession sociale sur le territoire pour répondre aux enjeux du PLH et favoriser la collaboration entre les opérateurs. Elle définit, en contrepartie des subventions d'AQTA, les objectifs qualitatifs attendus par la collectivité pour la production et la réhabilitation de logements sociaux : économie d'espace, qualités sociales, opérations complexes et développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques. Elle sera reconduite pour le PLH 2023-2028. La convention-cadre avec les opérateurs privés (lotisseurs et constructeurs) vise l'engagement de ceux-ci en matière de qualités sociales, architecturales, urbaines, résidentielles, environnementales et de mixité de l'habitat. Son déploiement et son animation sera réalisé au cours du PLH.

Des objectifs de qualité pourront être inclus dans les subventions à la production et à la réhabilitation.

- **Élaborer un référentiel qualité et fonctionnalité à destination des ménages**

La Maison du Logement, dans le cadre des travaux de rénovation, accompagne les ménages à la définition de leur projet. L'élargissement de cet accompagnement aux constructions neuves pourrait être étudié.

La création d'un référentiel à l'attention des ménages aura pour objectif de regrouper les conseils en matière d'énergie, mais aussi de confort du logement, sanitaires, de qualité de l'air, de lien aux mobilités...

L'intérêt d'un dispositif financier incitatif à destination des ménages modestes et le développement de l'accompagnement pour améliorer la qualité des logements neufs ou anciens qui répondent à des enjeux environnementaux et/ou au-delà des réglementations thermiques et d'urbanisme pourront être étudiés, en lien avec le PCAET (par exemple : utilisation des énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, toiture végétalisée, utilisation des matériaux-biosourcés pour la construction neuve...).

- **Développer les partenariats avec les professionnels**

La Maison du Logement accompagne et mobilise les professionnels du bâtiment. Le lien avec les entreprises est à renforcer afin, par exemple, de déployer, une base documentaire des exigences réglementaires, de devenir un relai pour les organismes de formation, d'organiser des visites de chantier, de créer des animations thématiques et de conforter le partenariat avec les Fédérations.

Par ailleurs, la Maison du Logement renforcera le lien avec les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, chambres notariales et agences bancaires...) par le biais d'une communication régulière.

Enfin, pourra être étudié l'intérêt de développer les relations avec les CCMIstes, dans le même objectif que le conseil aux particuliers, afin d'améliorer la qualité des constructions nouvelles.



**INDICATEURS DE SUIVI**

- Signature des conventions partenariales avec les opérateurs de l'habitat (bailleur sociaux, promoteurs, lotisseurs)
- Part des critères « qualité » mobilisés dans les aides à la production et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux
- Nombre de réunions : animations thématiques avec les personnes prenant part à la convention et les professionnels de l'habitat
- Réalisation et diffusion d'un référentiel pour les particuliers
- Communication auprès des professionnels de l'immobilier et des fédérations du bâtiment



**PILOTE**

Service aménagement habitat d'AQTA :  
coordination partenariale et les dispositifs financiers incitatifs



**PARTENAIRES**

- Organismes HLM : engagements via la convention-cadre
- Promoteurs, lotisseurs : engagements via la convention-cadre
- Partenaires de la Maison du Logement : conseil aux particuliers
- Fédérations d'artisans, professionnels du bâtiment
- Professionnels de l'immobilier
- Constructeurs de maisons individuelles



**CALENDRIER**

- Poursuite convention-cadre avec les organismes HLM : 2023-2028
- Signature convention-cadre avec les acteurs privés : 2024
- Élaboration référentiel qualité ménages et opportunité subventions : 2024
- Poursuite de l'accompagnement des ménages et développement du partenariat avec les acteurs publics et privés : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 5 000 €

- Réalisation d'un référentiel pour les ménages : 5 000 €
- Les subventions aux particuliers pour la rénovation énergétique sont incluses dans le budget prévisionnel de l'action correspondante (cf. action 4-1)
- Les subventions aux opérateurs pour la qualité des logements neufs ou réhabilités sont incluses dans les budgets prévisionnels des actions correspondantes (cf. actions 1-2, 1-3, 2-2, 4-2 et 4-3).



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

- 1-6 Accompagner et informer les ménages sur l'ensemble des thématiques liées à l'habitat au sein du guichet unique de la Maison du Logement
- 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages
- 4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement
- 4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social
- 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux
- 1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété
- 2-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap
- 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines
- 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale
- 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH
- 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
- 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés

# ORIENTATION 5

## ANIMER ET FAIRE CONNAITRE LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE

N° FICHE	NOM DE LA FICHE
<b>Action 5-1</b>	PILOTER LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE ET ANIMER LA DYNAMIQUE PARTENARIALE
<b>Action 5-2</b>	SUIVRE ET ÉVALUER LES OBJECTIFS ET LES ACTIONS DU PLH
<b>Action 5-3</b>	INFORMER, SENSIBILISER ET ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PLH
<b>Action 5-4</b>	COMMUNIQUER AUPRÈS DU GRAND PUBLIC SUR LA POLITIQUE HABITAT ET LES ACCOMPAGNEMENTS PROPOSÉS

## ORIENTATION 5 ACTION 5-1

### PILOTER LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE et animer la dynamique partenariale



#### CONTEXTE

La politique habitat communautaire regroupe les enjeux du logement, de l'hébergement et du foncier, centraux dans l'aménagement du territoire. Le développement de l'habitat s'exerce dans un contexte de territoire très attractif qui perturbe les équilibres démographiques, accentuant la tension des marchés fonciers et immobiliers. Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique pour mettre en œuvre la politique habitat communautaire, dont il convient de suivre l'application et anticiper les évolutions nécessaires. Ainsi, sa mise en œuvre continuera de faire l'objet d'un pilotage politique, requérant une gouvernance spécifique. Également, les liens créés avec les acteurs de l'habitat au cours du PLH 2016-2021 seront poursuivis et renforcés afin de permettre la réussite des dispositifs et l'atteinte des objectifs.



#### OBJECTIFS

- Assurer la mise en œuvre et le suivi des dispositifs du PLH, évaluer et partager ses effets
- Permettre des évolutions et ajustements de la politique habitat communautaire
- Anticiper les nouvelles tendances et évolutions
- Conforter les relations partenariales vectrices de réussite des objectifs du PLH
- Maitriser l'engagement financier de l'intercommunalité



#### MISE EN ŒUVRE

##### - Installer et déployer la gouvernance du PLH

###### Instances politiques

Les instances politiques de la Communauté de communes pilotent la mise en œuvre du PLH, réalisent les arbitrages et proposent des délibérations au Conseil communautaire.

###### Instance partenariale

Une instance partenariale composée des personnes morales associées dont les 24 communes assure les rôles suivants : réalisation du bilan annuel, hiérarchisation des priorités, arbitrages et ajustements, et coordination entre les partenaires. Celle-ci se réunit une fois par an pour suivre l'avancement du PLH et autour de sujets thématiques ou d'actualité. Cette instance s'articulera avec les instances politiques de la Communauté de communes, décisionnaires finales.

- **Poursuivre les partenariats avec les acteurs de l'habitat**

L'instance de gouvernance du PLH prend appui sur la Conférence intercommunale du logement pour tous les sujets liés au peuplement du parc social (cf. action 1-4). De plus, la convention-cadre avec les organismes HLM est pérennisée (cf. action

4-4). Le suivi du passage de la gestion en stock à la gestion en flux des contingents est à intégrer à ces relations partenariales.

Afin de renforcer les actions à destination des publics spécifiques (cf. orientation 2), les relations avec les acteurs institutionnels et associatifs seront développées, par exemple avec : le Conseil départemental, la DDETS, l'URHAJ...

Le PLH 2023-2028 renforce et déploie de nouvelles actions sur le territoire, dont la mise en œuvre et la réussite nécessitent d'engager de nouvelles relations avec les professionnels de l'immobilier et les acteurs de l'habitat, tels que les promoteurs (cf. action 4-4), lotisseurs, constructeurs, agences immobilières, notaires, mais aussi le CODEPA, l'association des îles du Ponant...

Enfin, la participation au Club Décentralisation & Habitat de Bretagne, qui regroupe les EPCI bretons ayant une politique habitat, est à poursuivre. La contribution au Club permet d'échanger avec les autres EPCI, capitaliser la connaissance et prendre appui sur un soutien politique commun afin de porter les changements souhaités à l'échelle régionale sur la législation nationale de l'habitat et du foncier. A l'échelle plus locale, un réseau des partenaires institutionnels pourrait être conforté pour mettre en adéquation les politiques habitat du département.

- **Défendre les intérêts locaux dans les politiques habitat nationales : engager les négociations avec l'Etat quant aux zonages appliqués sur les communes du territoire**

Les zonages fiscaux et de tension, fixes depuis plusieurs années, ne reflètent pas la tension du marché, les prix de vente et les difficultés à se loger de la population. La Communauté de communes souhaite obtenir une meilleure prise en compte des réalités du territoire en vue de mobiliser les dispositifs adaptés aux problématiques rencontrées. Cela concerne, par exemple, la fiscalité des résidences secondaires (cf. action 3-5), la régulation des locations meublés touristiques (cf. action 1-5), et l'octroi de prêts de la Banque des territoires pour développer du BRS en zones C et B2.

- **Étudier l'opportunité de la prise de délégation des aides à la pierre et renforcer le partenariat avec l'Etat local**

Les collectivités dotées d'un PLH approuvé peuvent, par convention avec le représentant de l'Etat dans le département, prendre la délégation de la compétence d'attribution des aides financières destinées à la production, la réhabilitation, la démolition des logements locatifs sociaux, la location-accession, la création de places d'hébergement et l'amélioration de l'habitat privé. Celle-ci peut également s'accompagner de la mise en œuvre du Droit au logement opposable (DALO), de l'accueil et l'hébergement et pour ce faire de la gestion du contingent préfectoral. La Communauté de communes étudiera l'intérêt de prendre la délégation des aides à la pierre ou de poursuivre le partenariat avec l'Etat local.



**INDICATEURS DE SUIVI**

Mise en place des instances partenariales (fréquence de réunions)  
Délibérations prises pour faire évoluer la politique habitat



**PILOTE**

AQTA



**PARTENAIRES**

- Les personnes morales associées à l'élaboration du PLH (Code de la construction et de l'habitation) : les 24 communes, le PETR du Pays d'Auray, les organismes HLM
- Les autres partenaires associés et acteurs de l'habitat, dont les partenaires institutionnels locaux
- Le Club Décentralisation & Habitat : partenariat des EPCI bretons autour des politiques habitat



**CALENDRIER**

- Installer et déployer la gouvernance : 2023
- Pilotage et développement des partenariats : 2023-2028
- Étude délégation aides à la pierre : 2027
- Bilan final du PLH : 2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat  
Mobilisation politique

- Budget prévisionnel de l'action : 45 000 €
- Cotisation au Club Décentralisation & Habitat : 15 000 €
  - Étude d'opportunité de prise de délégation des aides à la pierre : 30 000 €



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

L'ensemble du programme d'actions du PLH

## SUIVRE ET ÉVALUER LES OBJECTIFS et les actions du PLH



### CONTEXTE

Le PLH cadre la politique habitat communautaire pour une durée de 6 ans. Cette politique doit faire l'objet d'un suivi annuel, d'un bilan à mi-parcours puis en fin de PLH, afin d'évaluer la bonne atteinte des objectifs et les ajuster le cas échéant.

En effet, si les orientations s'ancrent dans un diagnostic prospectif, le marché de l'habitat est soumis à des mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute prospective. Il convient d'observer les tendances en matière d'habitat et de peuplement afin d'évaluer la politique et de permettre son animation.

Ainsi, la Communauté de communes a développé des observatoires dans le cadre du PLH 2016-2021. Le renforcement et le déploiement de nouvelles actions nécessitent de poursuivre le développement des observatoires, les structurer et les pérenniser. Le suivi budgétaire du PLH est également à poursuivre.



### OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des publics cibles, du parc de logements, des marchés immobiliers et fonciers
- Comparer et suivre les évolutions du territoire sur le moyen terme et le long terme
- Suivre le déploiement des moyens et des budgets alloués
- Évaluer les effets du PLH
- Répondre aux obligations de bilans annuels et triennal



### MISE EN ŒUVRE

#### - Renforcer et structurer les observatoires de l'habitat et du foncier pour suivre les indicateurs d'évaluation définis pour chaque action du PLH

Les observatoires permettent d'améliorer la connaissance du territoire, de créer des points de comparaison, de suivre les indicateurs d'évaluation définis pour chaque action du PLH, d'observer les effets de la politique habitat communautaire et d'aider à la décision.

Les partenariats qui permettent la mise à disposition des données, des analyses et études sont à pérenniser, tels que l'ADIL, le CREHA Ouest, la SAFER...

Les observatoires développés dans le cadre du PLH 2016-2021 sont à poursuivre. Ils sont les suivants, certains prenant appui sur le web SIG :

- o Habitat : parc public et programmation (AQTA), accession aidée et programmation (AQTA), accompagnement de la Maison du logement (AQTA), parc privé (Etat, AQTA), loyers (ADIL), époques de construction (AQTA), situations de précarité énergétique (MSE-CD56), demandes et attributions de logement social (CREHA Ouest), vente HLM (AQTA)
- o Foncier : prix du marché des lots à bâtir et des VEFA (ADIL), potentiel foncier (AQTA), occupation du sol (AQTA), lots à bâtir (ADIL, AQTA), suivi des PLU (AQTA), construction de logement (ADIL), suivi des OAP (AQTA)
- o Général : parc de logement (Insee), démographie (Insee)

Le suivi des actions nouvelles et celles à conforter demandent le déploiement de nouveaux observatoires en complément :

- o Habitat : occupation du parc social (GIP SNE), atteinte des objectifs d'attribution (CREHA Ouest), populations spécifiques, publics prioritaires (DDETS, SIAO, CREHA Ouest), loyers du parc social (Club Décentralisation & Habitat), mal logement et habitat indigne (recensement AQTA), copropriétés fragiles (recensement DDTM), qualité énergétique du parc privé, du parc social, du parc communal, logements privés conventionnés (Anah)
- o Foncier : suivi des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en zones urbaines, à urbaniser et agricoles (AQTA, communes, SAFER), prix marché foncier (DVF-ADIL-EPF), marché du bâti ancien (ADIL-AQTA), charges foncières des opérations (AQTA), recensement des friches avec l'appui du référentiel foncier (AQTA).

Les nombreux observatoires et indicateurs appellent une actualisation régulière des données, une analyse efficiente des résultats et une base de données fiable voire automatisée. Pour ce faire, leur structuration sera à poursuivre et la gestion sera à faire évoluer pour s'adapter aux besoins, par exemple en prenant davantage appui sur un Web SIG.

#### - Valoriser les observatoires et améliorer le partage de la connaissance

Il s'agit d'une part de mettre à disposition des communes et des acteurs locaux de l'habitat les données des observatoires. Elles pourront faire l'objet d'analyses et de mises en perspective pour chaque commune au regard des enjeux identifiés en matière d'urbanisme et d'habitat par le service Aménagement-Habitat. Les modalités de diffusion sont à faire évoluer, en s'appuyant notamment sur le Web-SIG développé par la collectivité et à disposition des communes, ou par l'étude d'autres formes numériques. Il pourrait également s'agir d'autre part de diffuser plus largement au public les analyses de ces observations en étudiant la diffusion d'une publication régulière dont la forme sera à préciser.

#### - Suivre le budget du PLH et en définir les modalités

Un état régulier de la consommation des dispositifs financiers est présenté aux instances de gouvernance du PLH pour évaluer la mise en œuvre des actions et appuyer ses décisions. Les dépenses répondent à des objectifs, volumes et principes de fonctionnement différents, étalées sur plusieurs années et au-delà de la durée du PLH. Par conséquent, l'instruction des subventions et le suivi financier global requièrent un ou des outils de suivi structurés et adaptés, en s'appuyant sur ceux existants pour définir les besoins.



**INDICATEURS DE SUIVI**

Bilans annuels et bilan triennal  
 Nombre de fiches communales réalisées/actualisées et diffusées  
 Suivi et déploiement des observatoires (mis en place, restructurés et déployés)  
 Suivi budgétaire (consommation des enveloppes budgétaires par type d'aides, par bénéficiaires, par secteurs géographiques, par logement)



**PILOTE**

AQTA



**PARTENAIRES**

ADIL  
 Département du Morbihan  
 CREHA Ouest  
 Sauvegarde 56  
 DDETS - DDTM  
 SAFER  
 Club Décentralisation et Habitat  
 EPF  
 Autres services AQTA (SIG, Finances)



**CALENDRIER**

- Renforcement des observatoires : 2023-2025
- Poursuite de l'ingénierie, suivi des indicateurs d'évaluation du PLH, suivi de la consommation budgétaire : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat  
 Il peut s'avérer opportun dans la durée du PLH de prévoir une nouvelle mission « observation du territoire » pour structurer les données existantes et les faire connaître pour accompagner les communes dans leur réflexion et projet d'urbanisme.  
 Budget prévisionnel de l'action : 192 000 €  
 - Cotisation ADIL : 192 000 €



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

L'ensemble du programme d'actions du PLH

**ORIENTATION 5 ACTION 5-3**

## INFORMER, SENSIBILISER ET ACCOMPAGNER LES COMMUNES dans la mise en œuvre du PLH



**CONTEXTE**

Jeune intercommunalité, la Communauté de communes a adopté son premier PLH en 2016, un document créant de nombreux nouveaux dispositifs en faveur d'une politique habitat ambitieuse. Le PLH 2023-2028 a vocation à poursuivre, voire amplifier, les actions existantes ainsi qu'à en déployer de nouvelles pour renforcer la politique habitat communautaire.

L'appropriation par les 24 communes de ces actions et leurs mises en œuvre opérationnelles est un facteur de réussite essentiel du PLH. En particulier, les évolutions législatives induites par de nouveaux enjeux en matière d'environnement, de climat et d'aménagement de l'espace nécessitent d'acculturer les élus pour mieux les accompagner dans le développement des projets d'habitat.



**OBJECTIFS**

A destination des communes et de l'intercommunalité (élus comme techniciens) pour atteindre les objectifs du PLH :

- Sensibiliser aux nouveaux enjeux de la politique habitat communautaire
- Accompagner l'appropriation des actions du PLH
- Faciliter la mobilisation et le déploiement des dispositifs du PLH



**MISE EN ŒUVRE**

**Poursuivre l'ingénierie du service Aménagement-Habitat d'AQTA pour accompagner les communes dans le déploiement des actions du PLH**  
 Auray Quiberon Terre Atlantique par son service Aménagement-Habitat déploie l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre du PLH sur le territoire et accompagne les communes comme les porteurs de projets dans leurs réflexions urbaines et le développement opérationnel d'habitat. Cette ingénierie est à maintenir afin de poursuivre un accompagnement technique de qualité pour les communes et développer les actions à la hauteur des ambitions souhaitées pour le territoire.  
 La mise en œuvre de nouveaux dispositifs appelle à compléter les compétences et expertises, pour lesquelles il conviendra d'adapter l'ingénierie du service.

Par ailleurs, la diffusion des données d'observations et des analyses effectuées par le service Aménagement-Habitat (cf. action 5-2) pourront également permettre de communiquer sur les effets du PLH auprès des élus et des techniciens.

Enfin, est poursuivie la mobilisation des communes comme relai local des actions de la Maison du logement en direction des ménages.

- **Produire un document de synthèse du PLH pour le rendre plus accessible**

Le PLH est le document de référence de la politique habitat communautaire, celui-ci est multi-partenarial et s'appuie sur des leviers techniques et financiers pour mener à bien ses actions, pouvant le rendre complexe à appréhender. La production d'un document de synthèse permet d'améliorer la compréhension des objectifs poursuivis et des dispositifs mobilisables.

- **Sensibiliser et former les élus aux nouveaux enjeux de l'aménagement du territoire**

Les évolutions des politiques nationales et locales demandent de renforcer les connaissances des élus et des techniciens et d'adapter les pratiques aux nouveaux enjeux sociaux, environnementaux et fonciers. Des études, formations, actions de sensibilisation organisées lors d'un rendez-vous annuel visent à présenter ces évolutions ou aborder de manière approfondie un sujet à enjeux aux élus et techniciens. A titre d'exemple, les thématiques concernées pourraient être : les formes urbaines, le paysage, le logement social...

- **Assurer l'appropriation par l'ensemble des communes des outils de connaissance mis en place et animés par AQTA**

Dans le cadre de la politique habitat communautaire, ont été créés des outils de connaissance partagés avec les communes, en particulier le SIG regroupant notamment les thématiques suivantes : habitat public, documents d'urbanisme, cadastre et potentiel foncier (cf. action 3-6). Également, d'autres observatoires développés au sein du service Aménagement-Habitat peuvent être portés à la connaissance des communes. Leur partage et leur appropriation est à améliorer afin d'avoir un regard objectif et partagé du territoire.



**INDICATEURS DE SUIVI**

Nombre de projets accompagnés par commune  
Production et diffusion du document de synthèse  
Nombre de formations thématiques réalisées à destination des élus  
Mise à disposition des observatoires aux communes  
Nombre de PLU mis en compatibilité



**PILOTE**

Service Aménagement-Habitat



**PARTENAIRES**

Service Communication  
Communes



**CALENDRIER**

- Création document pédagogique de synthèse : 2023
- Poursuite de l'ingénierie auprès des communes, sensibilisation et formations régulières : 2023-2028



**MOYENS PREVISIONNELS**

Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 20 000 €

- Production d'un document de synthèse du PLH : 20 000 €
- Les budgets liés aux actions de sensibilisation auprès des communes sont reprises dans les actions 3-1 et 3-3



**LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS**

L'ensemble du programme d'actions du PLH

## COMMUNIQUER AUPRÈS DU GRAND PUBLIC SUR LA POLITIQUE HABITAT

# et les accompagnements proposés



### CONTEXTE

Auray Quiberon Terre Atlantique souhaite communiquer sur sa politique habitat et sa déclinaison opérationnelle au travers de son PLH.

De plus, la Maison du Logement centralise l'ensemble des informations et accompagnements proposés aux particuliers en matière d'habitat. La mise en œuvre de ces dispositifs nécessite qu'ils soient connus pour permettre leur appropriation par les ménages dans la durée.

Plus généralement, il s'agit de communiquer auprès du grand public, des particuliers mais aussi des acteurs économiques, associatifs, sur la politique habitat communautaire portée par l'intercommunalité pour répondre aux enjeux du territoire.



### OBJECTIFS

- Informer les ménages, les acteurs économiques et associatifs du territoire de la politique habitat communautaire portée par la Communauté de communes
- Renforcer la visibilité des animations et accompagnements proposés aux ménages



### MISE EN ŒUVRE

**Poursuivre la communication sur les services proposés par la Maison du Logement et améliorer l'information digitale**  
Depuis 2012, la Maison du Logement déploie des supports de communication afin de faire connaître aux ménages les accompagnements possibles en matière de rénovation, location, accession, construction et adaptation des logements ; cette communication est à poursuivre.

Les modes de communication numériques sont à développer, notamment en confortant le site internet de la Maison du Logement comme accès unique à l'information et en améliorant son référencement. Il s'agit d'actualiser régulièrement le site institutionnel d'Auray Quiberon Terre Atlantique sur le volet habitat. De plus, la présence sur les réseaux sociaux pourrait être développée.

Enfin, serait à étudier la pertinence et la faisabilité d'aller vers la dématérialisation des demandes, via des formulaires en ligne ou des dépôts numériques de documents par exemple.

- **Développer des événements de communication et de sensibilisation autour de l'habitat et de l'aménagement du territoire**

La Maison du Logement propose un catalogue d'animations adaptées à différents types de publics (élus, ménages, artisans... sur les questions

de l'habitat et du logement. En complément, il pourrait être étudié l'opportunité de proposer un ou plusieurs événements grand public afin de renseigner et de sensibiliser aux enjeux de l'habitat et de l'aménagement du territoire (forum de l'habitat, semaine européenne du développement durable, journées du patrimoine...).



### INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de publications (tout support)  
Nombre d'animations et d'événements réalisés (organisations et participations)  
Développement d'outils digitaux  
Communications et animations déployées à destination du grand public



### PILOTE

Service Aménagement-Habitat



### PARTENAIRES

Autres services AQTA, communication  
Partenaires de la Maison du Logement



### CALENDRIER

- Communication autour du nouveau PLH : 2023-2024
- Poursuivre la communication et améliorer l'information digitale, développer des événements habitat : 2023-2028



### MOYENS PREVISIONNELS

Service Aménagement-Habitat  
Budget prévisionnel de l'action : 100 000 €  
- Communication par la Maison du Logement et catalogue d'animations : 50 000 €  
- Évènementiel : 50 000 €



### LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

L'ensemble du programme d'actions du PLH

# CALENDRIER

## DE MISE EN ŒUVRE

2023	2024	2025	2026	2027	2028
------	------	------	------	------	------

### Orientation 1 - Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale

1-1 Produire du logement pour répondre aux besoins	Compatibilité PLH/PLU				
1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux	Mobilisation parc privé	Instruction des projets et accompagnement des communes et opérateurs			
1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété	Préfiguration OFS local	Clauses anti-spéculatives Observatoire			
1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux	Elaboration de la politique et des documents obligatoires		Mise en œuvre opérationnelle dont formalisation d'un réseau d'accueil et du rôle de réservataire		
1-5 Développer les logements locatifs privés à l'année	Encadrement meublés		Etude loyers		Etude incitation
1-6 Accompagner et informer les ménages au sein du guichet unique de la Maison du Logement	Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets Poursuite des activités quotidiennes de la Maison du logement et renforcement des partenariats				

### Orientation 2 - Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques

2-1 Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement	Etude des besoins	Poursuite de l'accompagnement et du développement des offres			
2-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement	Poursuite accompagnement	Référentiel ergonomie parc social	Poursuite de l'accompagnement, poursuite des actions maintien à domicile et du développement des offres		
2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptés	Partenariats + Publics prio.	Outils les communes	Pension de famille		
2-4 Accueillir les gens du voyage	Déploiement de l'accompagnement et poursuite du développement des offres Mise en œuvre du schéma départemental				

### Orientation 3 - Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du ZAN

3-1 Définir une stratégie foncière communautaire	Définition stratégie				
3-2 Maîtriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat	Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets				
3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines	Etude et sensibilisation	Accompagnement des communes et des porteurs de projets, développement du conseil aux ménages, développement de la connaissance d'opérations exemplaires, sensibilisation annuelle			
3-4 Conforter les centralités pour créer du logement	Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets				
3-5 S'appuyer sur la fiscalité pour remobiliser le foncier	Etude fiscalité	Accompagnement des communes pour mise en place et suivi			
3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières	Observatoires à créer	Poursuite de l'ingénierie : suivi et actualisation			

### Orientation 4 - Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux

4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages	Déploiement dispositif	Poursuite de l'accompagnement des ménages et du développement des partenariats, suivi-animation dispositif opérationnel			
4-2 Accompagner les communes et CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement	Soutien audits communes	Poursuite de l'accompagnement des communes et des CCAS			
4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social	Poursuite de l'accompagnement des organismes HLM et des porteurs de projet				
4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements		Conventions + référentiel	Poursuite de l'accompagnement des ménages et partenariat avec les acteurs publics et privés		

### Orientation 5 - Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale	Installation gouvernance	Pilotage et développement des partenariats	Etude aides à la pierre	Bilan final du PLH	
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH	Renforcement des observatoires Poursuite de l'ingénierie, suivi indicateurs d'évaluation, budget				
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH	Document de synthèse	Poursuite de l'ingénierie auprès des communes, sensibilisation et formation			
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés	Communication régulière Communication autour du nouveau PLH Poursuite de l'information et améliorer la communication digitale, développement événements				

Nouveauté  
Continuité

# BUDGET

## PRÉVISIONNEL

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
--	------	------	------	------	------	------	-------

### Orientation 1 - Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale

Subventions production logements locatifs sociaux (1-2)	727 500 €	727 500 €	727 500 €	727 500 €	727 500 €	727 500 €	4 365 000 €
Subventions particuliers conventionnement Anah (1-2)	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	36 000 €
Subventions production accession aidée (1-3)	606 667 €	606 667 €	606 667 €	606 667 €	606 667 €	606 667 €	3 640 000 €
AMO étude préfiguration OFS local (1-3)	40 000 €						40 000 €
Etude juridique clauses anti-spéculatives (1-3)	20 000 €						20 000 €
Etude d'impact PPGDID (1-4)			50 000 €				50 000 €
Cotisation au FDLS 56 – CREHA Ouest (1-4)	5 667 €	5 667 €	5 667 €	5 667 €	5 667 €	5 667 €	34 000 €
Consultations juridiques meublés touristiques (1-5)		10 000 €					20 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>1 405 833 €</b>	<b>1 355 833 €</b>	<b>1 395 833 €</b>	<b>1 355 833 €</b>	<b>1 345 833 €</b>	<b>1 345 833 €</b>	<b>8 205 000 €</b>

### Orientation 2 - Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques

Etude des besoins jeunes et saisonniers (2-1)	70 000 €						70 000 €
Subventions places en structure(s) jeunes (2-1)		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
Subventions dispositif de sous-location (2-1)	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
Subventions places perte d'autonomie ou handicap (2-2)	133 000 €	133 000 €	133 000 €	133 000 €	133 000 €	133 000 €	798 000 €
Maintien à domicile (2-2)	40 600 €	40 600 €	40 600 €	40 600 €	40 600 €	40 600 €	243 600 €
Conseils aux bailleurs pour l'adaptation (2-2)	833 €	833 €	833 €	833 €	833 €	833 €	5 000 €
Animations dans le parc social (2-2)	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	2 400 €
Subventions PLAI-A (2-3)	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	63 333 €	380 000 €
Subvention pension de famille (2-3)		140 000 €					140 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>313 167 €</b>	<b>413 167 €</b>	<b>273 167 €</b>	<b>273 167 €</b>	<b>273 167 €</b>	<b>273 167 €</b>	<b>1 819 000 €</b>

### Orientation 3 - Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du ZAN

Approfondissement stratégie foncière et outils (3-1)	50 000 €						50 000 €
Actions foncières dont "AQTA Foncier" (3-2)	3 271 667 €	3 271 667 €	3 271 667 €	3 271 667 €	3 271 667 €	3 271 667 €	19 630 000 €
Etudes, actions de sensibilisation et partenariats (3-3)	47 500 €	47 500 €	47 500 €	47 500 €	47 500 €	47 500 €	285 000 €
Subventions aux études urbaines (3-4)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Repérage bâti dégradé, friches, vacance (3-6)			30 000 €				30 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>3 394 167 €</b>	<b>3 344 167 €</b>	<b>3 374 167 €</b>	<b>3 344 167 €</b>	<b>3 344 167 €</b>	<b>3 344 167 €</b>	<b>20 145 000 €</b>

### Orientation 4 - Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux

Subventions particuliers rénovation (4-1)	355 000 €	355 000 €	355 000 €	355 000 €	355 000 €	355 000 €	2 130 000 €
Suivi-animation dispositif opérationnel d'intervention (4-1)	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €
Evaluations énergétiques (4-1)	100 667 €	100 667 €	100 667 €	100 667 €	100 667 €	100 667 €	604 000 €
Outil numérique de suivi (4-1)	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	24 000 €
Diagnostic des copropriétés (4-1)			25 000 €				25 000 €
Subventions réhabilitation parc communal et CCAS (4-2)	68 833 €	68 833 €	68 833 €	68 833 €	68 833 €	68 833 €	413 000 €
Evaluations énergétiques parc communal et CCAS (4-2)	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	50 000 €
Subventions réhabilitation parc social et adaptation (4-3)	116 833 €	116 833 €	116 833 €	116 833 €	116 833 €	116 833 €	701 000 €
Réalisation référentiel qualité pour les ménages (4-4)		5 000 €					5 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>803 667 €</b>	<b>808 667 €</b>	<b>828 667 €</b>	<b>803 667 €</b>	<b>803 667 €</b>	<b>803 667 €</b>	<b>4 852 000 €</b>

### Orientation 5 - Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

Cotisation Club Décentralisation & Habitat (5-1)	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €
Etude prise de délégation des aides à la pierre (5-1)					30 000 €		30 000 €
Cotisation ADIL (5-2)	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	192 000 €
Production document de synthèse du PLH (5-3)	20 000 €						20 000 €
Communication Maison du logement (5-4)	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	50 000 €
Evènementiel (5-4)	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	50 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>71 167 €</b>	<b>51 167 €</b>	<b>51 167 €</b>	<b>51 167 €</b>	<b>81 167 €</b>	<b>51 167 €</b>	<b>357 000 €</b>

<b>TOTAL PLH 2023-2028</b>	<b>5 988 000 €</b>	<b>5 973 000 €</b>	<b>5 923 000 €</b>	<b>5 828 000 €</b>	<b>5 848 000 €</b>	<b>5 818 000 €</b>	<b>35 378 000 €</b>
<b>TOTAL PLH 2023-2028 hors "actions foncières"</b>	<b>2 716 333 €</b>	<b>2 701 333 €</b>	<b>2 651 333 €</b>	<b>2 556 333 €</b>	<b>2 576 333 €</b>	<b>2 546 333 €</b>	<b>15 748 000 €</b>

Hors masse salariale



**Auray Quiberon Terre Atlantique  
Communauté de Communes**

40 rue du Danemark Porte Océane • CS 70447  
56404 • Auray Cedex  
Tél. 02 97 29 18 69

**[www.auray-quiberon.bzh](http://www.auray-quiberon.bzh)**