

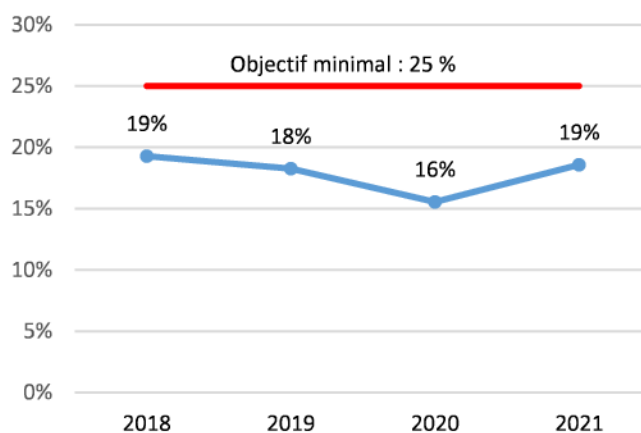
## Atteinte des objectifs de mixité dans les attributions

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.

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.

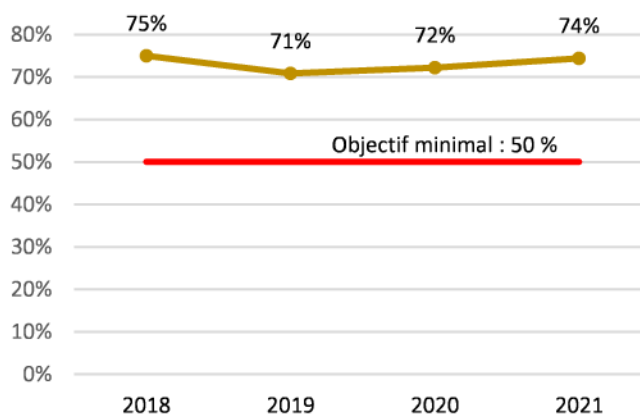
Par ailleurs, Auray Quiberon Terre Atlantique ne s'est pas encore doté des outils réglementaires de la réforme des attributions et devra développer sa politique intercommunale en ce sens.

### Part des attributions réalisées au profit des ménages du 1er quartile hors QPV sur AQTA



FDLS 56

### Part des attributions réalisées au profit des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile dans le QPV



FDLS 56

## 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 à la propriété

## 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).

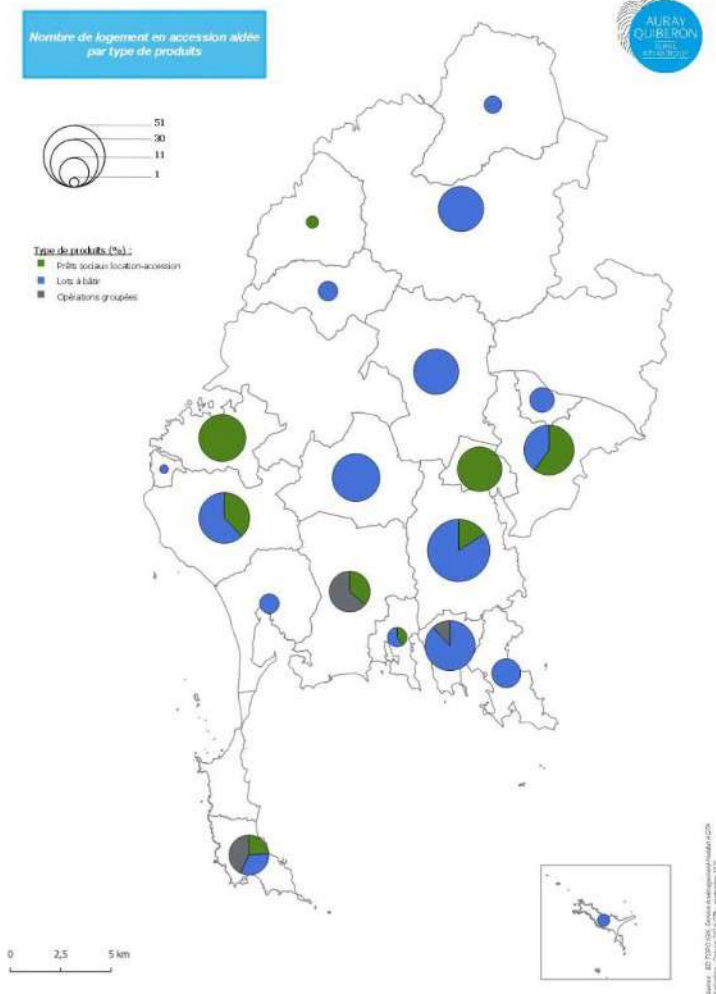
## La production des logements en accession aidée durant le PLH 2016-2021

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

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.

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

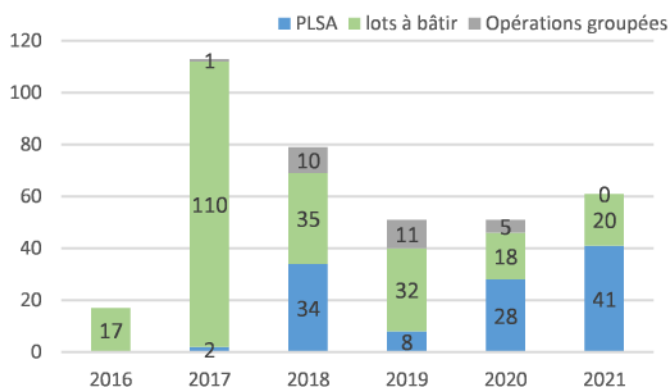


**62 %** de la  
 production d'accession  
 aidée en lots à bâtir

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



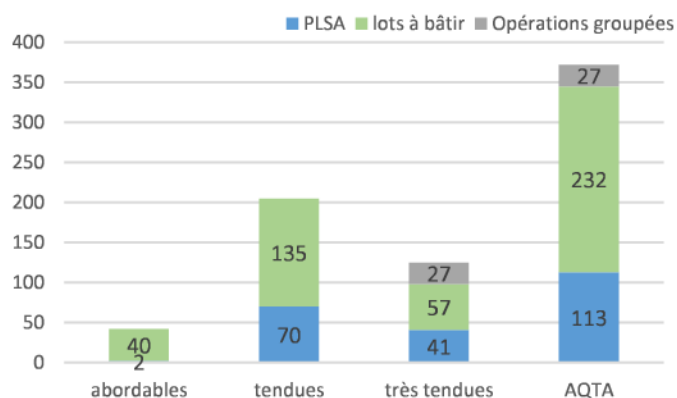
Observatoire de l'accession aidée - AQTA

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



Observatoire de l'accession aidée - AQTA

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 :

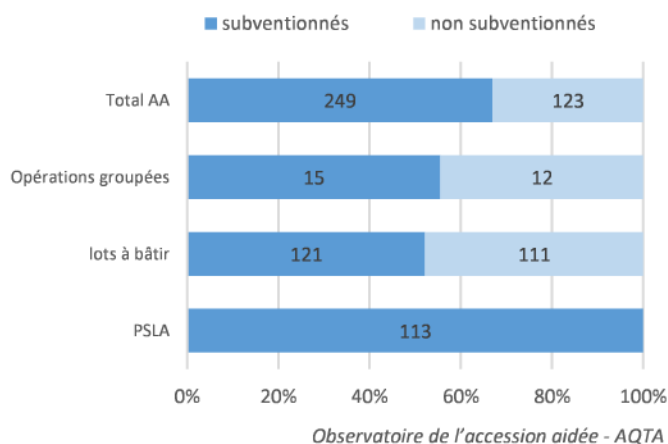
- Des prix de commercialisation plafonnés pour se situer sous les prix marché
  - Pour les lots à bâtir viabilisés : 70 000 €/lot pour les communes très tendues et 50 000 €/lot pour les communes tendues,
  - Pour les logements neufs : 2 200 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Des clauses anti-spéculatives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



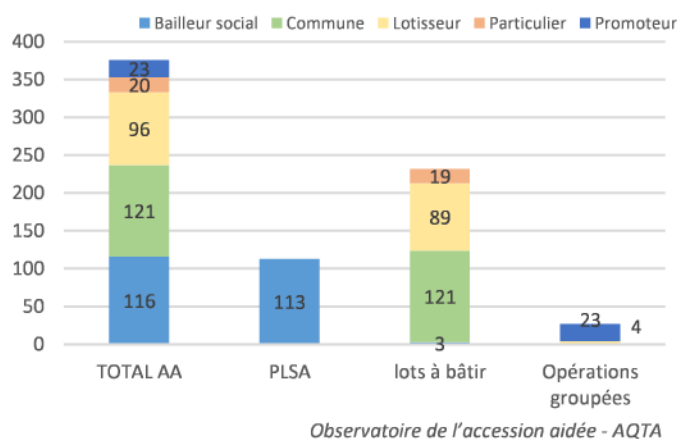
#### Une production davantage portée par des opérateurs publics

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

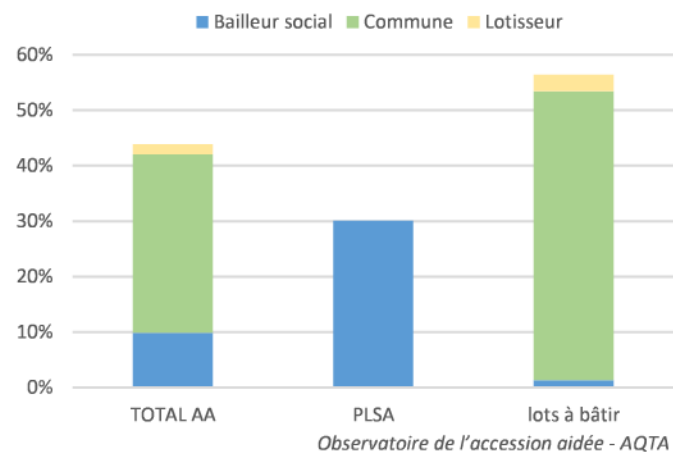


Une part non-négligeable de l'accession aidée s'est produite sur du foncier communal (44 %), dont 1/3 de la production par les bailleurs en PSLA et la moitié par les communes pour la production de lots à bâtir.

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 PLSA
<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 Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

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 Gaïa (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 apparait 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 caractéristiques du parc privé

## I. Composantes du parc privé

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).

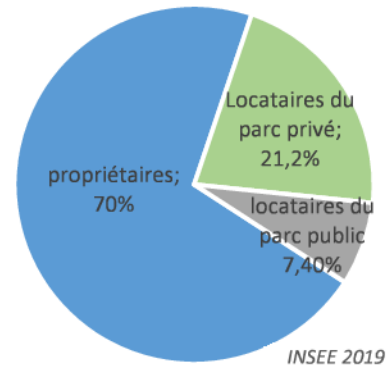
## 2. Un parc privé contrasté en fonction des statuts d'occupations et de l'ancienneté des logements

### 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



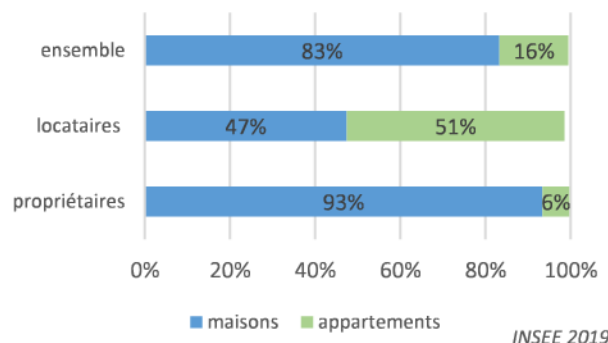
### Un parc privé très majoritairement individuel

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

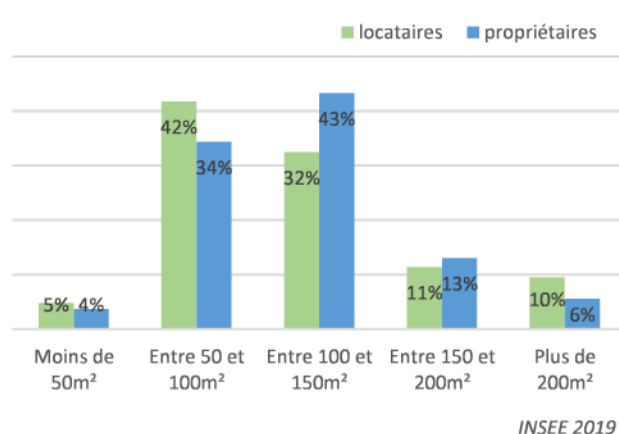


### Un territoire de grands logements

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.

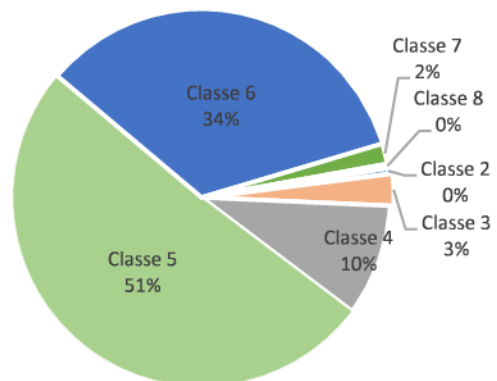
Un logement inconfortable est aujourd'hui un logement ayant des défaillances en termes d'isolation phonique et/ou thermique.

#### 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.

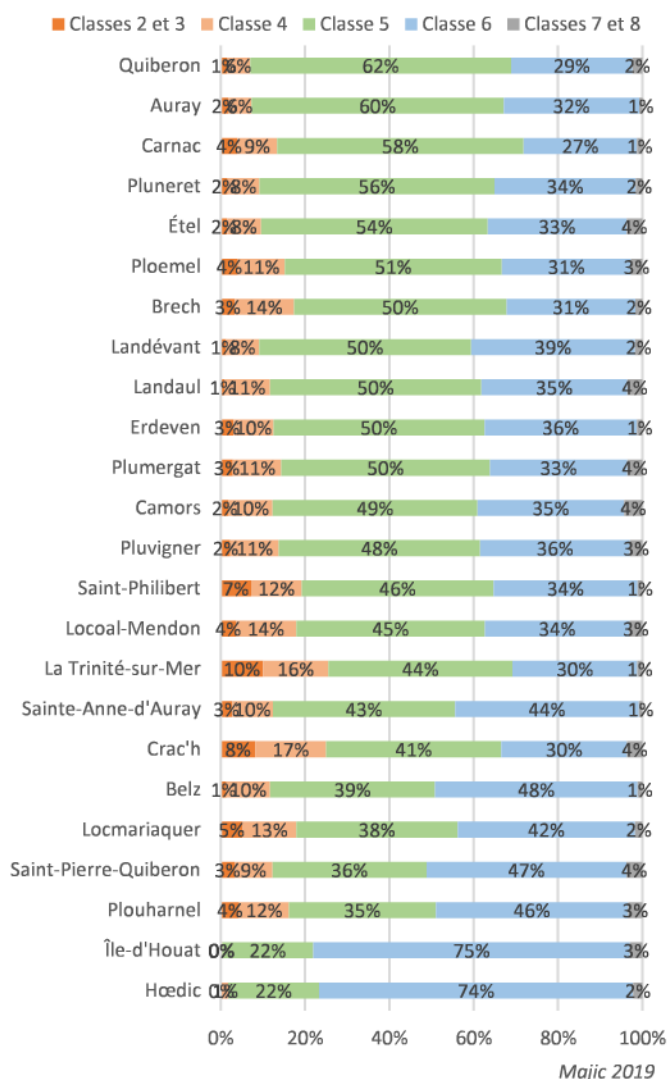
La qualité des logements est variable d'une commune à une autre. On peut noter une qualité un peu plus médiocre sur les îles et la presqu'île (hormis Quiberon).

### 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.

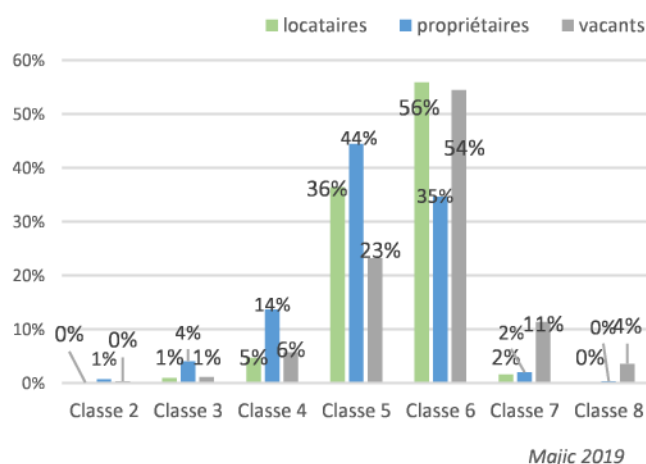
### Classement cadastral par commune de l'ensemble du parc privé en 2019



### 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 %).

### Classement cadastral par statut d'occupation 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

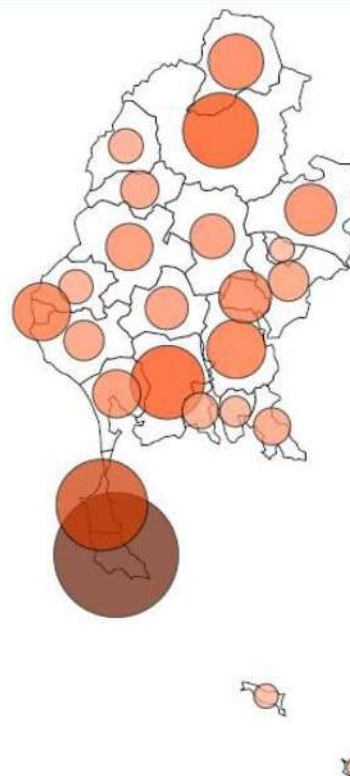
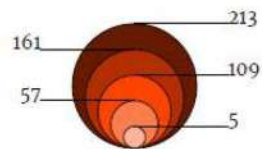
Auray Quiberon Terre Atlantique compte 1 420 logements en classes cadastrales 7 et 8 en 2019. Cela représente 2 % du parc, part qui est jugée de qualité particulièrement médiocre et défectueuse.

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.

### Répartition des classes cadastrales 7 et 8 dans le parc privé en 2019

Classes 7 et 8



Majic 2019

#### 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 privée

### 1. Le parc locatif

#### Une offre locative privée peu présente dans le parc de logement du territoire

**21 %**  
de locatifs privés en 2019

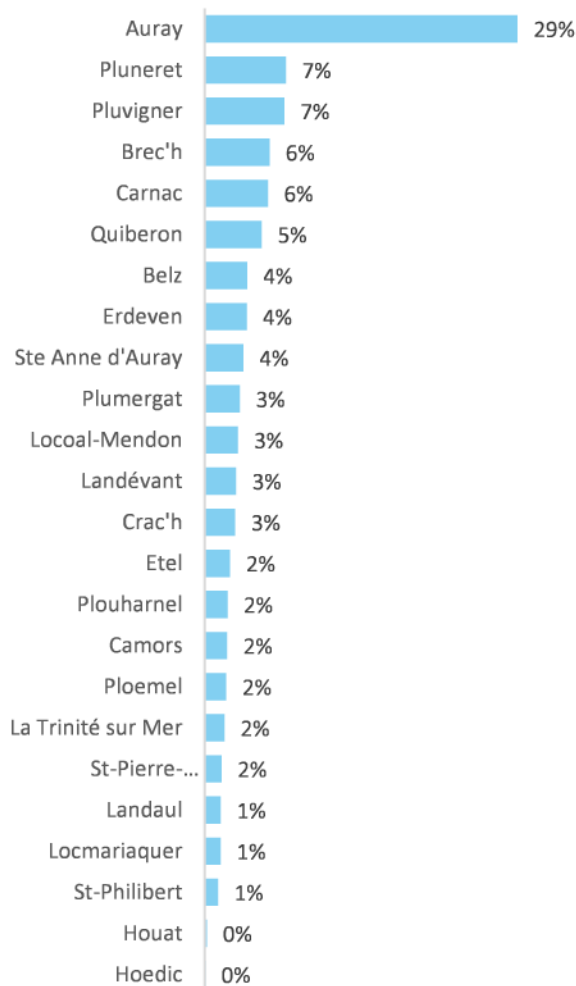
Le marché locatif privé à destination des résidents permanents représente un cinquième du parc de logements sur le territoire (21 %). Cette part est stable entre 2013 et 2019, même si on observe une légère baisse (-1 %).

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.

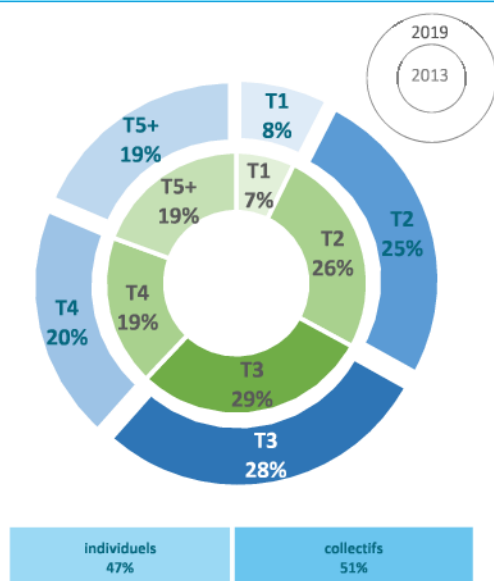
Sur Auray, il est toutefois à noter une majorité de logements collectifs (83 %). Pour autant la part de la maison individuelle (17 %) est supérieure aux villes voisines de Vannes (11 %) et Lorient (7 %).

#### Poids des logements locatifs privés dans le parc total de résidences principales en 2019



INSEE 2019

#### Type de logements locatifs privés en 2019

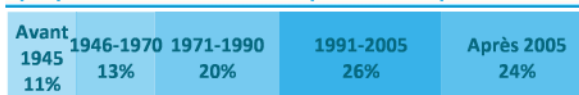


INSEE 2019

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.

#### Epoque 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), crée 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 €	28 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
<b>Appartements</b>	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
<b>Maisons</b>	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>	8,4	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>

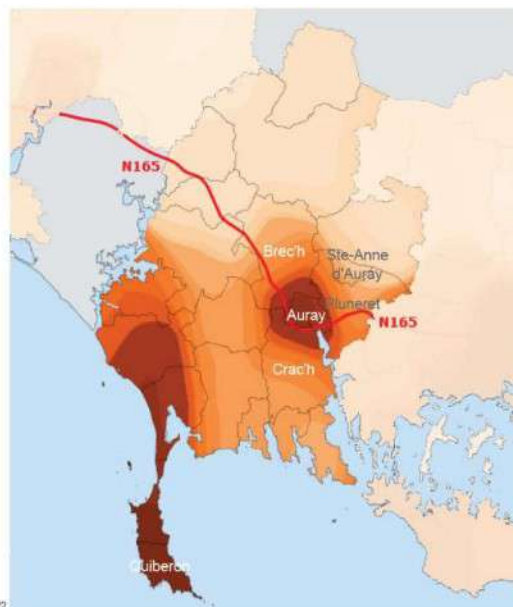
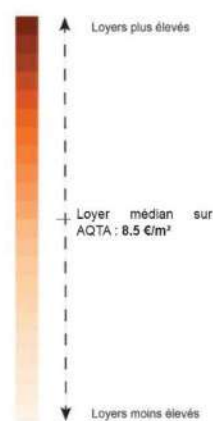
de plus que ceux installés depuis 1 an ou deux ». D'autre part « si l'on regarde plus en détail ce loyer de marché en fonction de la typologie, on constate que ce sont les 4 pièces et plus qui sont concernés par cette hausse de loyers. Les locataires déjà en place dans un logement de ce type payent un 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, Brech'h, Crac'h) et jusqu'à Sainte-Anne d'Auray.

Les communes appartenant au rétro-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



Source : ANIL / ADIL 56  
 Révision : ADIL 56  
 Méthode : Carte lissée  
 Date de réalisation : 08/02/2022  
 adil du Morbihan

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.

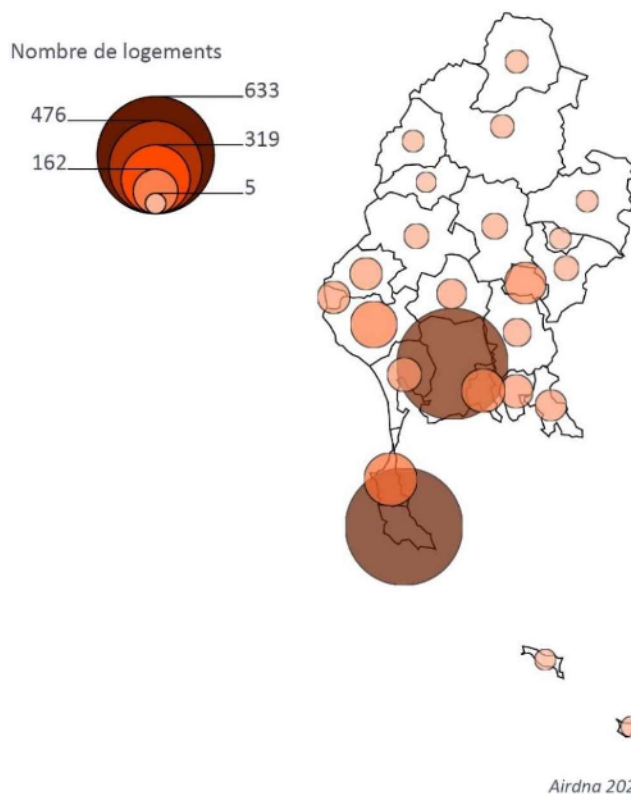
#### Zoom - Les logements mis en location sur le territoire via la plateforme Airbnb et sites apparentés

**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)



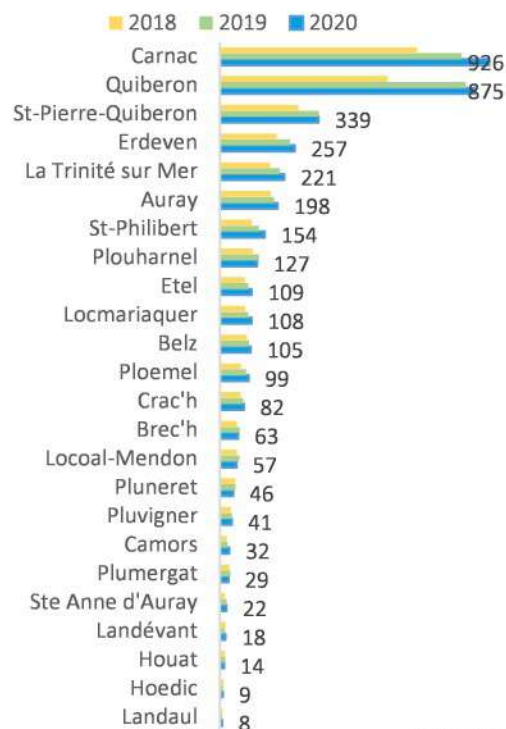
*Les locations actives sont celles qui ont eu au moins un jour réservé ou disponible au cours du dernier mois.*

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 touchés 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

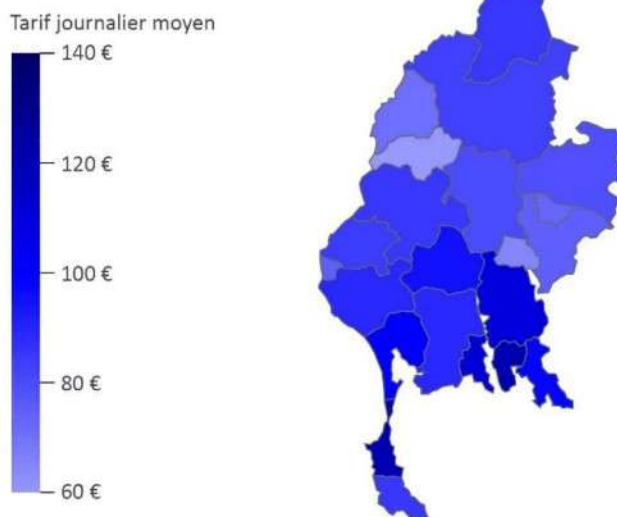


Airdna 2021

### 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



Airdna 2021

### En 2020, le taux d'occupation est en moyenne de 47 % sur le territoire.

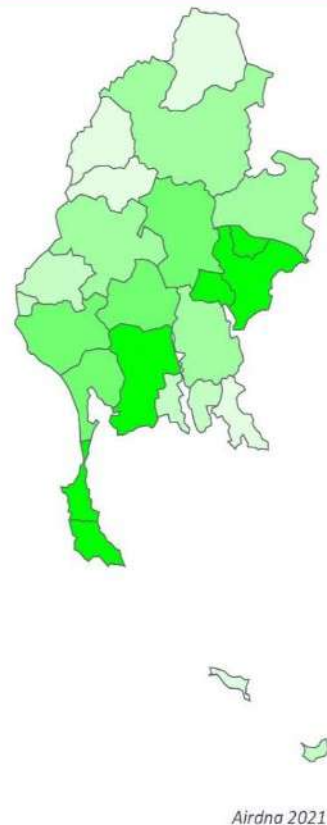
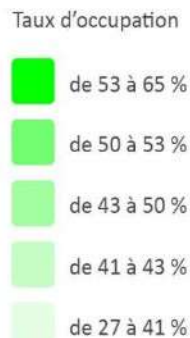
*Le tarif journalier moyen est le tarif moyen réservé par nuit, additionné aux frais de nettoyage pour tous les jours réservés au cours de la dernière année.*



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 privé

#### 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 %).

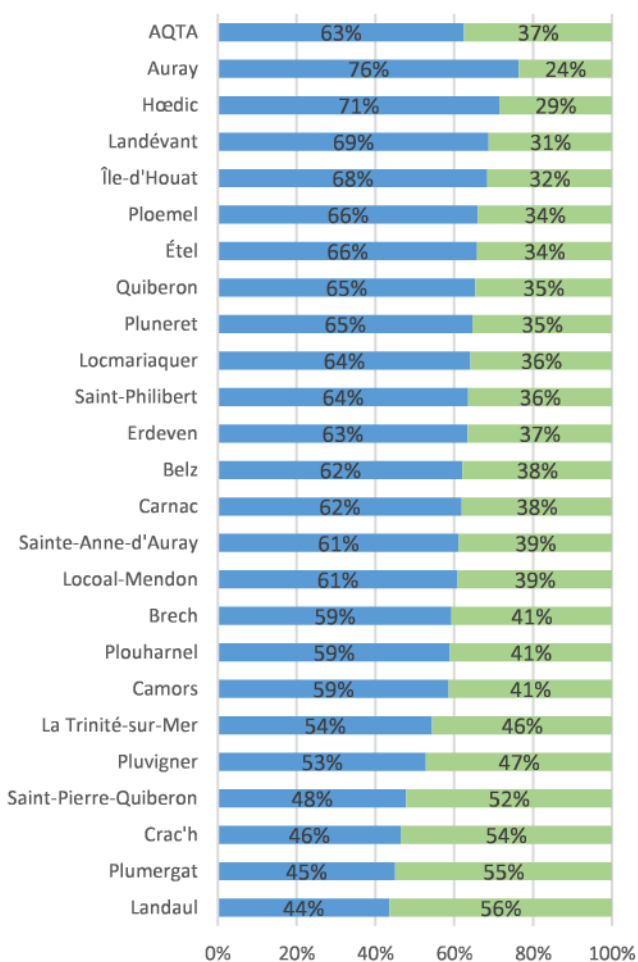
Ce sont donc des logements hors marchés et faisant potentiellement face à de fortes difficultés en termes de qualité et de confort alors que le territoire se situe dans un contexte de marché immobilier attractif et sous tension.

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.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

## 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 :

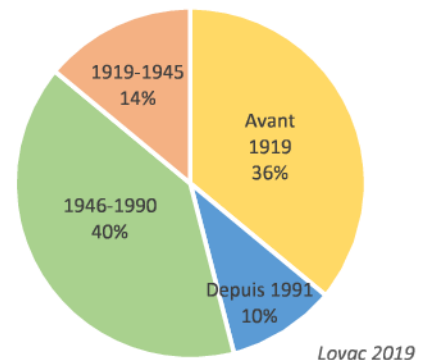
- Le propriétaire inconnu ou disparu,
- Le propriétaire décédé,
- Le propriétaire non souverain (soit en incapacité juridique de décider),
- Le propriétaire inactif.

**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



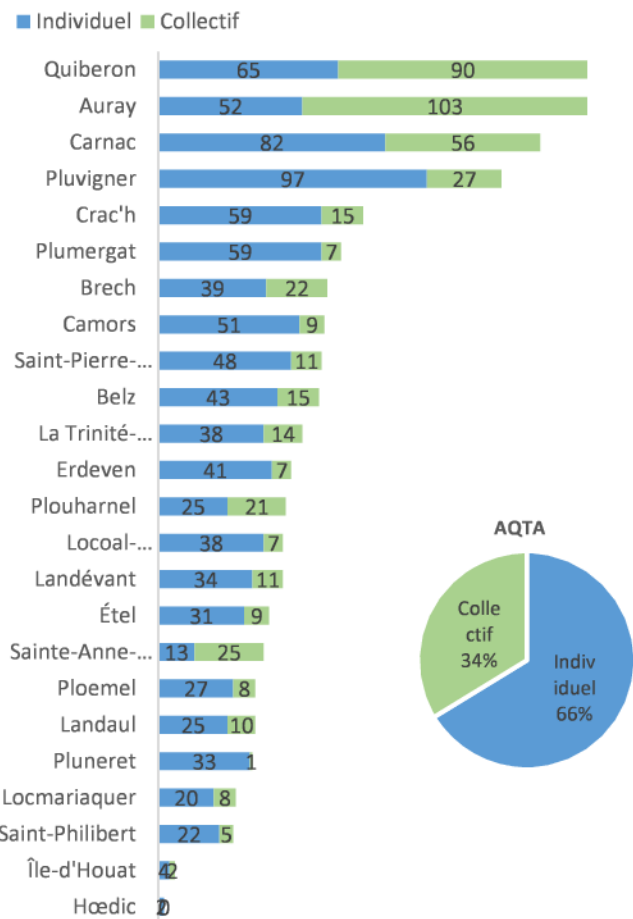
## Des logements vacants majoritairement individuels et de petites tailles correspondant à une offre manquante sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique

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



Lovac 2019

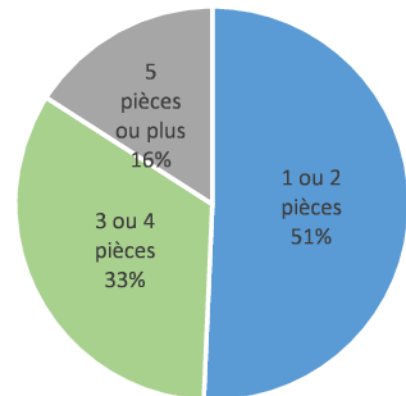


Enfin, les logements vacants sont en majorité de petites tailles. A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 51 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont constitués d'une ou deux pièces et 33 % de 3 ou 4 pièces. Cette tendance s'exprime de la même manière sur l'ensemble des communes.

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.

### Typologie des logements du parc privé vacants de plus de 2 ans en 2019



Lovac 2019

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.

## IV. Les copropriétés

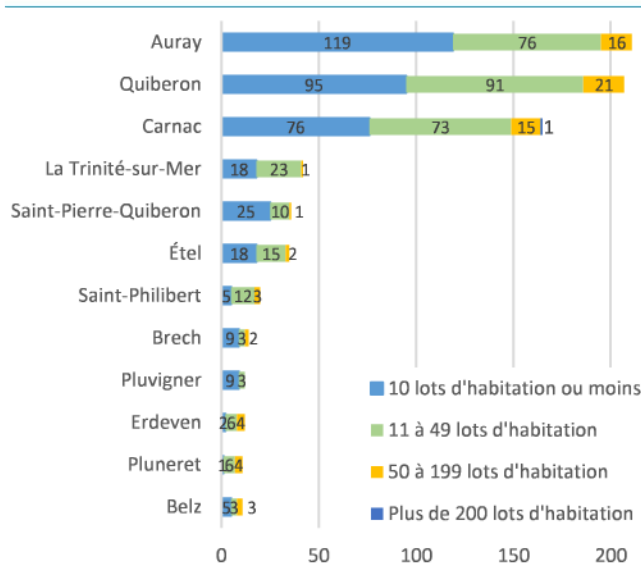
### Un parc de copropriétés concentré sur trois communes

**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.

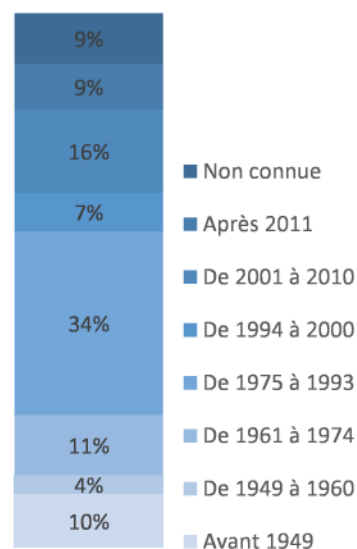
Plus de 30 % des copropriétés existantes à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique n'ont pas de syndic « déclaré », et en prenant en compte les copropriétés de moins de 10 lots existants sur le territoire, ce taux atteint 47 %.

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.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

#### Répartition des copropriétés par période de construction en 2021



Registre des copropriétés ANAH 2021

## V. Le rôle central joué 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.

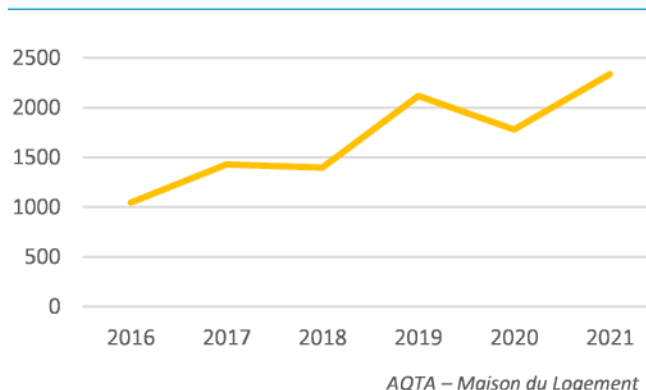
Selon les différentes sollicitations des ménages, outre le lieu de permanence des partenaires et les différentes animations déployées dans les communes du territoire, elle apporte une information généraliste, diverses orientations, mais également un accompagnement personnalisé (technique, administratif, 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

**Evolution nu 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’accession à la propriété, la rénovation, les économies d’énergie ou le maintien à domicile. Ainsi depuis 2013 :

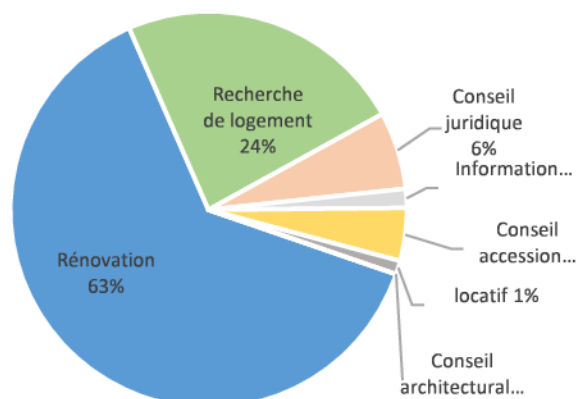
- 99 animations ont été organisées,
- Pour 1 343 participants.

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’agissent de location à l’année dans le parc privé, d’accès au parc social ou d’accession à la propriété,
- Le service dédié aux jeunes en mobilité et saisonniers pour la recherche d’un logement de courte durée.

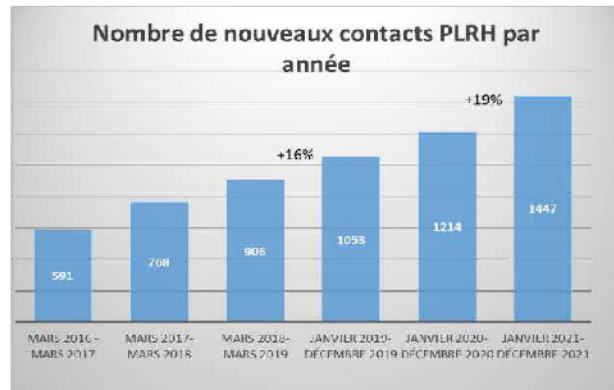
**Les services utilisés à la Maison du Logement en 2021**



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 %).

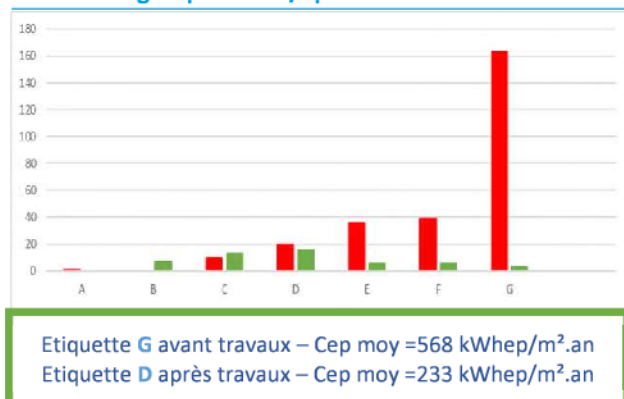
## Une montée en puissance de la plateforme de rénovation et d'adaptation des logements mise en place en 2016

- 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



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 spécifiques

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 âgées et en situation de handicap

#### 1. Retour sur le profil sociodémographique

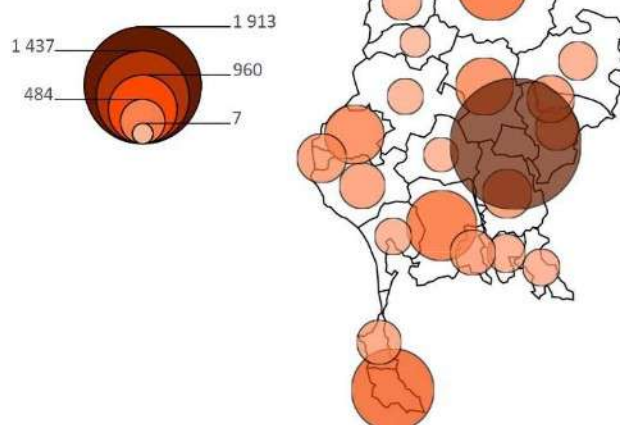
La tranche d'âge des plus de 75 ans représente 12 % de la population d'Auray Quiberon Terre Atlantique, soit un peu plus de 10 700 habitants en 2019. Cette part est supérieure à celle observée à l'échelle départementale (11,3 %) et celle observée à l'échelle régionale (10,5 %).

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

Les 60 ans et plus représentent 33 % de la population en 2019, contre 27 % en 2008.

#### Répartition de la population âgée de plus de 75 ans

Population âgée de plus de 75 ans  
(en nombre)



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 peinent à se loger. En contrepartie, le territoire est particulièrement

Insee 2019

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

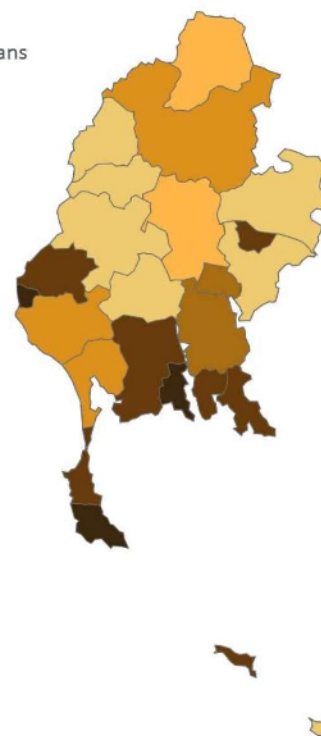
Les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique sont différemment touchées par le vieillissement de leur population. Les communes littorales sont celles qui enregistrent la part la plus importante de personnes âgées. Au sein des communes de La Trinité-sur-Mer, Etel, Quiberon, Carnac, Houat, Saint-Philibert, 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

Population âgée de plus de 75 ans



Insee 2019

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 scénarii:

**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.*





## 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.

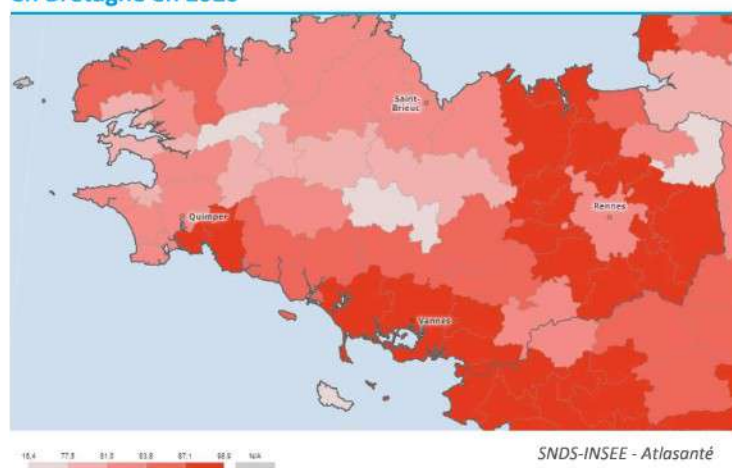
Concernant les personnes âgées habitant le parc social, il est judicieux de sensibiliser le public sénior à l'anticipation de la perte d'autonomie dans le logement et d'encourager l'évolution du parcours résidentiel afin d'améliorer les mutations et les rotations dans le parc social, et de les orienter 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**





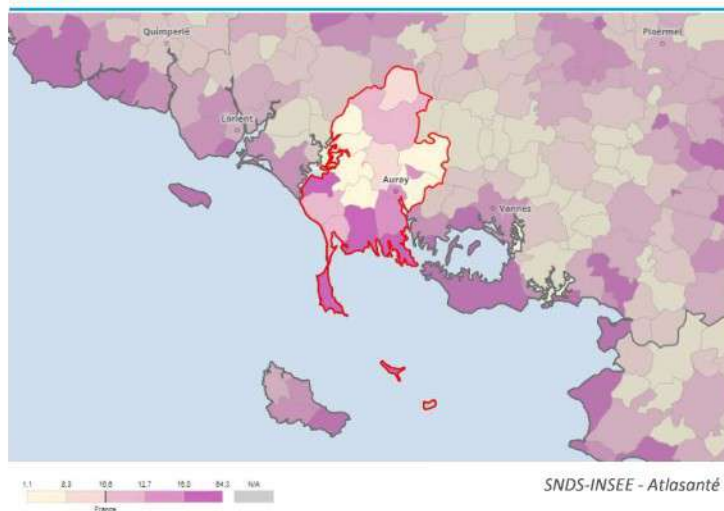
En France, 17,7 % des bénéficiaires d'actes généralistes ont entre 60 et 74 ans et 10,6 % ont plus de 75 ans. A l'échelle de la Bretagne, cette part est égale à 19,2 % pour les 60-74 ans et 11,4 % pour les plus de 75 ans.

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.

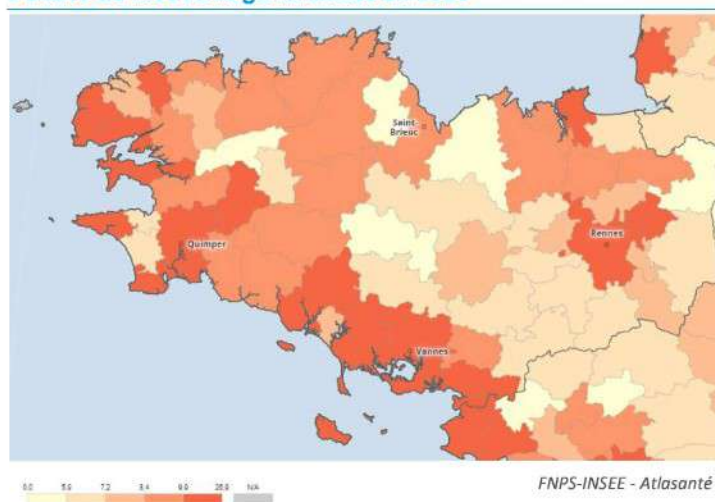
La part des bénéficiaires de soins généralistes de plus de 75 ans en 2020



### 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).

Densité de médecins généralistes en 2020



### 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.



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 ;

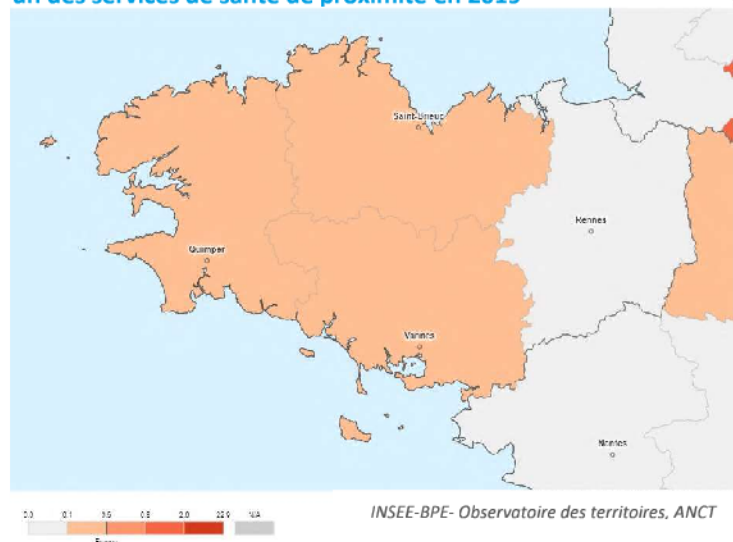
Les services de santé de proximité désignent :

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 développé 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.

- En décembre 2013, le département compte 13 600 allocataires de l'AHH (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'AHH est passé de 1 097 à 1 357 entre 2012 et 2018.

*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.*

#### 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 mobilité et les saisonniers

### 1. Retour sur le profil sociodémographique

**12 %**  
de la population a entre  
15 et 29 ans en 2019

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 en 2019, passant ainsi de 14 % de la population d'Auray Quiberon Terre Atlantique à 12 %.

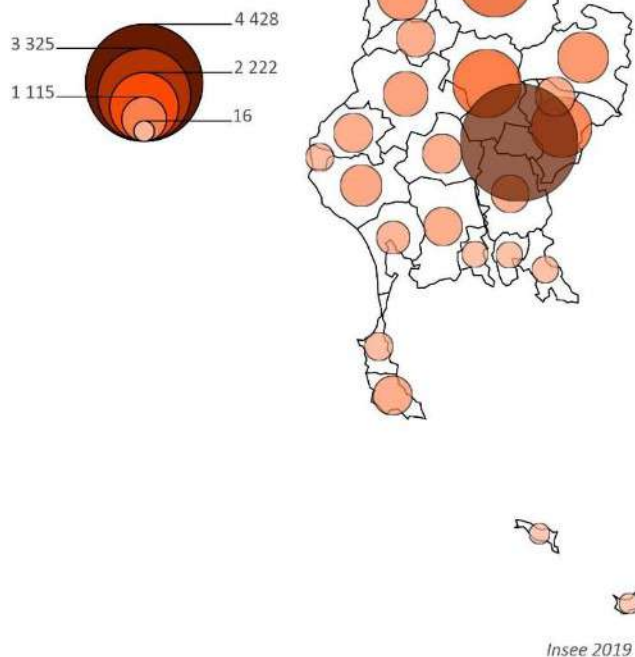
Quant à l'indice de jeunesse, ce dernier est faible et ne cesse de décroître. En effet en 2019, on compte 0,64 jeune de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 60 ans sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique. En 2013, l'indice de jeunesse était égal à 0,78 et à 0,82 en 2009. Seules 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.

#### Répartition de la population de moins de 30 ans en 2019

Population âgée de moins de 30 ans  
(en nombre)



## 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

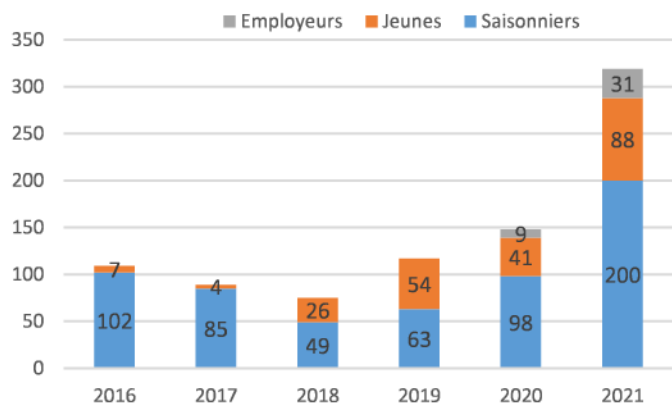
Le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique bénéficie d'une économie touristique forte. En effet, en 2021, les communes du littoral de la Communauté de Communes ont capté la part la plus importante des flux touristiques à l'échelle du Morbihan, soit 34 %. C'est également le premier bassin touristique 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 sollicitent 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'interfacier 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



AQTA – Maison du Logement

#### 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).

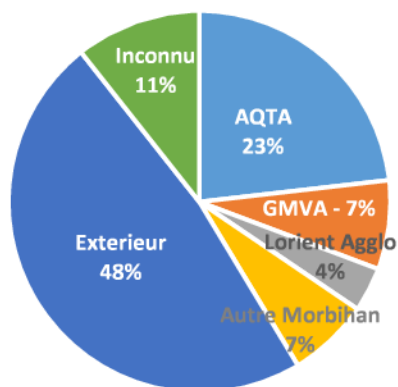
Il est à noter que la Maison du Logement ne reçoit qu'une partie de la demande, cela implique qu'une partie n'est pas observée. L'enjeu pour le prochain PLH est donc de mieux connaître cette demande afin de pouvoir y apporter une réponse adaptée.



Quelques données relevées dans la cadre du suivi des jeunes et les saisonniers qui contactent la Maison du Logement, permettent de qualifier cette demande.

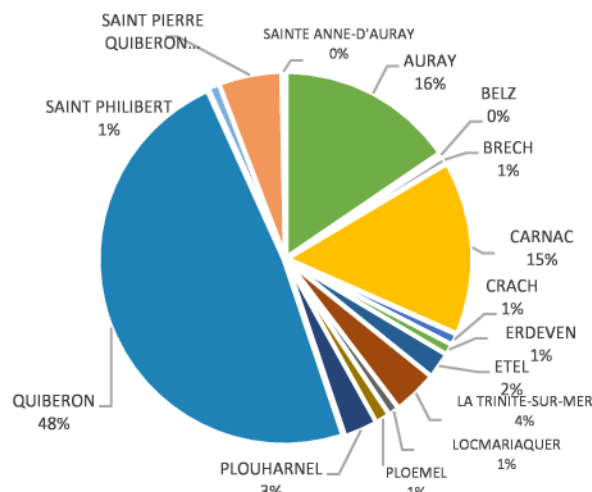
- Les demandeurs proviennent essentiellement de l'extérieur du Morbihan (48 %) et d'Auray Quiberon Terre Atlantique (23 %).
- Les jeunes et saisonniers recherchent principalement à se loger à Auray et à Quiberon. Toutefois, les communes recherchées ne sont pas les mêmes qu'on cherche à se loger dans 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

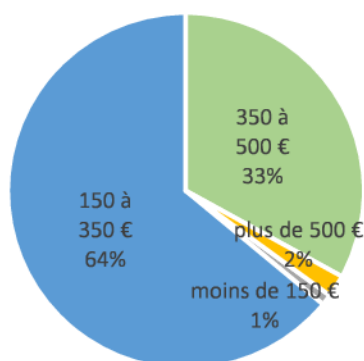
#### Communes recherchées- par les demandeurs (jeunes et saisonniers) en 2021



AQTA – Maison du Logement

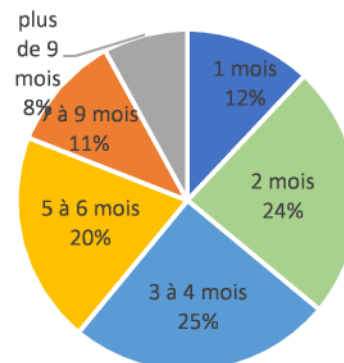
- Les demandeurs sont âgés de 16 à 60 ans.
- Les contrats ont une durée de 15 jours (stage) à 24 mois (apprentissage, formation).
- La durée moyenne pondérée des contrats est de 4 à 13 mois.
- Le budget moyen pour la location d'un logement de la majorité de ce public se situe entre 150 et 350€ par mois

#### 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 1<sup>er</sup> 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)



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 équivalent 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 précarité

#### 1. Retour sur le profil sociodémographique

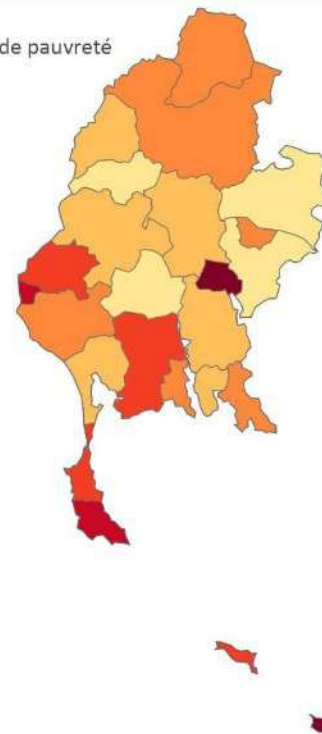
Dans les analyses précédentes (cf. partie « contexte démographique »), ont été mis en avant plusieurs points de vigilance à prendre en considération dans l'appréciation des besoins des publics en difficulté sociales et/ou économiques ou en situation de mal logement pour adapter l'offre d'hébergement 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

Part des ménages sous le seuil de pauvreté



Insee 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 Opposable (DALO) et du Droit à l'Hébergement Opposable (DAHO). Il prend également en compte les

### 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

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 commune 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,



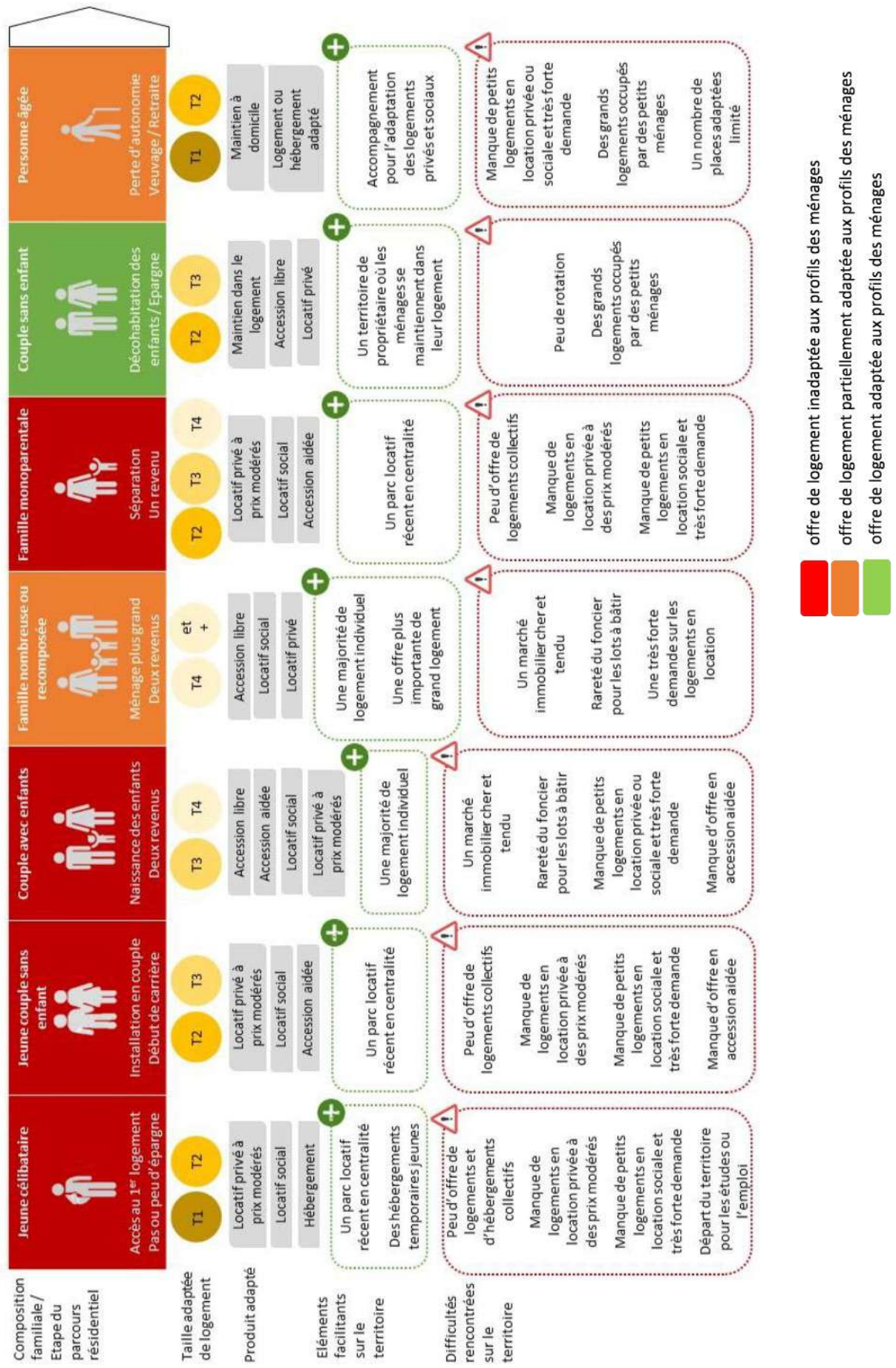
- Le marché de l'immobilier libre étant inaccessible à une partie grandissante des ménages, il sera nécessaire, en complément du développement des parcs locatifs, de favoriser des solutions d'accès sociale à la propriété pour développer l'offre de logements à destination de résidents permanents,
- Les 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.



Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE



Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE



# PROGRAMME D' ACTIONS

## Programme local de l'habitat

2023 - 2028

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE



## Programme d'actions

### **Orientation 1 - Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale ..... 5**

Action 1-1	Produire du logement pour répondre aux besoins.....	7
Action 1-2	Renforcer la production des logements locatifs sociaux.....	11
Action 1-3	Développer la production de logements en accession aidée à la propriété.....	17
Action 1-4	Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux.....	20
Action 1-5	Développer les logements locatifs privés à l'année.....	24
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.....	28

### **Orientation 2 - Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques .....32**

Action 2-1	Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées.....	34
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.....	39
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.....	43
Action 2-4	Accueillir les Gens du voyage.....	48

### **Orientation 3 - Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette ».....50**

Action 3-1	Définir une stratégie foncière communautaire.....	52
Action 3-2	Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat.....	54
Action 3-3	Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines.....	57
Action 3-4	Conforter les centralités pour créer du logement.....	60
Action 3-5	S'appuyer sur la fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier.....	63
Action 3-6	Connaitre, suivre et évaluer les disponibilités foncières et les transactions immobilières.....	66

### **Orientation 4 - Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux .....68**

Action 4-1	Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages.....	70
Action 4-2	Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logements.....	74
Action 4-3	Améliorer la performance énergétique du parc de logement social.....	77

Action 4-4	Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements .....	80
------------	---	----

## **Orientation 5 - Animer et faire connaître la politique habitat communautaire**

### **.....84**

Action 5-1	Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale .....	86
Action 5-2	Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH .....	89
Action 5-3	Informier, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH .....	92
Action 5-4	Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés .....	94

### **Calendrier de mise en œuvre .....96**

### **Budget prévisionnel .....98**

## **Orientation 1 - Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale**

- **Action 1-1 Produire du logement pour répondre aux besoins**
- **Action 1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux**
- **Action 1-3 Développer la production de logements en accession aidée à la propriété**
- **Action 1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux**
- **Action 1-5 Développer les logements locatifs privés à l'année**
- **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**

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

*Orientation 1 Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale*

**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 logement par an. La construction est ventilée par type de logement, à savoir :

- 967 logements locatifs sociaux, soit 162 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 logement 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%	<b>109</b>	<b>18</b>
Landaul	2,2%	<b>99</b>	<b>17</b>
Landévant	4,2%	<b>188</b>	<b>31</b>
Locmariaquer	1,4%	<b>63</b>	<b>10</b>
Locoal-Mendon	3,6%	<b>160</b>	<b>27</b>
Ploemel	3,1%	<b>141</b>	<b>23</b>
Plouharnel	2,6%	<b>119</b>	<b>20</b>
Plumergat	4,0%	<b>181</b>	<b>30</b>
Pluneret	6,6%	<b>299</b>	<b>50</b>
Pluvigner	8,1%	<b>367</b>	<b>61</b>
Quiberon	6,2%	<b>280</b>	<b>47</b>
Sainte-Anne-d'Auray	3,1%	<b>141</b>	<b>23</b>
Saint-Philibert	1,5%	<b>69</b>	<b>11</b>
Saint-Pierre-Quiberon	2,3%	<b>105</b>	<b>17</b>

- **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) :

<b><i>Déclinaison sur la durée du PLH 2023-2028 (soit 6 ans)</i></b>	<b>Total logements</b>	<b>Locatif social</b>	<b>Accession sociale</b>	<b>Libre</b>	<b>Dont accession maîtrisée locale</b>
Auray	<b>847</b>	169	212	466	42
Belz	<b>181</b>	45	36	100	9
Brec'h	<b>310</b>	78	62	171	16
Camors	<b>131</b>	20	7	92	13
Carnac	<b>262</b>	65	52	144	13
Crac'h	<b>161</b>	32	32	97	8
Erdeven	<b>166</b>	41	33	91	8
Etel	<b>100</b>	15	20	65	5
Hoëdic	<b>9</b>	1	2	6	0
Houat	<b>14</b>	2	4	9	1
La Trinité sur Mer	<b>109</b>	16	27	65	5
Landaul	<b>99</b>	15	5	69	10
Landévant	<b>188</b>	47	19	113	9
Locmariaquer	<b>63</b>	13	13	38	3
Locoal-Mendon	<b>160</b>	32	16	104	8
Ploemel	<b>141</b>	28	14	92	7
Plouharnel	<b>119</b>	18	24	77	6
Plumergat	<b>181</b>	45	9	109	18
Pluneret	<b>299</b>	75	60	164	15
Pluvigner	<b>367</b>	92	37	220	18
Quiberon	<b>280</b>	70	56	154	14
Sainte-Anne-d'Auray	<b>141</b>	21	14	99	7
Saint-Philibert	<b>69</b>	10	17	41	3
Saint-Pierre-Quiberon	<b>105</b>	16	26	63	5

<b>Déclinaison annuelle de 2023 à 2028</b>	<b>Total logements</b>	<b>Locatif social</b>	<b>Accession sociale</b>	<b>Libre</b>	<b>Dont accession maîtrisée locale</b>
Auray	141	28	35	78	7
Belz	30	8	6	17	2
Brec'h	52	13	10	28	3
Camors	22	3	1	15	2
Carnac	44	11	9	24	2
Crac'h	27	5	5	16	1
Erdeven	28	7	6	15	1
Etel	17	2	3	11	1
Hoëdic	2	0	0	1	0
Houat	2	0	1	1	0
La Trinité sur Mer	18	3	5	11	1
Landaul	17	2	1	12	2
Landévant	31	8	3	19	2
Locmariaquer	10	2	2	6	1
Locoal-Mendon	27	5	3	17	1
Ploemel	23	5	2	15	1
Plouharnel	20	3	4	13	1
Plumergat	30	8	2	18	3
Pluneret	50	12	10	27	2
Pluvigner	61	15	6	37	3
Quiberon	47	12	9	26	2
Sainte-Anne-d'Auray	23	4	2	16	1
Saint-Philibert	11	2	3	7	1
Saint-Pierre-Quiberon	17	3	4	10	1

- **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 :

<b>Déclinaison sur la durée du PLH 2023-2028 (soit 6 ans)</b>	<b>Nombre de places sur AQTA</b>
<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 prévisionnels** 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

*Orientation 1 Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale*

**Action 1-2 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 verront 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 du 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 :

- 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,
- Produire une part majoritaire de petits logements adaptée à la structure démographique et en réponse à la demande,
- Favoriser une production de logements énergétiquement performants,
- Favoriser les opérations économes en foncier (renouvellement, réhabilitation, densification...),
- 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'État 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).

<b>Indicateurs de suivi</b>	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
-----------------------------	--

<b>Pilote</b>	Service aménagement habitat d'AQTA : coordination de la production de logements locatifs sociaux, encadrement, financement
---------------	--

<b>Partenaires</b>	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
--------------------	--

<b>Calendrier</b>	- 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
-------------------	---

<b>Moyens prévisionnels</b>	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 €
-----------------------------	---

<b>Lien avec les autres actions</b>	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 Connaitre, 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**



*Orientation 1 Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale*

**Action 1-3 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)**

o 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).

o 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 :

- o suivre la programmation des logements en accession aidée,
- o suivre les coûts d'opérations,
- o suivre les attributions,
- o 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
- Etude 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 prévisionnels** Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 3 660 000 €

- 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 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
- 4-4 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 Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale*

**Action 1-4 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 Egalité 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 Egalité & 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**

Elaboration 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 prévisionnels**

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 €

- Etude 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 Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale*

**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, Aritel...).

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 vivant et travaillant 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 assuré 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.

- **Etudier 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

Sur quoi porte la donnée  
Qui la produit  
Son rythme d'actualisation

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  
Etudier l'évolution du prix des loyers dans le parc locatif privé  
Suivi de l'expérimentation PINEL



<b>Pilote</b>	Service Aménagement Habitat d'AQTA : déploiement, encadrement et coordination des dispositifs
<b>Partenaires</b>	Autres services AQTA : volet tourisme Communes : sollicitation du Préfet Opérateurs : maîtrise d'ouvrage DREAL – DDTM : financement Club Décentralisation et Habitat : appui régional Propriétaires bailleurs
<b>Calendrier</b>	Etude encadrement des meublés touristiques et déploiement : 2022-2023 Etude encadrement des loyers : 2025 Etude mesures incitatives location à l'année : 2027 Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets : 2023-2028
<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement-Habitat Budget prévisionnel de l'action : 20 000 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Consultation juridique pour l'encadrement des meublés touristiques : 20 000 €</li><li>- Les subventions au PLS sont intégrées à l'action de renforcement de la production des logements locatifs sociaux (action 1-2)</li><li>- 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)</li></ul>
<b>Lien avec les autres actions</b>	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 Connaître, 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 Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale*

**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).

Egalement, 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).

<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de nouveaux contacts par an</li><li>- Fréquentation de la Maison du Logement</li><li>- Répartition géographique</li><li>- Nombre et type de ménages accompagnés par la maison du logement</li><li>- Services utilisés</li><li>- Nombre d'animations réalisées</li><li>- Relations partenariales</li></ul>
-----------------------------	--

**Pilote** AQTA : Maison du Logement

**Partenaires** Tous les partenaires susceptibles d'intervenir sur les thématiques :

Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

Programme d'actions – PLH 2023-2028

- 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.

<b>Calendrier</b>	Poursuite des activités quotidiennes de la Maison du Logement et maintien/renforcement des partenariats : 2023-2028
<b>Moyens prévisionnels</b>	<p>Service Aménagement-Habitat : Maison du Logement</p> <p>Budget prévisionnel de l'action : les budgets prévisionnels sont prévus dans les actions reprises ci-après</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement des jeunes en mobilité et des saisonniers : action 2-1</li> <li>- Accompagnement des personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap : action 2-2</li> <li>- Amélioration de la performance énergétique de l'habitat privé : action 4-1</li> <li>- Amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des logements : action 4-4</li> <li>- Accompagnement des demandeurs de logement social : action 1-4</li> <li>- Accompagnement des propriétaires bailleurs : actions 1-2 et 1-5</li> <li>- Poursuite et développement des partenariats : actions 5-1 et 5-2</li> <li>- Communication : action 5-4</li> </ul>
<b>Lien avec les autres actions</b>	<p>2-1 Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages</p> <p>4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements</p> <p>1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux</p> <p>1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux</p> <p>1-5 Développer les logements locatifs privés à l'année</p> <p>5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale</p> <p>5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH</p> <p>5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH</p> <p>5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés</p>

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE



## **Orientation 2 - Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques**

- **Action 2-1 Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement adaptées**
- **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**
- **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**
- **Action 2-4 Accueillir les Gens du voyage**

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

*Orientation 2 Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques*

**Action 2-1 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'emploi « 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
    - Etudier 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'Ecole 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.

- **Etudier 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.

<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de jeunes et de saisonniers accompagnés par la Maison du Logement</li><li>- Evolution du nombre de places créées pour les jeunes et les saisonniers</li><li>- Nombre d'attributions et taux d'occupation</li><li>- Réalisation et résultats de l'étude de besoins</li><li>- Nombre de contacts avec les employeurs</li></ul>
-----------------------------	---

<b>Pilote de l'action</b>	AQTA – Maison du Logement : guichet unique AQTA avec les communes : coordination, captation d'offres existantes et soutien à la production
---------------------------	---

<b>Partenaires</b>	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, Ecole 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
--------------------	---

<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etude du besoin de logement et d'hébergement : 2023</li><li>- Poursuite de l'accompagnement et du développement des offres : 2023-2028</li></ul>
-------------------	--

<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement Habitat – Maison du Logement Budget de l'action : 250 000 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Subventions pour des places en structure jeunes : 150 000 €</li></ul>
-----------------------------	--

- Subventions pour le dispositif de sous-location : 30 000 €
- Etude des besoins : 70 000 €

<b>Lien avec les autres actions</b>	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 Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques*

**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 séniors 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 seniors 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. Egalement, 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 sénior et accompagner la mobilité résidentielle**

La Maison du Logement poursuivra les partenariats, notamment avec les bailleurs sociaux, afin de sensibiliser le public sénior 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).

Egalement, 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 de l'action

Conseil départemental : compétence « Solidarité et cohésion sociale » (RSA, personnes handicapées, seniors...)  
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 : maîtres 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  
prévisionnels**

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 Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques*

**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**

<b>Contexte</b>	<p>Les publics les plus en difficulté regroupent des situations de fragilité, cumul de difficultés sociales et économiques, d'urgence, de précarité...</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Le logement a un impact important sur la santé, en particulier en situation de précarité, accentuant les inégalités sociales.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 5 places,</li><li>- 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,</li><li>- Quelques places pour urgence hivernale (7),</li><li>- 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)</li><li>- Aucune place de résidences d'accueil ou sociales (logement qualifié accompagné).</li></ul> <p>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.</p> <p>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</p>
-----------------	---

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.

- **Informar 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 indécents (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'agrément nécessaires aux créations d'hébergement. La réforme du SIAO pourrait constituer une opportunité permettant à l'EPCI d'intégrer le comité stratégique partenarial. AQT 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 de l'action** 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 prévisionnels** 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

*Orientation 2 Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques*

**Action 2-4 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 situation 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 évoqués.

- **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 de l'action** 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 prévisionnels** Mission « Gens du voyage » de 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 »**

- **Action 3-1 Définir une stratégie foncière communautaire**
- **Action 3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat**
- **Action 3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines**
- **Action 3-4 Conforter les centralités pour créer du logement**
- **Action 3-5 S'appuyer sur la fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier**
- **Action 3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières et les transactions immobilières**





Orientation 3 Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du  
« Zéro Artificialisation Nette »

**Action 3-1 Définir une stratégie foncière communautaire**

<b>Contexte</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
<b>Objectifs</b>	<p>Affirmer Auray Quiberon Terre Atlantique comme chef de file de la stratégie foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Définir la politique foncière communautaire</li><li>- Déterminer le cadre d'intervention et les financements</li></ul> <p>Mettre en œuvre la stratégie foncière communautaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mobiliser le foncier à destination de l'habitat sur les 24 communes.</li><li>- Améliorer l'efficacité foncière (adéquation besoins en logements / préservation des zones non urbanisées / préservation des terres agricoles et naturels).</li></ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Définir la stratégie foncière communautaire</b></li></ul> <p>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.</p> <p>Il s'agit également d'établir des partenariats et de définir les modes de gouvernance.</p> <p>Le plan d'intervention est à formaliser autour de 4 champs d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Observation</i> : 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.</li><li>- <i>Planification</i> : 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</li></ul>

- *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 de l'action** AQTA : chef de file de la stratégie foncière

**Partenaires** EPF  
 Communes  
 Autres services AQTA

**Calendrier** Définir une stratégie foncière communautaire : 2022-2023

**Moyens prévisionnel** Service Aménagement-Habitat

Budget prévisionnel de l'action : 50 000 €

- Etude d'approfondissement et de production de documents et d'outils pédagogiques à destination des élus : 50 000 €

**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
- 3-2 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 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 Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du  
« Zéro Artificialisation Nette »

**Action 3-2 Maitriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat**

**Contexte** 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 fonciers 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.

- Objectifs**
- Créer des réserves foncières et développer une maitrise 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

**Mise en œuvre** - **Porter et maitriser du foncier en prenant appui sur l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPF)**

Auray Quiberon Terre Atlantique et l'Etablissement 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.

- **Maitriser 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 Préemption 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 de l'action** AQTA

**Partenaires** EPF  
 Communes  
 SAFER  
 Autres services AQTA

**Calendrier** Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets : 2023-2028

**Moyens prévisionnel** Budget prévisionnel de l'action : 13 600 000 €, 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 Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective de  
« Zéro Artificialisation Nette »*

**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 raréfaction 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  
 Etude de sensibilisation des élus  
 Mise en place et suivi du plan d'actions

**Pilote de l'action** AQTA

**Partenaires** Communes  
 Promoteurs, lotisseurs, bailleurs  
 Parc naturel régional  
 Grand Site Dunaire Gâvres à Quiberon  
 Autres services AQTA

**Calendrier** Etude 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

**Moyens prévisionnel** Service Aménagement-Habitat  
 Budget prévisionnel de l'action (études, actions de sensibilisation, partenariats) : 285 000 €

**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  
 3-4 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

*Orientation 3 Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du  
« Zéro Artificialisation Nette »*

**Action 3-4 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 de l'action** 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 : maitre d'ouvrage

**Partenaires** Etat  
Région  
EPF  
Autres services AQTA

**Calendrier** Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets : 2023-2028

**Moyens prévisionnel** 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 Connaitre, 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

*Orientation 3 Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du  
« Zéro Artificialisation Nette »*

**Action 3-5 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** - **Etendre 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  
Evaluation de la perception des taxes par les Communes  
Sollicitation d'une évolution législative pour la fiscalité des résidences secondaires

**Pilote de l'action** AQTA : accompagnement technique auprès des communes

**Partenaires** Communes  
Club Décentralisation & Habitat  
DDTM  
Autres services AQTA

**Calendrier** Etude fiscalité des résidences secondaires en régie : 2023  
Accompagnement des communes dans la mise en place des taxes locales et leur suivi : 2023-2028

**Budget prévisionnel** 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 Définir une stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du  
« Zéro Artificialisation Nette »

**Action 3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières et les transactions immobilières**

<b>Contexte</b>	<p>Une meilleure connaissance des marchés foncier et immobilier apparaît nécessaire dans la perspective d'une plus forte mobilisation du foncier par la puissance publique.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anticiper les réglementations de la consommation d'espace</li><li>- Consolider les bases de données et connaissance pour une action efficace et opérationnelle</li><li>- Anticiper et être réactif pour mobiliser du foncier</li></ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Continuer de faire vivre le référentiel foncier d'AQTA et le partager davantage avec les communes</b></li></ul> <p>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.</p> <p>Pour le PLH 2023-2028, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de poursuivre son actualisation sur le rythme déjà engagé (tous les 3 ans) ;</li><li>- d'affirmer sa connaissance et sa mobilisation par les communes, notamment par le déploiement du web-SIG dédié ;</li><li>- 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.</li></ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Développer un observatoire pour améliorer la connaissance des marchés immobilier et foncier</b></li></ul>



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.

**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 de l'action** AQTA

**Partenaires** ADIL 56  
 Promoteurs et bailleurs sociaux  
 Communes  
 SAFER  
 Autres services AQTA (SIG)

**Calendrier** Développement des observatoires : 2023-2024  
 Poursuite de l'ingénierie du service, suivi potentiel foncier, suivi DIA, actualisation des observatoires : 2023-2028

**Moyens prévisionnel** 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

## **Orientation 4 - Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux**

- **Action 4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages**
- **Action 4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logements**
- **Action 4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social**
- **Action 4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements**

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

*Orientation 4 Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux*

**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 :

- Les ménages reçoivent informations et conseils quant à leur projet de rénovation énergétique.
- 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)
- 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).

<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de nouveaux contacts par année</li><li>- Nombre de ménages conseillés</li><li>- Nombre de ménages accompagnés</li><li>- Nombre de dossiers déposés et agréés</li><li>- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une visite à domicile pour la rénovation énergétique (évaluation énergétique du logement)</li><li>- Répartition géographique des visites</li><li>- Nombre de ménages ayant participé à une animation</li><li>- Nombre, montant et types de travaux engagés</li><li>- Nombre de copropriétés (fragiles et/ou dégradées) accompagnées et type d'accompagnement</li><li>- Evolution du gain énergétique moyen</li><li>- Etiquette avant/après travaux</li><li>- Choix du scénario</li><li>- Mobilisation des professionnels</li><li>- Subventions sollicitées auprès des partenaires</li></ul>
-----------------------------	---

<b>Pilote de l'action</b>	Maison du Logement : coordination du suivi animation, information, communication, relation aux partenaires et organismes financeurs, conseil, accompagnement et expertise technique, animation
---------------------------	--

<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ADIL : conseil juridique et permanence</li><li>- Anah : financeur, dispositifs d'accompagnement et guides méthodologiques</li><li>- DDTM : registre des copropriétés</li><li>- Région Bretagne : financeur</li><li>- PROCIVIS-SACICAP : solution de préfinancement et financement des restes-à-charge</li><li>- Autres partenaires : prestataires pour les évaluations énergétiques et les diagnostics autonomie (visite, rapport, préconisation)</li><li>- Communes</li></ul>
--------------------	--

<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Repérer et intervenir sur les copropriétés fragiles et/ou dégradées : déploiement dispositif opérationnel d'intervention publique : 2022-2023</li><li>- Poursuite de l'accompagnement des ménages et du développement des partenariats, suivi-animation : 2023-2028</li></ul>
-------------------	---

<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement-Habitat Budget prévisionnel de l'action : 3 683 200 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Subventions aux particuliers : 2 130 000 €</li><li>- Evaluations énergétiques : 604 200 €</li></ul>
-----------------------------	--

- 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 €

<b>Lien avec les autres actions</b>	<p>4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3-4 Conforter les centralités pour créer du logement</p> <p>3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières</p> <p>4-2 Accompagner les communes et les CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement</p> <p>4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social</p> <p>5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale</p> <p>5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH</p> <p>5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH</p> <p>5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés</p>
-------------------------------------	---

*Orientation 4 Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux*

**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 les 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.

<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de logements réhabilités et pourcentage du gain énergétique,</li><li>- Nombre de logements adaptés, dans le parc communal</li><li>- Nombre de logements conventionnés et part situés dans une commune de plus de 3 500 habitants,</li><li>- Nombre de logements dont la gestion a été déléguée ou vendus</li><li>- Nombre de logements vendus à un bailleur social,</li><li>- Nombre de logements communaux d'urgence ou d'hébergement temporaire.</li><li>- Nombre d'audits énergétiques, techniques et patrimoniaux réalisés et nombre de subventions sollicitées.</li></ul>
-----------------------------	---

<b>Pilote de l'action</b>	Service aménagement habitat d'AQTA : accompagnement, dispositifs incitatifs
---------------------------	---

<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Communes : maitres d'ouvrage</li><li>- CCAS : maitres d'ouvrage</li><li>- DDTM : conventionnement</li><li>- Opérateurs HLM : gestionnaires du patrimoine, des attributions et acheteurs potentiels</li><li>- SIAO (Sauvegarde 56) : partenaire pour le logement d'urgence et l'hébergement temporaire</li></ul>
--------------------	---

<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Définition du nouvel accompagnement financier et technique : 2022-2023</li><li>- Poursuite de l'accompagnement des communes et des CCAS : 2023-2028</li></ul>
-------------------	---

<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement Habitat Budget prévisionnel de l'action : 463 000 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Subventions à l'investissement pour la réhabilitation : 413 000 €</li></ul>
-----------------------------	--

- Prestataire pour la réalisation des évaluations énergétiques : 50 000 €

<b>Lien avec les autres actions</b>	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
-------------------------------------	---



*Orientation 4 Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux*

**Action 4-3 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 maitres 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.

<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de logements locatifs sociaux familiaux réhabilités</li><li>- Nombre de logements locatifs sociaux de structures réhabilités</li><li>- Gain énergétique moyen par logements</li><li>- Nombre de logements adaptés</li><li>- Nombre d'opérations ayant utilisés des matériaux biosourcés et/ou des énergies renouvelables</li><li>- Nombre de subventions allouées, montant et type d'aide.</li></ul>
-----------------------------	---

<b>Pilote de l'action</b>	Service aménagement habitat d'AQTA : accompagnement, dispositifs incitatifs
---------------------------	---

<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opérateurs HLM : maitres d'ouvrage</li><li>- Associations : maitres d'ouvrage</li><li>- Conseil Départemental : financeur</li><li>- Région : financeur</li><li>- Pays d'Auray : financeur</li><li>- Autres services AQTA</li></ul>
--------------------	--

<b>Calendrier</b>	Poursuite de l'accompagnement des organismes HLM et des porteurs de projet : 2023-2028
-------------------	--

<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement-Habitat Budget prévisionnel de l'action : 700 000 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Subventions à la réhabilitation dont l'adaptation des structures : 700 000 €</li></ul>
-----------------------------	---

<b>Lien avec les autres actions</b>	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 Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux*

**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 Etoffer 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.



- **Elaborer 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 de l'action**

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
- Elaboration 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 prévisionnels** 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

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

## **Orientation 5 - Animer et faire connaître la politique habitat communautaire**

- **Action 5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale**
- **Action 5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH**
- **Action 5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH**
- **Action 5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés**

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

Orientation 5 Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

**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. Egalement, 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.

- **Etudier 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 de l'action** 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

<b>Calendrier</b>	- Installer et déployer la gouvernance : 2023 - Pilotage et développement des partenariats : 2023-2028 - Etude déléation aides à la pierre : 2027 - Bilan final du PLH : 2028
-------------------	--

<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement-Habitat Mobilisation politique
-----------------------------	---

Budget prévisionnel de l'action : 45 000 €

- Cotisation au Club Décentralisation & Habitat : 15 000 €
- Etude d'opportunité de prise de délégation des aides à la pierre : 30 000 €

<b>Lien avec les autres actions</b>	L'ensemble du programme d'actions du PLH
-------------------------------------	--

Orientation 5 Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

**Action 5-2 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
- Evaluer 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)

- 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.

<b>Indicateurs de suivi</b>	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)
-----------------------------	---

<b>Pilote de l'action</b>	AQTA
---------------------------	------

<b>Partenaires</b>	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 prévisionnels**

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 Animer et faire connaître la politique habitat communautaire*

**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). Egalement, 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 de l'action** Service Aménagement-Habitat

**Partenaires** Service Communication  
Communes

**Calendrier** - Création document pédagogique de synthèse : 2023  
- Poursuite de l'ingénierie auprès des communes, sensibilisation et formation régulières : 2023-2028

**Moyens prévisionnels** 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.

Orientation 5 Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

**Action 5-4 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

<b>Pilote de l'action</b>	Service Aménagement-Habitat
<b>Partenaires</b>	Autres services AQTA, communication Partenaires de la Maison du Logement
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Communication autour du nouveau PLH : 2023-2024</li><li>- Poursuivre la communication et améliorer l'information digitale, développer des évènements habitat : 2023-2028</li></ul>
<b>Moyens prévisionnels</b>	Service Aménagement-Habitat  Budget prévisionnel de l'action : 100 000 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Communication par la Maison du Logement et catalogue d'animations : 50 000 €</li><li>- Evènementiel : 50 000 €</li></ul>
<b>Lien avec les autres actions</b>	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			
	Instruction des projets et accompagnement des communes et opérateurs				
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
	Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets				
1-6 Accompagner et informer les ménages au sein du guichet unique de la Maison du Logement	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 adaptées	Partenariats + Publics prio.	Outils les communes	Pension de famille		
	Déploiement de l'accompagnement et poursuite du développement des offres				
2-4 Accueillir les gens du voyage	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 Maitriser 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				
	Communication régulière				
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés	Communication autour du nouveau PLH		Poursuivre l'information et améliorer la communication digitale, développement événements		

Nouveauté  
Continuité



Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

## 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)	5 600 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	33 600 €
Consultation juridique meublés touristiques (1-5)	20 000 €						20 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>1 425 767 €</b>	<b>1 345 767 €</b>	<b>1 395 767 €</b>	<b>1 345 767 €</b>	<b>1 345 767 €</b>	<b>1 345 767 €</b>	<b>8 204 600 €</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)	2 266 667 €	2 266 667 €	2 266 667 €	2 266 667 €	2 266 667 €	2 266 667 €	13 600 000 €
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>2 389 167 €</b>	<b>2 339 167 €</b>	<b>2 369 167 €</b>	<b>2 339 167 €</b>	<b>2 339 167 €</b>	<b>2 339 167 €</b>	<b>14 115 000 €</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)	100 700 €	100 700 €	100 700 €	100 700 €	100 700 €	100 700 €	604 200 €
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)	116 667 €	116 667 €	116 667 €	116 667 €	116 667 €	116 667 €	700 000 €
Réalisation référentiel qualité pour les ménages (4-4)		5 000 €					5 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>803 533 €</b>	<b>808 533 €</b>	<b>828 533 €</b>	<b>803 533 €</b>	<b>803 533 €</b>	<b>803 533 €</b>	<b>4 851 200 €</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>5 002 800 €</b>	<b>4 957 800 €</b>	<b>4 917 800 €</b>	<b>4 812 800 €</b>	<b>4 842 800 €</b>	<b>4 812 800 €</b>	<b>29 346 800 €</b>
<b>TOTAL PLH 2023-2028 hors "AQTA foncier"</b>	<b>2 796 133 €</b>	<b>2 691 133 €</b>	<b>2 651 133 €</b>	<b>2 546 133 €</b>	<b>2 576 133 €</b>	<b>2 546 133 €</b>	<b>15 746 800 €</b>

Hors masse salariale

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE



Communauté de communes  
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 2 DECEMBRE 2022

N° 2022DC/122 – Feuillet 1

Date de convocation : 25 novembre 2022

Membres en exercice : 57	Présents : 44	Votants : 52
--------------------------	---------------	--------------

**Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat pour la période  
2023-2028**

L'an deux mille vingt-deux, le deux décembre à neuf heures trente, le Conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Philippe LE RAY, Président, Espace les Hermines à PLUMERGAT.

**Étaient présents :** Ronan ALLAIN, Annie AUDIC, Julien BASTIDE, Karine BELLEC, Katia BONNEC, Sandrine CADORET, Hervé CAGNARD, Jean-Luc CHIFFOLEAU, Hélène CODA POIREY, Dominique DE WIT, Valérie DIARD-MARTIN, Alain DONY, Stéphanie DOYEN, Marie DUBOIS, Amélie FUSIL-de ROBIANO, Roland GASTINE, Marie-Pierre HELOU, Lionel HERVE, Diane HINGRAY, Christelle JAFFRE-DANET, Claude JARNO, François LE COTILLEC, Ronan LE DELEZIR, Philippe LE FUR, Pascal LE JEAN, Marie-Françoise LE JOSSEC, Lénéaïck LE PORT-HELLEC, Michel LE RAY, Philippe LE RAY, Jean-Luc LE TALLEC, Sophie LEMOULINIER, Olivier LEPICK, Chantal MAHIEUX, Claire MASSON, Yves NORMAND, Sylvie OLLIVIER, François POMMOIS, Dominique RIGUIDEL, Aurélie RIO, Fabrice ROBELET, Odile ROSNARHO, Katia SCULO, François SERMIER, Franck VALLEIN.

**Absents ayant donné pouvoir :** Olivier COJAN à Fabrice ROBELET, Bruno GOASMAT à Dominique DE WIT, Guy HERCEND à Hélène CODA POIREY, Pierrick KERGOSIEN à Julien BASTIDE, Fabien LE PALLEC à Diane HINGRAY, Benoit LE ROL à Claire MASSON, Patrick LE ROUX à Sophie LEMOULINIER, Dominique OLLIVIER-FRANKEL à Alain DONY.

**Absents excusés :** Gildas GOUARIN, Nathalie GUEMY, Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Pascal LE CALVE, Bertrand VERGNE.

Mme Nathalie GUEMY étant sortie.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Le Programme local de l'habitat (PLH) constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et du logement de la Communauté de communes. Elaboré pour six ans, il 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  
Comptes Municipaux de la ville d'Auray du 1<sup>er</sup> janvier 2023



## N° 2022DC/122 – Feuille 2

Le premier PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique portait sur la période 2016-2021 et a été prorogé jusqu'en 2022 par délibération du 11 octobre 2021.

Les travaux d'élaboration du PLH 2023-2028 ont été menés entre février 2021 et septembre 2022. Ils ont été conduits de manière concertée avec les communes tout au long de l'élaboration et soumis à de nombreux échanges avec les personnes morales associées, les partenaires et acteurs du logement œuvrant sur le territoire : l'Etat, le Département, la Région, le Pays d'Auray, les organismes HLM, les chambres consulaires, les associations, notamment celles œuvrant pour l'accompagnement et l'insertion des personnes en difficulté, afin de partager les enjeux et co-construire les actions pour amender la construction de la politique.

Différents types de réunions, plus ou moins élargies, ont rythmé ce temps d'élaboration autour du 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.

Bénéficiant d'un cadre de vie attractif, la Communauté de communes est confrontée à une forte tension de ses marchés, foncier et immobilier, qui entraîne des difficultés d'accès au logement d'une partie des ménages et tend à renforcer les inégalités et le vieillissement de la population, ce qui n'est pas sans incidences sur la vie locale et économique.

Face à ces constats, Auray Quiberon Terre Atlantique a dégagé cinq grandes orientations qui guideront la politique locale de l'habitat pour les six prochaines années :

- Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale,
- Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques,
- Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette »,
- Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux,
- Animer et faire connaître la politique habitat communautaire.

Ces orientations sont déclinées selon un programme d'actions concret avec des moyens renforcés afin de répondre aux problématiques identifiées. Ainsi, le budget prévisionnel pour les 6 ans est estimé à un peu plus de 30 millions d'euros.

Le projet de PLH, encadré par le Code de la construction et de l'habitation, comprend les documents suivants :

- un diagnostic, comprenant un bilan synthétique du précédent PLH,
- des orientations, incluant l'estimation des besoins en logements et leur territorialisation,
- un programme d'actions, accompagné d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre et du budget prévisionnel.

Le processus de validation du PLH comprend deux phases :

- Une première phase lors de laquelle 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 des avis exprimés le Conseil communautaire délibérera à nouveau.

## N° 2022DC/122 – Feuille 3

- Une seconde phase lors de laquelle le projet de PLH est transmis 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.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-1 et suivants et R. 302-1 et suivants ;

Vu la délibération n°2016DC/031 du Conseil communautaire en date du 25 mars 2016 approuvant le Programme Local de l'Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour la période 2016-2021 ;

Vu la délibération n°2019DC/194 du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2019 engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat et définissant les modalités d'association des personnes morales concernées ;

Vu le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2023-2028 joint en annexe ;

Après avoir entendu le rapport de Mme Stéphanie DOYEN, Vice-présidente déléguée à la politique du logement et de l'habitat ;

Sur proposition du Bureau en date du 18 novembre 2022 ;

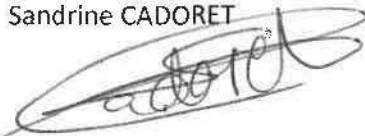
**Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil communautaire DECIDE :**

- d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat 2023-2028 annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser M. le Président à transmettre le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté pour avis aux 24 communes membres d'Auray Quiberon Terre Atlantique et au Pays d'Auray qui disposent d'un délai de deux mois pour délibérer ;
- et d'autoriser M. le Président à signer tout document y afférent.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié électroniquement le : - 5 DEC. 2022

La secrétaire de séance,

Sandrine CADORET



Le Président,

Philippe LE RAY

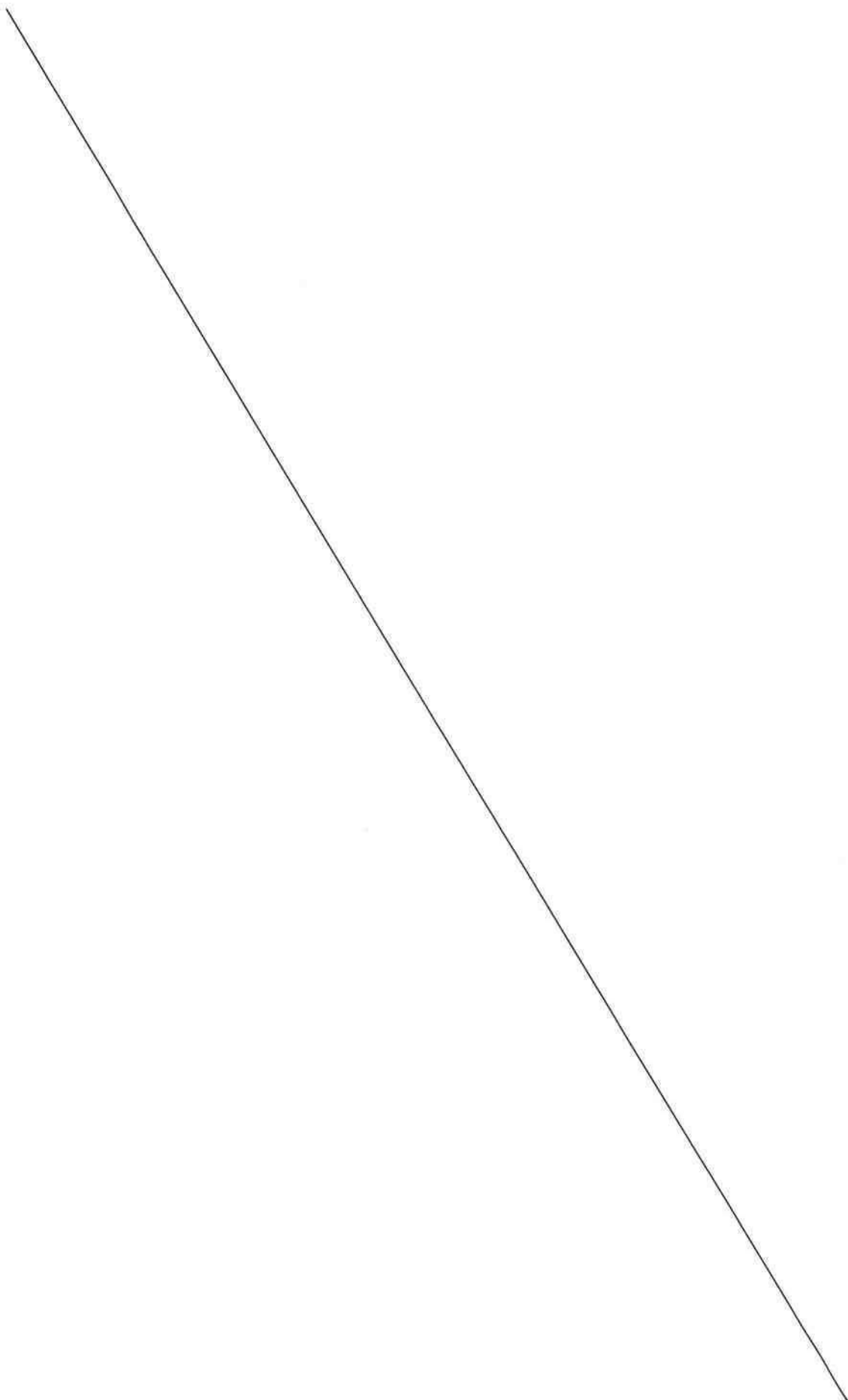


Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

ID : 056-200043123-20221202-2022DC122-DE



Envoyé à la Sous-Préfecture le 07/02/2023  
Compte-rendu affiché le 07/02/2023  
Reçu par la Sous-Préfecture le 07/02/2023

## Patrick GEINDRE

Quel est le pourcentage de logement social ?

## Julien BASTIDE

On est presque à 23 %. Il y a différents chiffres et différents comptages qui se font un peu concurrence. Nous sommes entre 22% et 23% c'est sûr. AQTA changera de statut et deviendra communauté d'agglomération quand il sera prouvé qu'Auray a dépassé les 15 000 habitants. A ce moment-là, toutes les communes de plus de 3 500 habitants devront avoir sur leur territoire 25% de logements sociaux. Nous n'en sommes pas très loin et en plus en augmentant la part de logement social comme on l'a fait dans le cadre de la modification du PLU on va atteindre ces 25% assez facilement ce qui n'est pas le cas de toutes les communes qui nous entourent.

## 18- DU - BILAN FONCIER DE L'ANNÉE 2022

Monsieur Julien BASTIDE, 8ème adjoint, expose à l'assemblée :

Conformément à l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est présenté, au Conseil municipal, le bilan des cessions et acquisitions réalisées par la commune au cours de l'année 2022.

Ce dernier ne concerne que les transactions pour lesquelles les actes notariés correspondants ont été signés en 2022.

Le montant total des **acquisitions** est de **8625€**, cessions 0€ et échanges 0€ en 2022.

Les acquisitions (cf annexes) :

Description	Lieu	Références cadastrales et superficies	Délibération du Conseil Municipal	Date de signature de l'acte notarié	Montant de l'acquisition (TTC)
Acquisition pour régularisation et incorporation dans le domaine public de 115 m <sup>2</sup> de la parcelle cadastrée AE 324 située Rue de Rostevel/Avenue Kerroux	Rue de Rostevel/Avenue Kerroux	AE 324 ; 1100 m <sup>2</sup>	11/05/2022	05/12/2022	8625€

**Le montant total des acquisitions est de 8625€ TTC.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray adopté le 27/03/2018 et modifié le 21/09/2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 10/01/2023 ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (0 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame HAREL

Le conseil municipal prend acte des actions engagées.



Département du Morbihan  
Arrondissement de LORIENT  
Mairie d'AURAY (56400)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le mercredi 11 mai 2022 à 18 HEURES 00, le conseil municipal de la commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le 4 mai 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de Madame Claire MASSON, Maire.

La séance a été publique.

**Etaient Présents à la présente délibération :**

Madame Claire MASSON, Monsieur Pierrick KERGOSIEN, Madame Marie LE CROM, Monsieur Jean-François GUILLEMET, Madame Adeline FERNANDEZ, Monsieur Tangi CHEVAL, Monsieur Benoît LE ROL, Madame Marie DUBOIS, Madame Chantal SIMON, Madame Françoise FIOR, Madame Nathalie GUEMY, Monsieur Jean-Pierre SAUVAGEOT, Monsieur Gurvan NICOL, Monsieur Stéphane RENAULT, Monsieur Pierre LE SCOUARNEC, Madame Claire PARENT MER, Madame Aurore HAREL, Monsieur Jean-Baptiste LE GUENNEC, Madame Isabelle GUIBERT-FAICHAUD, Madame Françoise NAEL, Monsieur Bertrand VERGNE, Madame Marie-Paule LE PEVEDIC, Monsieur Benoît GUYOT, Madame Emmanuelle HERVIO

**Absents excusés :**

Madame Myriam DEVINGT (procuration donnée à Monsieur Pierrick KERGOSIEN), Monsieur Julien BASTIDE (procuration donnée à Monsieur Jean-François GUILLEMET), Monsieur Edouard LASBLEY (procuration donnée à Monsieur Jean-François GUILLEMET), Madame Charlotte NORMAND (procuration donnée à Madame Nathalie GUEMY), Monsieur Patrick GEINDRE (procuration donnée à Madame Isabelle GUIBERT-FAICHAUD), Monsieur Jean-Yves MAHEO (procuration donnée à Madame Françoise NAEL), Monsieur Pierre-Yves CYFFERS (procuration donnée à Madame Chantal SIMON)

**Secrétaires de séance : Monsieur Tangi CHEVAL, Benoît GUYOT**

**4- DU - ACQUISITION POUR RÉGULARISATION ET INCORPORATION DANS LE  
DOMAINE PUBLIC DE 115 M<sup>2</sup> DE LA PARCELLE CADASTRÉE AE 324 SITUÉE RUE  
DE ROSTEVEL**

Monsieur Gurvan NICOL, Conseiller municipal, expose à l'assemblée :

Il apparaît nécessaire de procéder à la régularisation foncière et au versement d'une indemnisation à Monsieur et Madame Duclos, propriétaires de la parcelle AE 324 en zone U, située Rue de Rostevel, d'une superficie de 1100 m<sup>2</sup>, en raison d'un empiétement de 115m<sup>2</sup> sur leur parcelle, suite à l'aménagement par la commune du trottoir.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

L'aménagement du trottoir a débordé sur cette parcelle.

Il est, par conséquent, proposé d'acquérir les 115m<sup>2</sup> sur lesquels la ville a aménagé le trottoir (cf annexes).

La proposition d'indemnisation est la suivante :

8625€ soit 75€/m<sup>2</sup>. Le prix de 75€/m<sup>2</sup> est le prix qui avait été convenu en 2015 avec les propriétaires suite à une première prise de contact. **Ce prix a été maintenu malgré la hausse de la valeur du foncier des dernières années.**

En effet, les domaines ont, en 2010, fixé la valeur du mètre carré en 2AU à Auray à **13€/m<sup>2</sup>** pour du terrain en 2AU qui n'est pas destiné, en termes de projet, à accueillir de constructions. En prenant en compte l'augmentation de la valeur du foncier à bâtir, cette valeur est passée à **19,5€/m<sup>2</sup>** (soit près de 50% d'augmentation de la valeur depuis 2010). Pour un terrain situé en zone 1AU et également non destiné à accueillir un projet de construction, la valeur du m<sup>2</sup> est à multiplier par deux soit **39€/m<sup>2</sup>**. Pour un terrain situé en zone U qui n'accueillera pas de constructions, il faut multiplier également par deux la valeur de la zone 1AU. La valeur sera donc de **78€/m<sup>2</sup>**.

En outre la ville propose :

**- La prise en charge des frais de notaire** pour l'acquisition par la ville des 115m<sup>2</sup> dans le cadre de la régularisation foncière.

L'étude Alban Soeur et Pierre Masson, 13 Place du Loch, à Auray, rédigera l'acte notarié.

Vu le budget de la commune ;

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L 2141-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission d'urbanisme du 28 avril 2022 ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (31 voix pour),  
2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame AGENEAU, Monsieur LASSALLE,

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** l'acquisition et l'incorporation dans le domaine public de 115m<sup>2</sup> de la parcelle AE 324, au prix de 75€/m<sup>2</sup> soit à un prix total de 8625€ HT;

- **APPROUVE** la prise en charge par la ville des frais de notaire ;

- **DÉSIGNE** l'étude Alban Soeur et Pierre Masson, 13 Place du Loch, à Auray, qui rédigera l'acte notarié ;


- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'acte notarié et toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette transaction.

**Pour extrait conforme,**

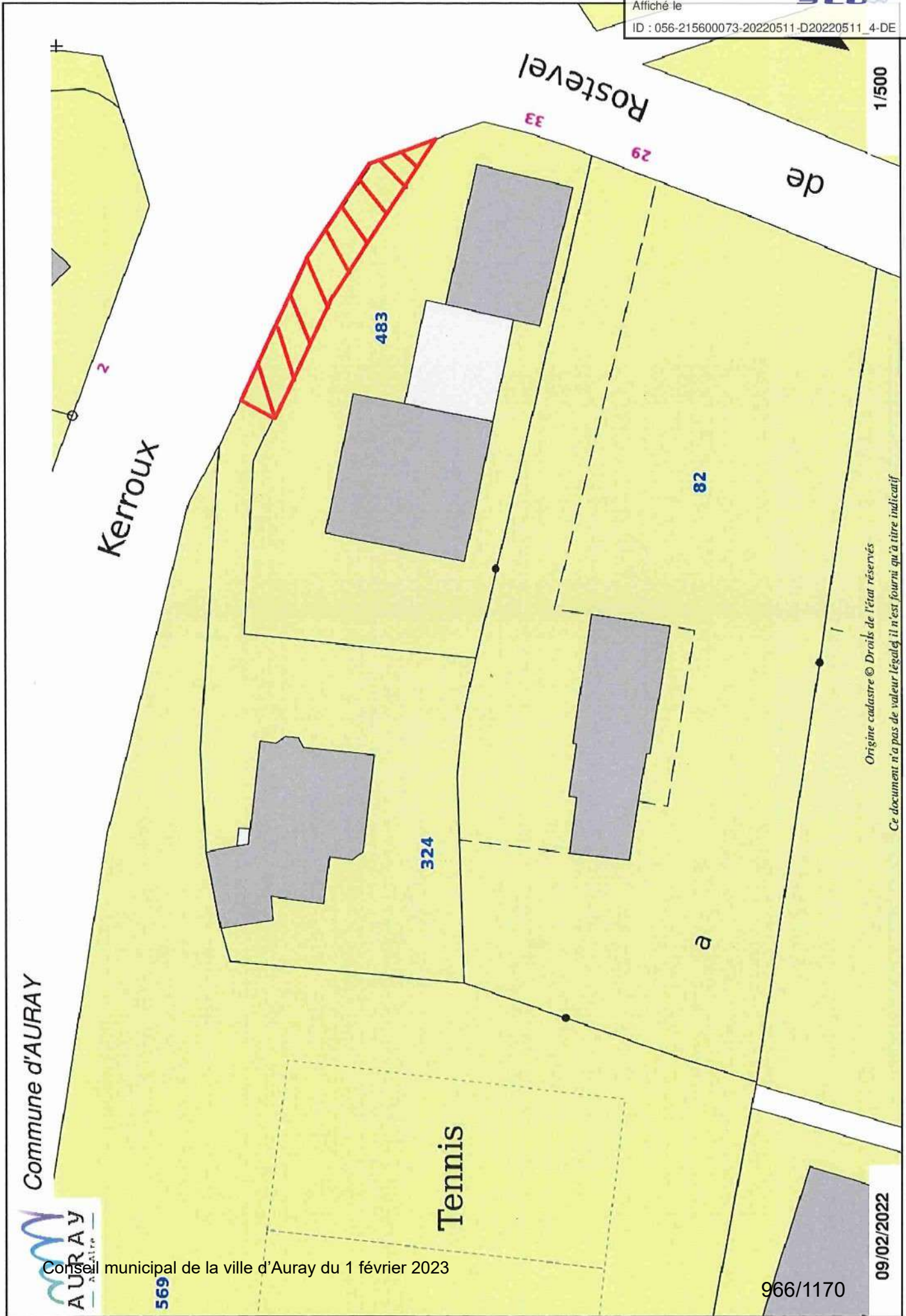
**Mme le Maire**

**Claire MASSON**

Signé par : Claire MASSON  
Date : 18/05/2022  
Qualité : Madame le Maire



#signature#



Commune d'AURAY



Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

569

Tennis

324

483

82

a

Rostevel

de

1/500

Origine cadastre © Droits de l'état réservés  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif

09/02/2022

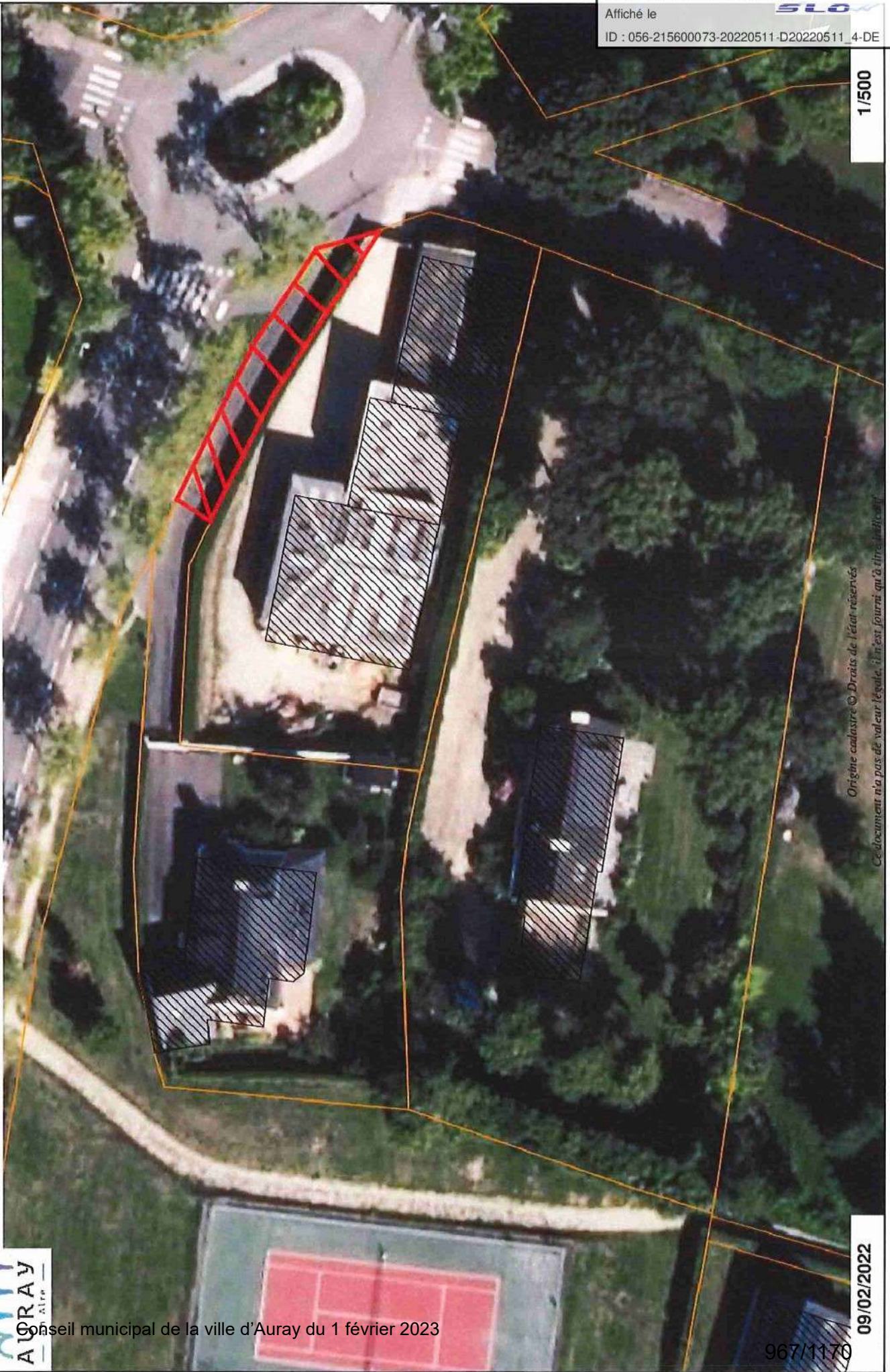
966/1170



Commune d'AURAY



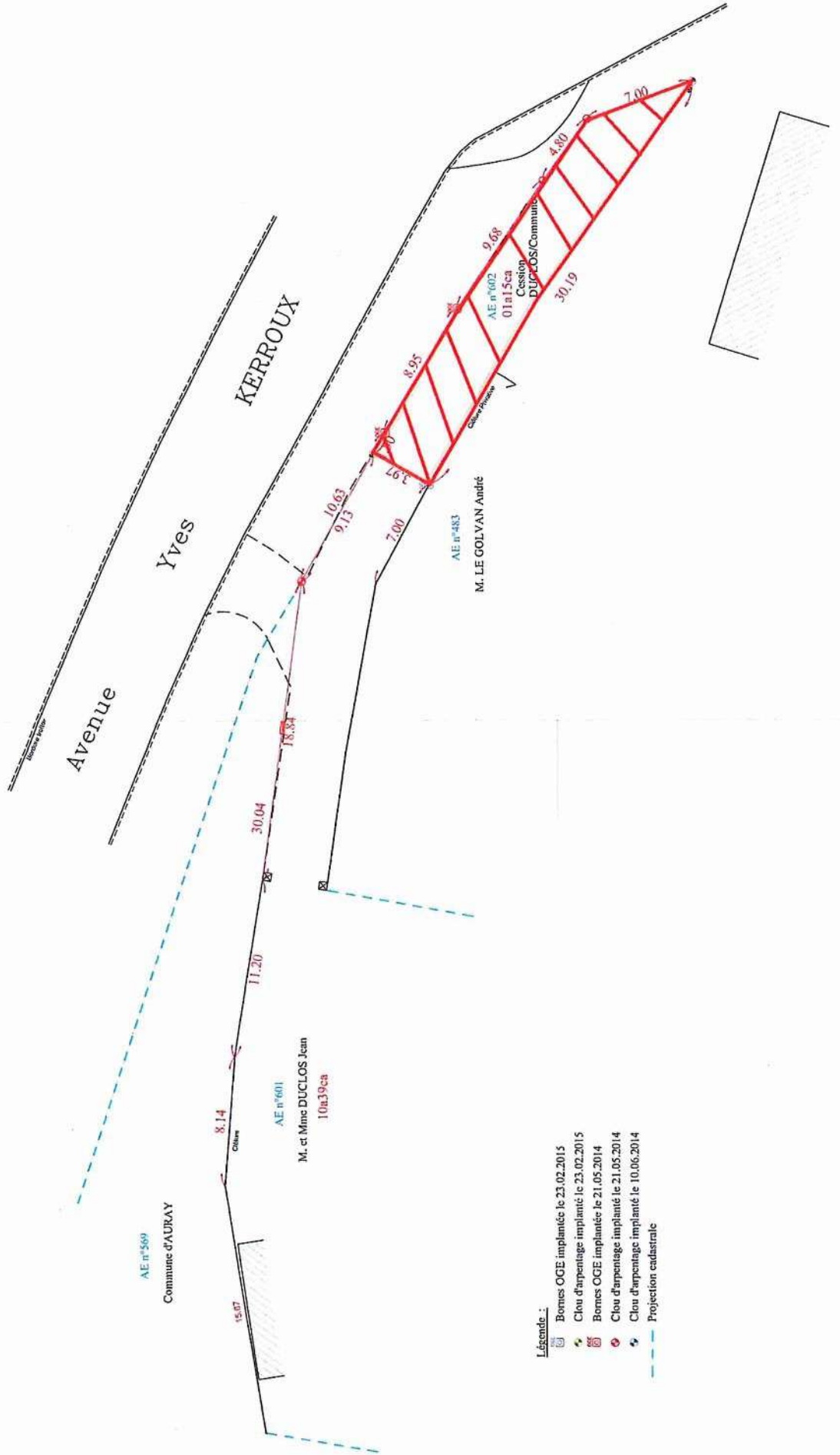
Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023



Origine cadastre © Droits de l'état réservés  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre informatif



<b>AURAY</b>		<b>PLAN DE BORNAGE</b>		Avenue Yves KERROUX	
Section AE n° 324p		<b>M. Eric GRANDJEAN</b>		Echelle : 1 / 250	
Etabli le 28 janvier 2015		AG2M - Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.		Dossier N° FH-8026a	
Mise à jour du 17/06/2015		2, rue Pierre de Coubertin 56400 AURAY		plan n°15_8026.dwg	
		Géomètres-Experts CORRECTION VALOISEE MARITIME			
		Tel : 02.97.24.08.79 - Fax : 02.97.56.20.01			



Commune :  
 AURAY (007)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 -----  
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document d'arpentage : DA1752V  
 Document vérifié et numéroté le 27/05/2015  
 ACDIF AURAY  
 Par M. NEVO  
 Inspecteur  
 Signé

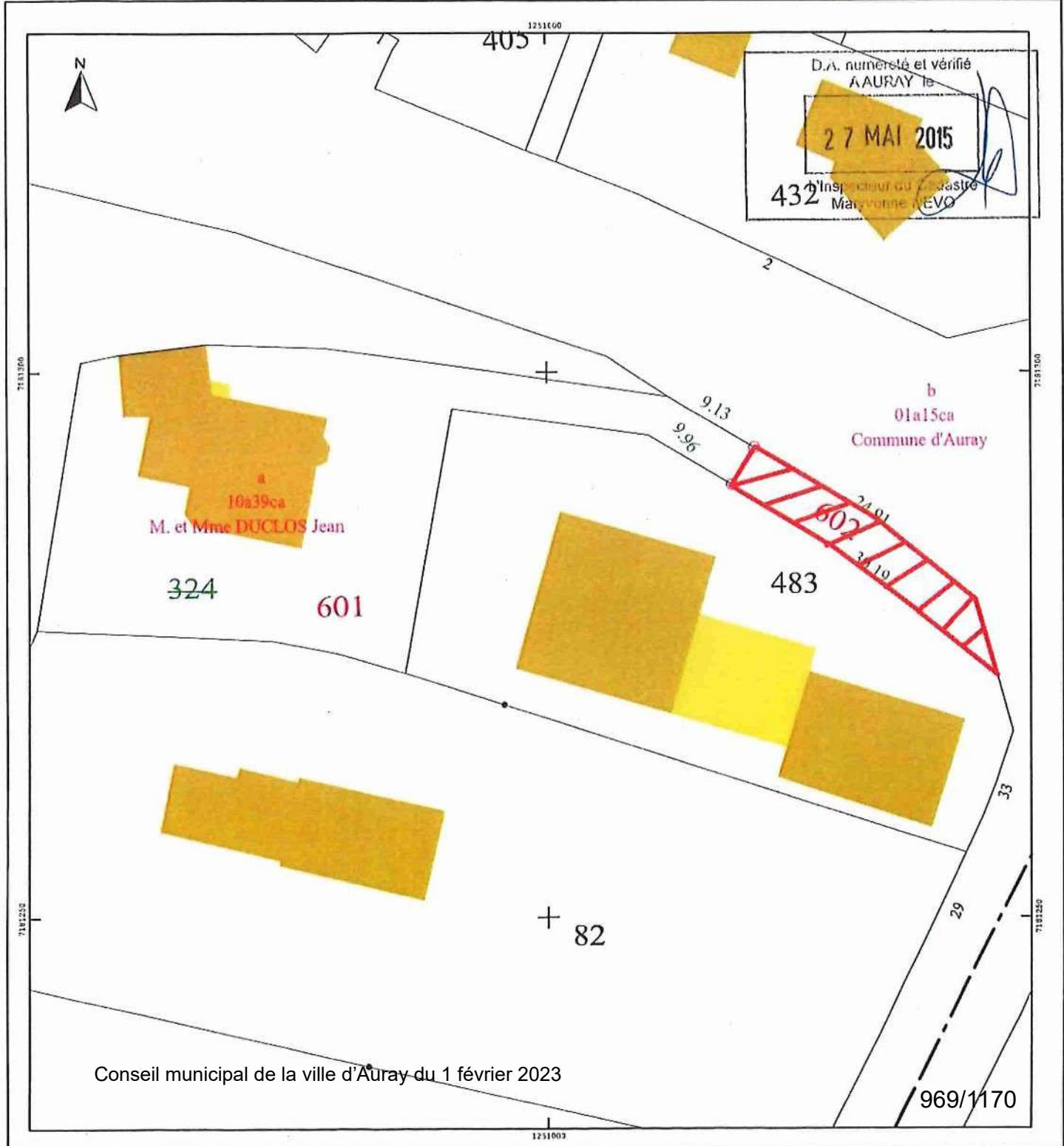
CERTIFICATION  
 (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
 Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (3)  
 a été établi (1) :  
 A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau,  
 B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;  
 C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
 le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_  
 Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
 au dos de la mise 6463.  
 \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Quantité de plan : 1 plan régulier avant  
 20/03/1980  
 Echelle d'origine : 1/1000  
 Echelle d'édition : 1/500  
 Date de l'édition : 27/05/2015  
 Support numérique : \_\_\_\_\_

Centre des impôts foncier de :  
 CDIF AURAY  
 3 Rue du Penher  
 BP 20611  
 56406 AURAY CEDEX  
 Téléphone : 02 97 30 21 95  
 Fax : 02 97 30 21 91  
 cdif.auray@dgp.finances.gouv.fr

D'après le document d'arpentage dressé  
 Par E. Grandjean G.E. Auray (2)  
 Ré :  
 Le CARL AGZM  
 Géomètres-Experts D.P.L.G.  
 Rue Pierre de Coubertin  
 56400 AURAY  
 Tél. 02 97 24 08 19 - Fax 02 97 56 20 00

(1) Rayez les mentions brutes. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la mise à jour.  
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
 (3) Précisez les noms et qualités du signataire(s) en défaut du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité administrative, etc...)



Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

Envoyé en préfecture le 18/05/2022

Reçu en préfecture le 18/05/2022

Affiché le



ID : 056-215600073-20220511-D20220511\_4-DE



NOTAIRES

AURAY

101029101

PM/AMA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE CINQ DÉCEMBRE**

**A AURAY (Morbihan), 13, place du Loch, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Pierre MASSON, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée «Alban SOEUR et Pierre MASSON NOTAIRES ASSOCIES», titulaire d'un office notarial à AURAY (Morbihan), 13, place du Loch. ,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

### **PARTIE NORMALISEE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **- VENDEUR -**

Monsieur Jean Yves **DUCLÓS**, retraité, et Madame Nicole **CORFMAT**, retraitée, demeurant ensemble à AURAY (56400) 33 rue de Rostevel.

Monsieur est né à CAMORS (56330) le 28 mars 1946,

Madame est née à PLUVIGNER (56330) le 15 septembre 1947.

Mariés à la mairie de PLUVIGNER (56330) le 23 décembre 1971 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**- ACQUEREUR -**

La **Commune d'Auray**, commune, personne morale de droit public située dans le département MORBIHAN, dont l'adresse est à AURAY (56400), 100 place de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 215600073.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Jean DUCLOS et Madame Nicole CORFMAT, sont présents à l'acte.

- La Commune d'Auray est représentée à l'acte par Madame Claire MASSON agissant en sa qualité de Maire de ladite commune.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

**Concernant Monsieur Jean DUCLOS**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Nicole CORFMAT**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

**DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 18 mai 2022 télétransmise à la préfecture le 18 mai 2022, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.



### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A AURAY (MORBIHAN) 56400 Rue de Rosteval.

Terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	602	AV YVES KERROUX	00 ha 01 a 15 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AE numéro 324 lieudit Treulen pour une contenance de onze ares (00ha 11a 00ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 602 désignée sous le terme lot B, au plan annexé.
- Le **PROMETTANT** conserve la propriété de :

- La parcelle désormais cadastrée section AE numéro 601 pour une contenance de dix ares trente-neuf centiares (00ha 10a 39ca), désigné sous le terme lot A

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Eric GRANDJEAN géomètre expert à AURAY (56400), le 27 mai 2015 sous le numéro 1752.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GELINAUD notaire à PLUVIGNER le 28 avril 1995, publié au service de la publicité foncière de LORIENT 2 le 23 juin 1995, volume 1995P, numéro 2758.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de LORIENT 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LORIENT 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

### **P R I X**

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (8 625,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### **PAIEMENT DU PRIX - MODALITES**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à

charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Madame MASSON maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LORIENT 1.

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de AURAY – 3 rue du Penher – 56400 AURAY et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de HUIT MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (8 625,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 8 625,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 20 juin 2022 et certifié à la date du 16 juin 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Ledit état a été prorogé le 10 novembre 2022.

Cet état hypothécaire et sa prorogation sont annexés.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.



### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

### Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### LOI LITTORAL

L'**ACQUEREUR** reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

### DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Etat parasitaire

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites

##### Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

#### Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

**La commune se trouvant en zone 3**, ainsi révélé par l'état des risques ci-après relaté et annexé.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

##### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

##### Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

#### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

##### ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées

dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."*

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

*"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."*

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

*"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."*

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

*"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."*

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le **VENDEUR** à quelque titre que ce soit.

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La consultation des données du site GEOLITTORAL relatives à la vulnérabilité aux risques littoraux et à l'indication d'érosion côtière.



Une copie de ces consultations est annexée.

#### ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

#### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes est entré dans le patrimoine des VENDEURS pour l'avoir acquis de :

Monsieur Philippe Louis François CAPPE, ingénieur technico-commercial, et Madame Christiane Michèle WALTZER, son épouse, demeurant ensemble à AURAY (56400), 33 Rue de Rostevel,

Nés savoir :

- Le mari à RINXENT (Pas-de-Calais), le 15 août 1950
- Et l'épouse à STRASBOURG (Bas Rhin), le 11 octobre 1953.

Mariés tous les deux en premières noces à la mairie de STRASBOURG ; le 29 juin 1974.

Initialement soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Mais ayant adopté le régime de la communauté universelle de biens tel qu'il est prévu par les articles 1526 et suivants du Code Civil, aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph HECKMANN, notaire à la résidence d'ERSTEIN, le 21 avril 1981, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de STRASBOURG, le 1<sup>er</sup> juillet 1981.

Le changement de régime matrimonial a été mentionné en marge de l'acte de mariage.

Il n'a subi aucune modification depuis.

Suivant acte reçu par Maître Gilles GELINAUD, le 28 avril 1995.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LORIENT 2 volume 1995P, numéro 2758.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

##### **Du Chef des époux CAPPE pour l'avoir acquis de :**

- Monsieur Gérard Michel Roger LE PEVEDIC et Madame Marie Paule Marthe LE BOURLAY, son épouse, demeurant ensemble à AURAY, 33 rue de Rostevel
- Monsieur Yann Paul Roger LE PEVEDIC, célibataire majeur, demeurant à AURAY, 33 rue de Rostevel,
- Et Mademoiselle Sophie Michèle LE PEVEDIC, célibataire mineure, demeurant à AURAY, 33 rue de Rostevel

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DUGOR, notaire à AURAY, le 30 juin 1993.

Moyennant le prix principal ; taxe sur la valeur ajoutée comprise de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS (1.200.000,00 F), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LORIENT, le 22 juillet 1993, volume 1993P, numéro 2616.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

### MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : AURAY, 33, rue de Rostevel.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **DON A LA FONDATION « NOTAIRE ET BRETON »**

Le notaire soussigné informe les parties au présent acte qu'il soutient l'action de la Fondation « NOTAIRE ET BRETON », créée par le Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes.

La Fondation « NOTAIRE ET BRETON » apporte son soutien à des projets en faveur des familles, du logement, de la santé, de l'aide aux personnes, de l'éducation et de la formation, sur le territoire des cinq départements du ressort de la Cour d'Appel de Rennes, savoir la Loire-Atlantique, l'Ille-et-Vilaine, les Côtes d'Armor, le Finistère et le Morbihan.

La Fondation « NOTAIRE ET BRETON » a mis en place l'opération « 1 Acte = 1 Euro » afin de permettre aux notaires donateurs, de soutenir ses actions par le versement d'un euro pour chaque acte authentique signé.

Le notaire soussigné, par la signature du présent acte, effectue un don d'un euro à la Fondation « NOTAIRE ET BRETON ».

Les parties prennent acte de cette action de solidarité en s'y associant pleinement par la régularisation du présent acte authentique.

Les actions de la Fondation « NOTAIRE ET BRETON » peuvent être suivies, sur le site internet [www.notaireetbreton.bzh](http://www.notaireetbreton.bzh) et sur les réseaux sociaux « Notaire et Breton ».

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

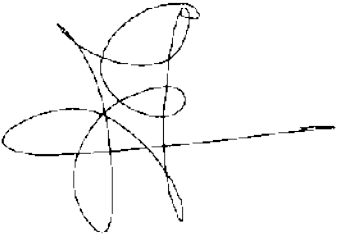

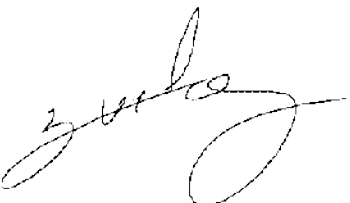
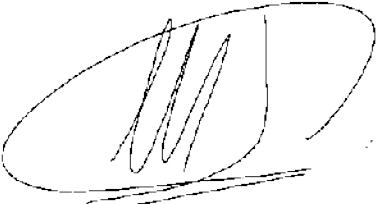
### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.



Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme MASSON Claire</b> <b>représentant de la</b> <b>Commune d'Auray a</b> <b>signé</b></p> <p>à AURAY le 05 décembre 2022</p>	
<p><b>M. DUCLOS Jean a</b> <b>signé</b></p> <p>à AURAY le 05 décembre 2022</p>	
<p><b>Mme DUCLOS Nicole a</b> <b>signé</b></p> <p>à AURAY le 05 décembre 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>MASSON PIERRE a</b> <b>signé</b></p> <p>à AURAY L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE CINQ DÉCEMBRE</p>	

**Département du Morbihan  
Arrondissement de LORIENT  
Mairie d'AURAY (56400)**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Le mercredi 11 mai 2022 à 18 HEURES 00**, le conseil municipal de la commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le 4 mai 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de Madame Claire MASSON, Maire.

La séance a été publique.

**Etaient Présents à la présente délibération :**

Madame Claire MASSON, Monsieur Pierrick KERGOSIEN, Madame Marie LE CROM, Monsieur Jean-François GUILLEMET, Madame Adeline FERNANDEZ, Monsieur Tangi CHEVAL, Monsieur Benoît LE ROL, Madame Marie DUBOIS, Madame Chantal SIMON, Madame Françoise FIOR, Madame Nathalie GUEMY, Monsieur Jean-Pierre SAUVAGEOT, Monsieur Gurvan NICOL, Monsieur Stéphane RENAULT, Monsieur Pierre LE SCOUARNEC, Madame Claire PARENT MER, Madame Aurore HAREL, Monsieur Jean-Baptiste LE GUENNEC, Madame Isabelle GUIBERT-FAICHAUD, Madame Françoise NAEL, Monsieur Bertrand VERGNE, Madame Marie-Paule LE PEVEDIC, Monsieur Benoît GUYOT, Madame Emmanuelle HERVIO

**Absents excusés :**

Madame Myriam DEVINGT (procuration donnée à Monsieur Pierrick KERGOSIEN), Monsieur Julien BASTIDE (procuration donnée à Monsieur Jean-François GUILLEMET), Monsieur Edouard LASBLEY (procuration donnée à Monsieur Jean-François GUILLEMET), Madame Charlotte NORMAND (procuration donnée à Madame Nathalie GUEMY), Monsieur Patrick GEINDRE (procuration donnée à Madame Isabelle GUIBERT-FAICHAUD), Monsieur Jean-Yves MAHEO (procuration donnée à Madame Françoise NAEL), Monsieur Pierre-Yves CYFFERS (procuration donnée à Madame Chantal SIMON)

**Secrétaires de séance : Monsieur Tangi CHEVAL, Benoît GUYOT**

**4- DU - ACQUISITION POUR RÉGULARISATION ET INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC DE 115 M<sup>2</sup> DE LA PARCELLE CADASTRÉE AE 324 SITUÉE RUE DE ROSTEVEL**

Monsieur Gurvan NICOL, Conseiller municipal, expose à l'assemblée :

Il apparaît nécessaire de procéder à la régularisation foncière et au versement d'une indemnisation à Monsieur et Madame Duclos, propriétaires de la parcelle AE 324 en zone U, située Rue de Rostevel, d'une superficie de 1100 m<sup>2</sup>, en raison d'un empiétement de 115m<sup>2</sup> sur leur parcelle, suite à l'aménagement par la commune du trottoir.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

L'aménagement du trottoir a débordé sur cette parcelle.

Il est, par conséquent, proposé d'acquérir les 115m<sup>2</sup> sur lesquels la ville a aménagé le trottoir (cf annexes).

La proposition d'indemnisation est la suivante :

8625€ soit 75€/m<sup>2</sup>. Le prix de 75€/m<sup>2</sup> est le prix qui avait été convenu en 2015 avec les propriétaires suite à une première prise de contact. **Ce prix a été maintenu malgré la hausse de la valeur du foncier des dernières années.**

En effet, les domaines ont, en 2010, fixé la valeur du mètre carré en 2AU à Auray à **13€/m<sup>2</sup>** pour du terrain en 2AU qui n'est pas destiné, en termes de projet, à accueillir de constructions. En prenant en compte l'augmentation de la valeur du foncier à bâtir, cette valeur est passée à **19,5€/m<sup>2</sup>** (soit près de 50% d'augmentation de la valeur depuis 2010). Pour un terrain situé en zone 1AU et également non destiné à accueillir un projet de construction, la valeur du m<sup>2</sup> est à multiplier par deux soit **39€/m<sup>2</sup>**. Pour un terrain situé en zone U qui n'accueillera pas de constructions, il faut multiplier également par deux la valeur de la zone 1AU. La valeur sera donc de **78€/m<sup>2</sup>**.

En outre la ville propose :

**- La prise en charge des frais de notaire** pour l'acquisition par la ville des 115m<sup>2</sup> dans le cadre de la régularisation foncière.

L'étude Alban Soeur et Pierre Masson, 13 Place du Loch, à Auray, rédigera l'acte notarié.

Vu le budget de la commune ;

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L 2141-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission d'urbanisme du 28 avril 2022 ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (31 voix pour),  
2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame AGENEAU, Monsieur LASSALLE,

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** l'acquisition et l'incorporation dans le domaine public de 115m<sup>2</sup> de la parcelle AE 324, au prix de 75€/m<sup>2</sup> soit à un prix total de 8625€ HT;

- **APPROUVE** la prise en charge par la ville des frais de notaire ;

- **DÉSIGNE** l'étude Alban Soeur et Pierre Masson, 13 Place du Loch, à Auray, qui rédigera l'acte notarié ;

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'acte notarié et toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette transaction.

**Pour extrait conforme,**

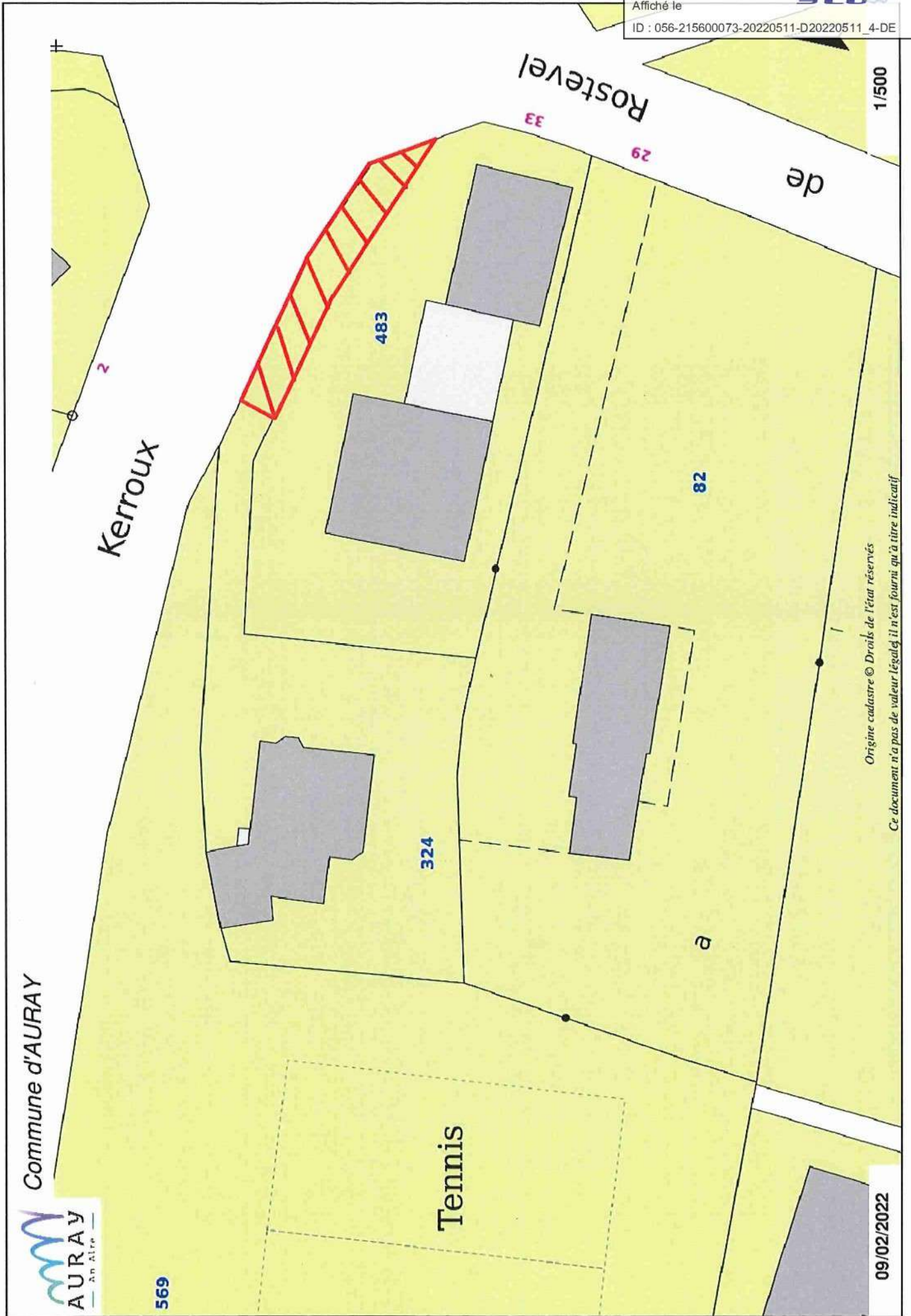
**Mme le Maire**

**Claire MASSON**

#signature#

#signature#





Commune d'AURAY



569

324

483

82

Tennis

a

09/02/2022

Origine cadastre © Droits de l'état réservés

Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif

1/500

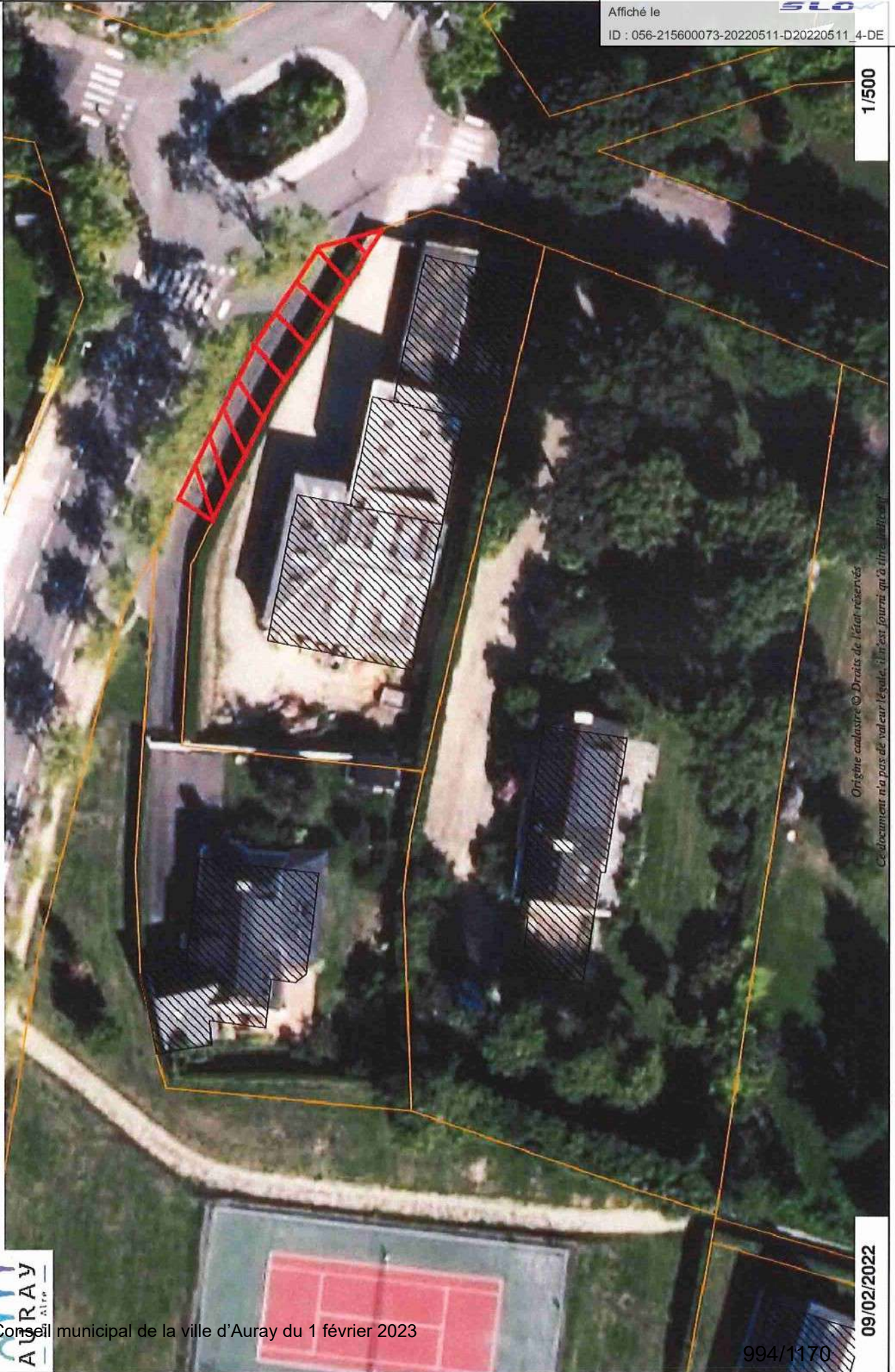


Commune d'AURAY



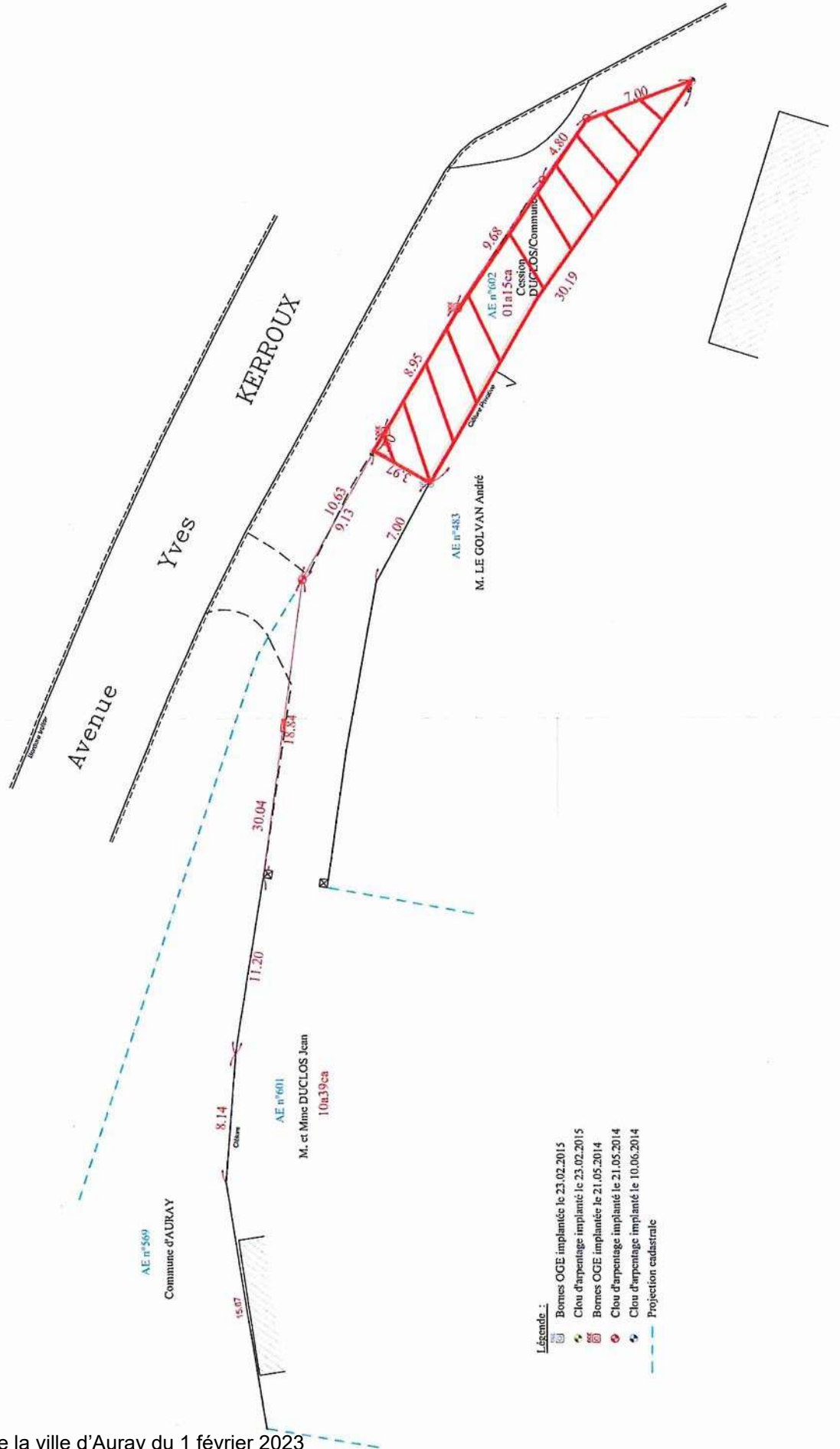
Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023







Origine cadastre © Droits de l'état réservés  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre informatif





<b>AURAY</b>		<b>PLAN DE BORNAGE</b>		Avenue Yves KERROUX	
<b>Propriété DUCLOS</b>					
Section AE n° 324p	<b>M. Eric GRANDJEAN</b>	Echelle : 1 / 250			
Etabli le 20 Janvier 2015	AG2M - Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. 2, rue Pierre de Coubertin 56400 AURAY Tel : 02.97.24.08.79 - Fax : 02.97.56.20.01	Dossier N° FH-8026a plan n°15_8026.dwg			
Mise à jour du 17/06/2015	 GÉOMÈTRES-EXPERTS CONSEILS VALEURS ASSURÉS				



- Légende :**
-  Bonnes OGE implantées le 23.02.2015
  -  Clou d'arpentage implanté le 23.02.2015
  -  Bonnes OGE implantées le 21.05.2014
  -  Clou d'arpentage implanté le 21.05.2014
  -  Clou d'arpentage implanté le 10.06.2014
  -  Projection cadastrale

Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

Envoyé en préfecture le 18/05/2022

Reçu en préfecture le 18/05/2022

Commune :  
AURAY (007)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLI

Affiché le

Section : AE

SLO

ID : 056-215600073-20220511-D20220511\_4-DE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : DA1752V

Document vérifié et numéroté le 27/05/2015  
ACDIF AURAY  
Par M. NEVO  
Inspecteur  
Signé

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)  
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau,
  - B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;
  - C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la mise 6463.

Quantité de plan : Plan régulier avant  
20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 27/05/2015  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage  
dressé

Par E. Grandjean-G.E. Auray (2)

Ré :  
Le CARL. AGZM  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Rue Pierre de Coubertin  
56400 AURAY

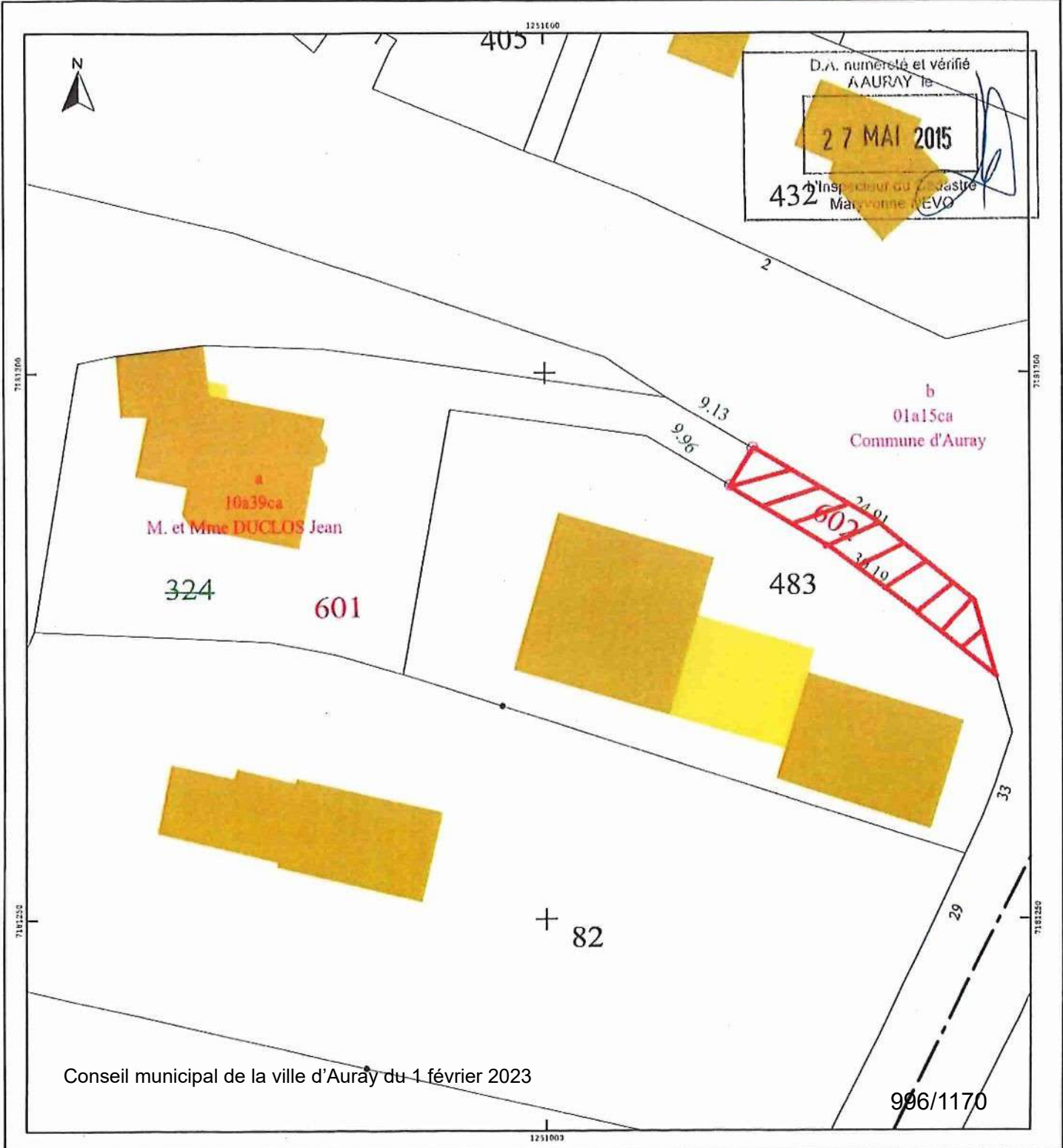
Centre des impôts foncier de :  
CDIF AURAY  
3 Rue du Penher  
BP 20611

56406 AURAY CEDEX  
Téléphone : 02 97 30 21 95  
Fax : 02 97 30 21 91  
cdif.auray@dgp.finances.gouv.fr

(1) Rayez les mentions litigieuses. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Donnez la formule B, les propriétaires soussignés, ou la formule C, si elle est applicable.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualités du titulaire et, en l'absence du propriétaire (mandataire, procu, représentant qualifié de l'autorité administrative, etc...)

Document vérifié et numéroté le 27/05/2015

Tel. 02 97 24 08 19 - Fax 02 97 56 20 00



Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

996/1170

Envoyé en préfecture le 18/05/2022

Reçu en préfecture le 18/05/2022

Affiché le



ID : 056-215600073-20220511-D20220511\_4-DE



Département :  
MORBIHAN

Commune :  
AURAY

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/06/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
VANNES  
Pôle de topographie et de gestion  
cadastrale 3 Allée du Général LE  
TROADEC 56020  
56020 VANNES Cédex  
tél. 02 97 01 50 66 -fax  
ptgc.morbihan@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 18/05/2022  
 Reçu en préfecture le 18/05/2022  
 Affiché le Section : AE  
 ID : 056-215600073-20220511-D20220511\_4-DE

Commune :  
 AURAY (007)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : DA1752V  
 Document vérifié et numéroté le 27/05/2015  
 ACDIF AURAY  
 Par M. NEVO  
 Inspecteur  
 Signé

Centre des impôts foncier de :  
 CDIF AURAY  
 3 Rue du Penher  
 BP 20611

56406 AURAY CEDEX  
 Téléphone : 02 97 30 21 95  
 Fax : 02 97 30 21 91  
 cdif.auray@dgip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

**CERTIFICATION**  
 (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sur les lieux (3) a été établi (1) :

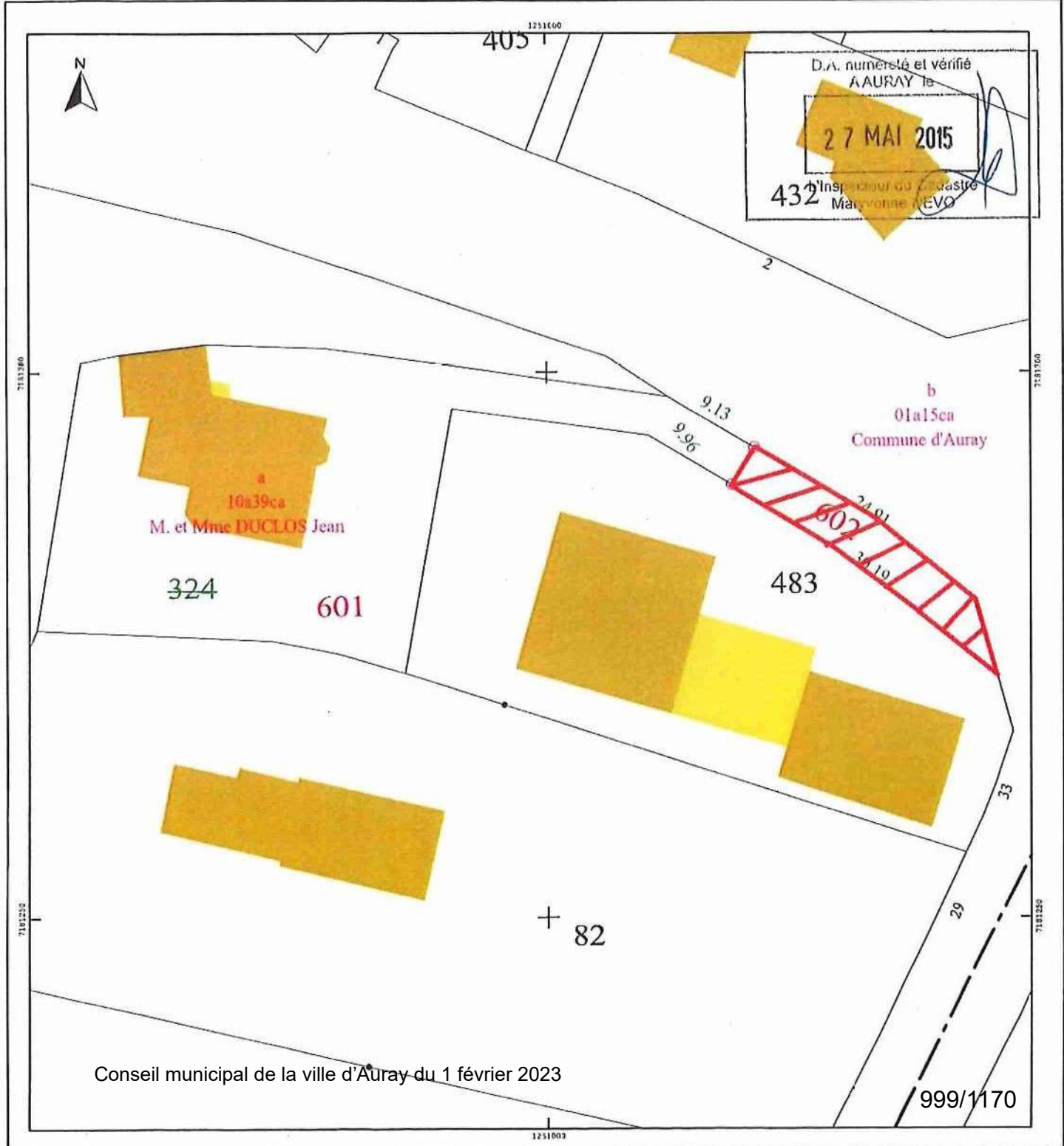
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau,  
 B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;  
 C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la mise 6463.

(1) Ne s'applique pas à la formule A et n'est applicable que dans le cas d'une expertise (plan révisé par voie de mise à jour).  
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
 (3) Précisez les noms et qualités du titulaire et/ou des titulaires (propriétaire, possesseur, représentant qualifié de l'autorité administrative, etc...)

Section : AE  
 Echelle d'origine : 1/1000  
 Echelle d'édition : 1/500  
 Date de l'édition : 27/05/2015  
 Support numérique :  
 D'après le document d'arpentage dressé  
 Par E. Grandjean G.E. Auray (2)  
 Ré :  
 Le CARL AGZM  
 Géomètres-Experts D.P.L.G.  
 Rue Pierre de Coubertin  
 56400 AURAY  
 Tél. 02 97 24 08 19 - Fax 02 97 56 20 00

*Document vérifié et numéroté le 27/05/2015*



Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023

999/1170

Envoyé en préfecture le 18/05/2022

Reçu en préfecture le 18/05/2022

Affiché le



ID : 056-215600073-20220511-D20220511\_4-DE