

IV – ANNEXES	IV
ANNEXES PATRIMONIALES – LISTE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS CREES	B11.2

LISTE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS CREES

(1) Il s'agit de recenser les établissements publics créés par la collectivité pour l'exploitation directe d'un service public relevant de sa compétence.

Pour rappel, la collectivité a l'obligation de constituer une régie si le service concerné est de nature industrielle et commerciale (cf. article L. 1412-1 du CGCT) ou la faculté de constituer une régie si le service concerné est de nature administrative et n'est pas de ceux qui, par leur nature ou par la loi, ne peuvent être assurés que par la collectivité elle-même (cf. article L. 1412-2 du CGCT).

Les régies ainsi créées peuvent, au choix de la collectivité, être dotées :

- soit de la personnalité morale et de l'autonomie financière ;

- soit de la seule autonomie financière.

Cependant, il convient de préciser que seules les régies dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière sont dénommées établissement public et doivent être recensées dans cet état.

IV – ANNEXES	IV
ANNEXES PATRIMONIALES – LISTE DES SERVICES INDIVIDUALISES DANS UN BUDGET ANNEXE	B11.3

LISTE DES SERVICES INDIVIDUALISES DANS UN BUDGET ANNEXE

(1) Exemples de catégories : régie à seule autonomie financière, opérations d'aménagement, service social et médico-social.

IV – ANNEXES	IV
ANNEXES BUDGETAIRES EQUILIBRE BUDGETAIRE – DEPENSES	C1.1

DEPENSES A COUVRIR PAR DES RESSOURCES PROPRES

Art. (1)	Libellé (1)	Propositions nouvelles	Vote (2)
DEPENSES TOTALES A COUVRIR PAR DES RESSOURCES PROPRES = A + B		1 897 414,49	I 1 897 414,49
16 Emprunts et dettes assimilées (A)		1 824 414,49	1 824 414,49
1631	Emprunts obligataires	0,00	0,00
1641	Emprunts en euros	1 821 414,49	1 821 414,49
1643	Emprunts en devises	0,00	0,00
16441	Opérations afférentes à l'emprunt	0,00	0,00
1671	Avances consolidées du Trésor	0,00	0,00
1672	Emprunts sur comptes spéciaux du Trésor	0,00	0,00
1678	Autres emprunts et dettes	0,00	0,00
1681	Autres emprunts	0,00	0,00
1682	Bons à moyen terme négociables	0,00	0,00
1687	Autres dettes	3 000,00	3 000,00
Dépenses et transferts à déduire des ressources propres (B)		73 000,00	73 000,00
10...	<i>Reprise de dotations, fonds divers et réserves</i>		
10...	Reversement de dotations, fonds divers et réserves		
139	<i>Subv. invest. transférées cpte résultat</i>	73 000,00	73 000,00

	Op. de l'exercice I	Restes à réaliser en dépenses de l'exercice précédent (3) (4)	Solde d'exécution D001 (3) (4)	TOTAL II
Dépenses à couvrir par des ressources propres	1 897 414,49	1 565 756,16	1 899 512,90	5 362 683,55

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes.

(2) Crédits de l'exercice votés lors de la séance.

(3) Inscrire uniquement si le compte administratif est voté ou en cas de reprise anticipée des résultats de l'exercice précédent.

(4) Indiquer le montant correspondant figurant en II - Présentation générale du budget – vue d'ensemble.

IV – ANNEXES	IV
ANNEXES BUDGETAIRES EQUILIBRE BUDGETAIRE – RECETTES	C1.2

RESSOURCES PROPRES

Art. (1)	Libellé (1)	Propositions nouvelles	Vote (2)
RECETTES (RESSOURCES PROPRES) = a + b		4 415 656,10	III 4 415 656,10
Ressources propres externes de l'année (a)		990 000,00	990 000,00
10221	TLE	0,00	0,00
10222	FCTVA	800 000,00	800 000,00
10226	Taxe d'aménagement (3)	190 000,00	190 000,00
10228	Autres fonds d'investissement	0,00	0,00
13146	Attributions compensation investissement	0,00	0,00
13156	Attributions compensation investissement	0,00	0,00
13246	Attributions compensation investissement	0,00	0,00
13256	Attributions compensation investissement	0,00	0,00
138	Autres subventions invest. non transf.	0,00	0,00
26...	Participations et créances rattachées		
27...	Autres immobilisations financières		
Ressources propres internes de l'année (b) (4)		3 425 656,10	3 425 656,10
15...	Provisions pour risques et charges		
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00
26...	Participations et créances rattachées		
27...	Autres immobilisations financières		
28...	Amortissement des immobilisations		
2802	Frais liés à la réalisation de document	0,00	0,00
28031	Frais d'études	950 000,00	950 000,00
28041582	Autres grpts - Bâtiments et installat°	0,00	0,00
2804182	Autres org pub - Bât. et installations	0,00	0,00
280421	Privé - Biens mob., matériel et études	0,00	0,00
280422	Privé - Bâtiments et installations	0,00	0,00
2804412	Sub nat org pub - Bât. et installations	0,00	0,00
2804422	Sub nat privé - Bât. et installations	0,00	0,00
28051		0,00	0,00
28121	Plantations d'arbres et d'arbustes	0,00	0,00
28128	Autres aménagements de terrains	0,00	0,00
281311	Bâtiments administratifs	0,00	0,00
281312	Bâtiments scolaires	0,00	0,00
281318	Autres bâtiments publics	0,00	0,00
28152	Installations de voirie	0,00	0,00
281568	Autre matériel, outillage incendie	0,00	0,00
2815731	Matériel roulant	0,00	0,00
2815738	Autre matériel et outillage de voirie	0,00	0,00
28158	Autres inst., matériel, outil. techniques	0,00	0,00
28181	Installations générales, aménagt divers	0,00	0,00
281828	Autres matériels de transport	0,00	0,00
281831	Matériel informatique scolaire	0,00	0,00
281838	Autre matériel informatique	0,00	0,00
281841	Matériel de bureau et mobilier scolaire	0,00	0,00
281848	Autres matériels de bureau et mobiliers	0,00	0,00
28188	Autres immo. corporelles	0,00	0,00
29...	Dépréciations des immobilisations		
31...	Matières premières (et fournitures) (5)		
33...	En-cours de production de biens (5)		
35...	Stocks de produits (5)		
39...	Dépréciation des stocks et en-cours		
481...	Charges à rép. sur plusieurs exercices		
49...	Dépréciation des comptes de tiers		
59...	Conseil municipal de la ville d'Auray du 1 février 2023 Dépréciation des comptes financiers		
024	Produits des cessions d'immobilisations	20 000,00	604/1170 20 000,00

Art. (1)	Libellé (1)	Propositions nouvelles	Vote (2)
021	Virement de la section de fonctionnement	2 455 656,10	2 455 656,10

	Opérations de l'exercice III	Restes à réaliser en recettes de l'exercice précédent (6) (7)	Solde d'exécution R001 (6) (7)	Affectation R1068 (6)	TOTAL IV
Total ressources propres disponibles	4 415 656,10	636 945,00	0,00	2 828 324,06	7 880 925,16

	Montant
Dépenses à couvrir par des ressources propres	II 5 362 683,55
Ressources propres disponibles	IV 7 880 925,16
Solde	V = IV – II (8) 2 518 241,61

(1) Les comptes 15, 169, 26, 27, 28, 29, 39, 481, 49 et 59 sont à détailler conformément au plan de comptes.

(2) Crédits de l'exercice votés lors de la séance.

(3) Le compte 10226 peut être utilisé uniquement par les communes et les établissements publics à fiscalité propre.

(4) Les comptes 15, 29, 39, 49 et 59 sont présentés uniquement si la collectivité applique le régime des provisions budgétaires, conformément aux dispositions législatives et réglementaires afférentes.

(5) Les comptes 31, 33 et 35 ne peuvent être utilisés que pour les budgets utilisant la comptabilité de stock. Par conséquent, seuls les budgets retraçant les dépenses et les recettes d'un lotissement ou d'une ZAC peuvent utiliser les comptes susmentionnés.

(6) Inscrire uniquement si le compte administratif est voté ou en cas de reprise anticipée des résultats de l'exercice précédent.

(7) Indiquer le montant correspondant figurant en II - Présentation générale du budget – vue d'ensemble.

(8) Indiquer le signe algébrique.

IV – ANNEXES	IV
AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION – LISTE DES SERVICES ASSUJETTIS A LA TVA ET NON ERIGES EN BUDGET ANNEXE	D1

LISTE DES SERVICES ASSUJETTIS A LA TVA ET NON ERIGES EN BUDGET ANNEXE

V – ARRETE ET SIGNATURES	V
ARRETE ET SIGNATURES	A

Nombre de membres en exercice : 32

Nombre de membres présents : 0

Nombre de suffrages exprimés : 0

VOTES :

Pour : 0

Contre : 0

Abstentions : 0

Date de convocation : 25/01/2023

Présenté par Mme Le Maire (1),

A salle du Conseil Municipal Hôtel de ville Place de la République Auray, le 01/02/2023

Délibéré par l'assemblée (2), réunie en session Ordinaire

A salle du Conseil Municipal Hôtel de ville Place de la République Auray, le 01/02/2023

Les membres de l'assemblée délibérante (2),(3).

AGENEAU Adeline	
ALLAIN Ronan	
BASTIDE Julien	
CYFFERS Pierre-Yves	
DEVINGT Myriam	
DUBOIS Marie	
FERNANDEZ Adeline	
GEINDRE Patrick	
GUEMY Nathalie	
GUILLEMET Jean-François	
GUYOT Benoit	
HAREL Aurore	
HENRIO Frédérique	
HERVIO Emmanuelle	
KERGOSIEN Pierrick	
LASBLEY Edouard	
LE CROM Marie	
LE GUENNEC Jean-Baptiste	
LE ROL Benoit	
LE SCOUARNEC Pierre	

V – ARRETE ET SIGNATURES	V
ARRETE ET SIGNATURES	A

MAHEO Jean-Yves	
MASSON Claire	
NAEL Françoise	
NICOL Gurvan	
NORMAND Charlotte	
PARENT MER Claire	
QUILLAY Guénola	
RENAULT Stéphane	
SAUVAGEOT Jean-Pierre	
SIMON Chantal	
SPILBAUER Céline	
VERGNE Bertrand	

Certifié exécutoire par Mme Le Maire (1), compte tenu de la transmission en préfecture, le , et de la publication le

A , le

(1) Indiquer « la présidente » ou « le président ».

(2) Indiquer la nature de l'assemblée délibérante : du conseil régional de ..., de la Collectivité territoriale unique de ..., de la métropole de ..., du Conseil syndical de ...

(3) L'ajout des signataires est désormais facultatif.

ACTIONS MENÉES PAR LES SERVICES MUNICIPAUX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (DD)

- BILAN 2022 -

Pour les communes et EPCI de plus de 50 000 habitants, le rapport sur la situation en matière de développement durable s'intéresse au fonctionnement de la collectivité, les politiques qu'elle mène sur son territoire et les orientations et programmes de nature à améliorer cette situation.

Sans être tenue par les articles L.2311-1-1, L.3311-2 et L.4310-1 du CGCT compte tenu de sa strate démographique, la Ville a souhaité présenter les actions portées en matière de développement durable, en annexe du budget 2023.

PREAMBULE

En 2011, un Agenda 21 a été adopté en Conseil Municipal à Auray. Un programme de 36 actions avait été défini en lien avec les élus, les services, les acteurs du territoire et la population, suivant les enjeux prioritaires identifiés :

Enjeu 1

Orienter Auray vers la sobriété énergétique et les énergies renouvelables

Enjeu 2

Concevoir une ville économe en espace et favoriser le développement des déplacements doux

Enjeu 3

Préserver la richesse des patrimoines naturel et historique et économiser les ressources

Enjeu 4

Diffuser le développement durable dans la Cité: équité, cohésion sociale et éducation citoyenne

Enjeu 5

Favoriser le développement économique responsable et solidaire de la Cité

Enjeu 6

Mutualiser les expériences en matière de développement durable et initier un travail collectif à l'échelle intercommunale

Par délibération en Conseil Municipal du 30 juin 2015, ce programme d'action a été révisé afin de :

- se recentrer sur le cœur des compétences de la Commune,
- supprimer certaines actions qui se sont trouvées dépassées par les obligations réglementaires intervenues après 2011,

- regrouper certaines actions par souci de simplification,
- se recentrer sur des objectifs quantifiables et utiles aux services et aux élus,
- maintenir dans l'agenda 21 les enjeux de niveau intercommunal dans une rubrique dédiée.

Fin 2019, une série d'entretiens a été réalisée avec les différents services impliqués dans l'Agenda 21.

Il est ressorti que les tableaux d'indicateurs étaient fastidieux à compléter et qu'il semblait nécessaire de repenser le dispositif :

- certains objectifs atteints ;
- une évolution de l'organisation de travail dans les services / des projets portés/ des logiciels, rendant l'évolution des indicateurs peu interprétable ;
- des indicateurs relatifs à des actions suivies par des partenaires extérieurs difficiles à renseigner ;
- de nombreuses initiatives portées par les services en matière de développement durable et non valorisées à travers le tableau bilan.

Comme celui réalisé en 2021, le bilan qui va suivre a été établi à partir d'une série d'échanges et d'entretiens réalisée en décembre et janvier avec les services. Il rend compte des actions menées en lien avec des thématiques du développement durable durant l'année 2022. Certaines sont des actions qui s'inscrivent directement dans le cœur de leurs missions (Service DD, CCAS, Service Politique de la Ville, DAC, DEEJ, Service des Sports par ex.) et qui sont donc poursuivies chaque année, voire renforcées, d'autres sont des initiatives nouvelles.

Le bilan 2022 reste présenté de manière à illustrer les Objectifs de Développement Durable (ODD) auxquels les actions renvoient.

Pour mémoire, les ODD dont il est question sont ceux que les 193 Etats membre de l'ONU se sont engagés à atteindre collectivement à l'horizon 2030. Les 17 objectifs de développement durable sont les suivants :



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)	ACTIONS MISES EN ŒUVRE	SERVICE(S) RÉFÉRENT(S)	Nouveauté Renforcement / Poursuite
 <p>Éliminer l'extrême pauvreté et la faim</p>	. Parc de logements d'urgence étendu avec 2 logements supplémentaires (Rue Pierre et Marie Curie ; Rue L. Huette)	CCAS	Renforcement
	. Récupération et redistribution de mobilier et d'électroménager auprès des publics précaires	CCAS	Poursuite
	. Une partie des achats de denrées alimentaires issue du commerce équitable	Serv DD / CCAS / DICRP	Poursuite
 <p>Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture biologique</p>	. Acquisition et démarrage du chantier de remise en état d'une ferme maraîchère de 4,5ha aux portes de la Ville pour approvisionner les cuisines municipales en légumes bio.	Service DD / Equipe Esp Verts / Equipe bâtiments	Nouveauté
	. Plantation de vergers solidaires (trentaine d'arbres fruitiers) dans les quartiers du Gumenen et du Parco (budget participatif)	Serv pol de la ville / Equipe Esp Verts	Nouveauté
	. Installation sur l'espace public de 3 garde-mangers solidaires au niveau de la gare, du parking Keriulet et du Bel Air (budget participatif), qui seront gérés dans le cadre du dispositif argent de poche	Serv Politique de la Ville / DSTS / DEEJ (Serv jeunesse)	Nouveauté
	. Augmentation de la part de bio dans la confection des repas du Bocéno, du multi-accueil, des goûters pour la garderie et l'accueil de loisirs et dans les pots proposés par la Ville	CCAS / DEEJ / DICRP	Renforcement
	. Travaux réalisés à l'Oasis du Parco Pointer en vue d'augmenter et de diversifier la production nourricière avec : - Construction d'une serre	Serv Pol de la Ville / Le Cap des Possibles	Renforcement

	- Agrandissement de l'Oasis			
	. Mise en place de plantations comestibles en bas d'immeuble dans le cadre du fonds de participation des habitants au Gumenen	Serv Pol de la Ville	Renforcement	
	. Collecte banque alimentaire avec une participation des jeunes (DEEJ - Serv jeunesse) / Distribution de colis alimentaires aux bénéficiaires du CCAS	CCAS	Poursuite	
	. Service de portage des repas à domicile proposé aux personnes rencontrant ponctuellement ou durablement des difficultés à confectionner leurs repas	CCAS	Poursuite	
	. Organisation d'ateliers « cuisine du monde » avec des repas partagés avec les participants	Serv Pol de la Ville / Babelcook	Poursuite	
	. Tous les dimanches, proposition de repas partagés avec les personnes isolées au Lieu-Dit (denrées en partie récupérées)	Serv Pol de la Ville / Le Lieu-Dit	Poursuite	
	. Mise à disposition de parcelles dans les jardins familiaux pour des ménages qui n'ont pas de jardin (attribution sous condition de revenus) suivant des pratiques respectueuses de l'environnement	CCAS	Poursuite	
	Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge	. Mise en place d'installations pour rendre le sport accessible à tous sur l'espace public : modules de skate, modules de jeux/détente installés dans la ville (tables de teqball, ping pong, jeux d'échec, baby-foot), modules d'escalade au Parc Treulen (budget participatif), ouverture du hangar La Fraiche avec des modules de skate indoor, création de 2 terrains de basket 3x3 au stade du Loch	Serv Sport / Serv Pol de la Ville /	Nouveauté

. Ouverture d'un espace fitness gratuit pour les mineurs à l'Espace Jeunesse / Conventionnement en cours avec l'association G. Deshayes pour faciliter l'accès des jeunes en situation de handicap	DEEJ (Serv jeunesse)	Nouveauté
. Organisation sur les QPV d'ateliers sport-santé tous les lundis (hors vacances scol) pour les personnes de + de 60 ans	Serv. Pol de la Ville / UFOLEP	Nouveauté
. De mars à octobre, programme « les dimanches en forme » ouvert à tous et gratuit (stretching, renforcement musculaire, etc.)	Serv. Pol de la Ville / MAL	Nouveauté
. Organisation d'ateliers parents/enfants/grands-parents autour du bien vivre en famille	Serv. Pol de la Ville	Nouveauté
. Des ateliers de formation aux gestes de 1 ^{er} secours - auprès du grand public - lors de séjours de sauvetage en mer - étendus auprès des enfants de CE1 de l'ensemble des écoles (publiques et privées) - auprès des enfants de l'ALSH et à l'Espace Jeunesse	DEEJ	Nouveauté Nouveauté Renforcement Poursuite
. Soutien aux clubs sportifs par l'entretien et l'évolution des structures : mise à disposition de structures provisoires pour le club de boxe (400m ²) et l gymnastique (600m ²); reconstruction du club de tennis ; changement de destination du stade du Loch au profit du club de rugby ; aménagement d'un terrain de basket 3 x 3 autour de la piste d'athlétisme ; réhabilitation des terrains extérieurs de pétanques et de boules bretonnes, construction d'un espace de convivialité et de tribunes au complexe sportif de ty coat (à venir 2023)	Serv Sport	Renforcement
. Dispositif « sport an aire » pour accompagner financièrement les familles et favoriser l'accès à la pratique sportive	Serv Sport	Renforcement

	. Organisation de manifestations sportives (ex : L'Alréenne, Fête du sport,)	Serv Sport	Poursuite
	. Ateliers/animations proposés aux élèves de maternelle et d'élémentaire dans toutes les écoles sur le temps de la pause méridienne (équilibre alimentaire, brossage de dents, activités sportives, etc.)	DEEJ	Poursuite
	. Des ateliers et semaines thématiques autour du "bien-être" proposés aux enfants de l'ALSH (relaxation, sophrologie, yoga sensoriel, méditation, stretching, découverte musicale, théâtre, médiation animale, etc.)	DEEJ	Poursuite
	. Des actions ciblées en direction des seniors : Cours de gym, bibliothèque, mémoire, lotos, loisirs créatifs, etc.	CCAS	Poursuite
	. Des animations gratuites pour favoriser les rencontres intergénérationnelles : concerts, expositions, spectacles, initiation à la danse	DAC	Poursuite
 <p>Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie</p>	. Formation des habitants pour les rendre acteurs des choix réalisés : groupe de lecteurs acquéreurs à la médiathèque (classe CM1-CM2), citoyens programmeurs à Athéna, inventaire participatif des maisons à pans de bois, participation des groupes de musique aux choix qui concernent les studios de répétition, concertation sur le schéma d'éclairage public, sur la création du skate-park, sur la programmation culturelle, ouverture à la population de certains groupes de travail (mobilité, jeunesse, alimentation, nature en ville)	Ens des services de la DAC, DSTS, DEEJ, Service DD	Nouveauté

<p>. Lancement d'un AMI pour redémarrer l'exploitation de la ferme maraîchère municipale sous la forme d'un chantier d'insertion proposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un parcours de formation diplômant aux salariés afin qu'ils puissent monter en compétences techniques dans le domaine du maraîchage - des activités à destination du grand public et des écoles afin de les sensibiliser à l'alimentation durable 	Service DD	Nouveauté
<p>. Mise en place d'une permanence mensuelle d'information sur les dispositifs de formation, d'accompagnement et de financement existants pour faciliter le retour à l'emploi</p>	Serv Pol de la Ville	Nouveauté
<p>. Pour tous les CM1-CM2 de l'école Tabarly (Projet Orchestre à l'école) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'ateliers de pratique instrumentale sur 2 ans, participation à des concerts - Mise en place de rencontre d'artistes et des métiers de la musique (luthiers), découverte de concerts, participation à des événements culturels croisés 	Ecole de Musique / DEEJ	Nouveauté
<p>. Acquisition de livres permettant de faciliter l'accès à la lecture des personnes dyslexiques ou souffrant d'un handicap visuel</p>	Médiathèque	Nouveauté
<p>- Proposition de rendez-vous à partager parents/enfants (ateliers éveil musical parents/enfants, apéro-philo, apartés, ...)</p>	Ecole de musique	Nouveauté
<p>. Projet "Des Livres à soi" pour former des médiateurs du livre et renforcer les liens parents-enfants dans des familles éloignées du livre</p>	Médiathèque / DEEJ / Serv Pol de la Ville / centre social	Nouveauté
<p>. Pour encourager l'apprentissage de la musique et la pratique collective chez les adultes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueil des adultes au sein des ateliers de pratique collective et du cursus musical de l'école de musique - Création de 2 studios de musique avec tarif plancher pour les musiciens du territoire et ceux de l'école municipale de musique 	<p>Ecole de musique</p> <p>Vie associative</p>	<p>Poursuite</p> <p>Nouveauté</p>

<p>. Mise en place de dispositifs pour faciliter l'autonomie financière des jeunes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dispositif argent de poche pour les 15-17 ans leur permettant d'effectuer des missions dans les services municipaux et de recevoir une indemnité - Formation baby sitting à destinations des jeunes en recherche d'enfants à garder (Inlus formation PSC1) / organisation de soirées baby sitting dating (rencontre familles/jeunes) 	DEEJ (Serv jeunesse)	Nouveauté
<p>. Des animations culturelles organisées "hors les murs" pour se rapprocher des différents publics (ouverture de la saison culturelle d'Athéna dans les QPV, ateliers /spectacles dans les EHPADs, dans les écoles, au sein des communes de Brech et Pluneret sur l'espace public, etc.)</p>	Centre culturel Athéna / Ecole de Musique	Renforcement
<p>. Augmentation du nombre de points proposant un fonds documentaire en libre accès sur l'espace public avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 boîtes à livres (St Goustan, Pl Notre dame, Gumenen), - 2 « cabines de pages » (Place Thiese et Parvis du Gumenen) <p>Ces structures seront gérées et entretenues par les jeunes du service jeunesse dans le cadre du dispositif argent de poche</p>	Médiathèque / Serv Pol de la ville / DEEJ (Serv jeunesse)	Renforcement
<p>. Organisation d'ateliers musique initiation/renforcement individuels. Coaching collectif pour apprendre à jouer ensemble, participation à des événements culturels (fête de la musique...)</p>	DEEJ (Serv jeunesse)	Renforcement
<p>. Mise en œuvre du programme de réussite éducative dans les QPV avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> > des Clubs Coup de Pouce CLE (CP) et CLEM (CE1) à Tabarly qui intègrent des ateliers de lecture, de découverte sur le patrimoine historique, de sensibilisation au DD, de médiation par l'animal, etc. > Un club langage (Maternelle GS) avec des ateliers durant l'année (yoga sensoriel, etc.) 	DEEJ (PRE)	Poursuite
<p>. Accompagnement à la scolarité des 6e et 5e (Contrat Local d'accompagnement à la scolarité)</p>	DEEJ (Serv Jeunesse)	Poursuite

. Fond d'aide et initiatives jeunes (FAIJ) : Bourse allouée pour financer le BAFA, un projet mobilité ou pour accompagner les jeunes dans leurs projets	DEEJ (Serv Jeunesse)	Poursuite
. Ateliers d'informations/préventions/orientations dans les établissements scolaires (primaires et secondaires) et au PIJ (mercredis de l'info)	DEEJ (Serv Jeunesse)	Poursuite
. Jeudis des parents : temps d'échanges destinés aux parents d'adolescents sur des problématiques liés à l'éducation	DEEJ (Serv Jeunesse)	Poursuite
. Classes de découvertes au Centre de Ker Yvonnick à Locmariaquer (3 écoles - 21 classes, soit plus de 400 enfants accueillis) qui permettent d'aborder les thèmes de la nature, la mer, la biodiversité, le DD et la préservation du patrimoine	DEEJ	Poursuite
. Séjours sportifs et culturels proposés aux jeunes pour qu'ils puissent partir en vacances	DEEJ (Serv Jeunesse)	Poursuite
. Des animations Nature proposées tout au long de l'année le mercredi et pendant les vacances scolaires à l'ALSH Arlequin (3-4 ans / 5-7 ans / 8-12 ans) avec des ateliers de découverte, de sensibilisation et de protection de la nature (jardin pédagogique, forêts, bords de mer)	DEEJ	Poursuite
. Des ateliers et animations proposés gratuitement tout au long de l'année pour initier le public de tout âge à la lecture, la littérature, la philo, etc.	Médiathèque	Poursuite
. Des ateliers et animations sur différents thèmes proposés en pieds d'immeuble dans les QPV	Serv Pol de la Ville	Poursuite
. Élargissement des contenus disponibles en ligne avec la mise en réseau de la médiathèque - Médiation pour faire connaître au public les contenus accessibles en ligne (fonds documentaire + auto-formation)	Médiathèque	Poursuite
. Ateliers d'initiation à l'usage des outils numériques	Médiathèque	Poursuite

		. Des cours d'alphabétisation (français et langues étrangères) gratuits proposés pour les adultes	Serv Pol de la Ville / CLEAS	Poursuite
 <p>5 ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES</p>	<p>Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles</p>	. Elaboration d'un contrat de lutte contre les violences sexistes et sexuelles	DGS / CCAS / Police municipale/ Serv Pol de la Ville	Nouveauté
		. Mise en lumière de combats historiques menés par des femmes (exposition vivre à en mourir, conférence "Femmes dans la Résistance, engagements et combats	DICRP	Nouveauté
		. Semaine de sensibilisation et de prévention sur les violences sexistes et sexuelles (débats ouverts à tous, débat lycéen, ciné-débat, ouv d'un nouvel espace d'accueil dédié aux victimes à la gendarmerie, création d'un annuaire de numéros d'urgences, etc.)	DGS / Centre social / Serv Pol de la Ville	Nouveauté
		. Des cours d'alphabétisation pour les parents proposés à l'école mat Tabarly en partenariat avec le CLEAS avec une prise en charge des enfants des enfants non scolarisés pendant le cours	DEEJ / PRE	Nouveauté
		. Des ateliers-débats avec les 5 ^{ème} animés par les petits-débrouillards sur les question de cyber-harcèlement et de genre	Serv Pol de la Ville	Nouveauté
 <p>6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT</p>	<p>Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau</p>	. Amélioration de l'accès à l'eau pour les personnes vulnérables avec : <ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition d'eau potable au niveau des garde-mangers solidaires - Mise en place de maraudes pendant l'été avec distribution d'eau sur l'espace public 	Serv Pol de la ville	Nouveauté

		. Travaux Av de l'Océan avec : - Remplacement de certains tronçons de pluvial enterrés par des noues - Désimperméabilisation d'une partie de la voirie	DSTS	Nouveauté
		. Collecte et utilisation des eaux de pluie (mise en place d'un nouveau récupérateur au Bocéno)	DSTS	Renforcement
		. Collecte et recyclage des huiles usagées (Cuisines, Garage)	CCAS / Magasin (CTM)	Poursuite
	Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable	. Mise en service des panneaux photovoltaïques installés à la MAL	DSTS	Nouveauté
		. Etude de la mise en place de panneaux en autoconsommation collective sur plusieurs bâtiments communaux : Athéna, Complexe sportif La Forêt, Tennis, Centre Technique Municipal, future cuisine municipale	DSTS	Nouveauté
	Promouvoir une croissance économique soutenue, le plein emploi productif et un travail décent pour tous	. Modification du PLU qui vise à préserver le commerce de proximité et le dynamisme de secteurs en orientant l'implantation des nouveaux commerces suivant leur taille : - Installation des commerces de détail <300m ² possible uniquement sur les secteurs du Gumenen, Saint Goustan, CV et Gare (création de 4 "centralités commerciales" mêlant logements et commerces) - Implantation des commerces de grande superficie possible uniquement en ZAC	DU	Nouveauté
		. Accompagnement à l'ouverture d'une épicerie de quartier en QPV	Serv Pol de la ville	Nouveauté

		. Participation de la Ville d'Auray à la Quinzaine du Commerce Equitable en vue de sensibiliser un large public aux enjeux associés à cette alternative	Serv DD	Nouveauté
		. Contrats/partenariats avec des entreprises d'insertion (La feuille d'Erable, Book Hémisphère) / ESAT (approvisionnement en légumes bio, service traiteur)	DSTS / CCAS / DAC	Renforcement
		. Soutien à l'agriculture et l'artisanat local : - en relocalisant une partie des approvisionnements - en favorisant les commerces de bouches qui utilisent des produits bio et locaux lors des manifestations	CCAS - DEEJ - Serv. cérémonie - Serv. DD	Renforcement
		. Actions en faveur d'un retour à l'emploi (Permanences mensuelles, Route de l'emploi, Cités Lab Auray, etc.)	Serv Pol de la Ville / Région	Renforcement
	Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation	. Conception de l'Avenue de l'Océan avec une augmentation des surfaces végétalisées et une réduction de la largeur de chaussée	DSTS	Nouveauté
		. Intégration systématique de critères environnementaux et sociaux dans les marchés publics de travaux	Serv Commande Publique	Renforcement
		. Coopératives jeunes majeurs menées en lien avec le PEPs	Serv Pol de la ville	Poursuite
	Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre	. Modifications dans le PLU : - qui facilitent l'accès au logement pour les primo-accédants avec l'instauration du Bail Réel Solidaire (BRS) - qui favorisent la mixité dans les programmes neufs >10 logts avec une augmentation de la part de logements aidés (30 % en zones urbanisées constructibles hors QPV, 40 % sur les secteurs soumis à une OAP)	DU	Nouveauté
				Renforcement

	. Propositions de sorties en familles (île aux moines, zoo de Branféré, cité de la voile à Lorient)	Serv Pol de la Ville	Renforcement
	. De nombreuses manifestations proposées gratuitement sur l'espace public (Carnaval, fête de la musique, fête du sport, tout Auray roule, concerts, ouverture de la saison culturelle, Semaine des arts urbains, Escale photos, spectacles hors les murs, journées du patrimoine, quartiers de printemps, d'été, d'automne, SADD, Summer team's break, etc.)	DAC, Serv Pol Ville, Serv Sport, DEEJ, Serv. DD, Manager de ville	Poursuite
	. Proposition de services de transport pour tous (Transport A la Demande, Location solidaire de voiture)	CCAS, Serv Pol de la Ville	Poursuite
	. Politique tarifaire des services municipaux qui intègre un tarif solidaire	DAC, DEEJ	Poursuite
	. Mise en place d'ateliers de formation aux outils numériques personnalisés	CCAS	Poursuite
	. Utilisation de la plateforme IdCity pour faciliter les processus de consultation/concertation avec la population	Serv Pol de la Ville	Poursuite
 <p>Faire en sorte que les villes et établissements humains soient ouverts à tous, résilients et durables</p>	. Elaboration d'un plan de sobriété énergétique pour la Ville	DSTS	Nouveauté
	. Modification du PLU avec : - l'introduction de coefficient de biotope par surface minimum afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la place du végétal dans les projets (objectifs de préservation de la biodiversité et des paysages, création d'îlots de fraîcheur) - une obligation de verdissement à toute Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) - des mesures spécifiques aux ZAC visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments et leur qualité paysagère	DU	Nouveauté
	. Emergence de projets de désartificialisation des sols : projet de végétalisation des cours d'école, projet "Sous le bitume.. de la vie !" avec création d'un espace	Serv Pol de la Ville / DSTS / DEEJ	Nouveauté

végétalisé et écologique à l'entrée de l'école les Rives du Loch (budget participatifs)		
.Projet de jeux pour enfants en situation de handicap au parc du Printemps avec des jeux accessibles aux fauteuils roulants, des manipulations sonores et des panneaux d'éveil à la langue des signes (budget participatif)	Serv Sports / Serv Pol de la Ville / DEEJ	Nouveauté
.Installation d'un dispositif de transcription audio (Elioz connect) améliorant l'accueil des personnes sourdes sur 10 sites municipaux	DSI	Nouveauté
. Organisation de la semaine mondiale des sourds avec de nombreuses animations proposées au grand public (entendant et sourd) : découverte du patrimoine, atelier cuisine en langue des signes, projection de film, contes signés à la médiathèque, stand de sensibilisation, pièce de théâtre, ..	Ville d'Auray / ASM56 / FNSM	Nouveauté
. Mise en place d'une permanence hebdomadaire pour les personnes autistes (organisation d'ateliers, accompagnement des familles, organisation de sorties..)	Serv Pol de la Ville / Gem la GAlette	Nouveauté
. Opérations de ramassage des déchets organisées sur des secteurs naturels de la Ville avec les équipes d'encadrement et les patients de l'Hôpital de jour	Service DD / Hôpital de jour / AQTA	Nouveauté
. Actions mises en place pour améliorer l'inclusion des enfants en situation de handicap accueillis dans les services de la DEEJ : <ul style="list-style-type: none"> - formation des animateurs à l'accueil des enfants porteurs de trisomie 21 - création d'un espace sensoriel type Snoezlen à l'accueil de loisirs pour faciliter le bien-être et le retour au calme, - animations proposées aux enfants de l'ALSH dans le cadre de la semaine olympique et paralympique) - mise à disposition de moyens matériels et humains pour l'accueil d'enfants en situation de handicap lors de chaque séjour enfance 	DEEJ	Renforcement
. Mesures en faveur des mobilités douces : <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement de l'avenue de l'Océan avec création d'une piste cyclable et d'une piste piétonne pour relier l'avenue de l'Océan au Centre-Ville 	DSTS	Renforcement

	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle piste cyclable sur la liaison Auray-Pluneret - Création de stationnements vélo supplémentaires : en 2022, pose de 50 arceaux dans la ville et de 6 abri-vélos (stade et Ecole du Loch, Gumenen, Ty Coat, place Ussel, Athéna, Stade Charles de Blois, Multi-accueil) via le programme Alvéole - Installation de 3 radars pédagogiques mobiles sur les axes à forte circulation automobile - Sécurisation des passages piétons - Création d'un cheminement piéton le long du parking de Keriolet - Réduction du nombre de voitures dans l'hyper-centre (révision du plan de circulation et du stationnement) - Emplacements réservés (PLU) en cours d'acquisition pour faire des cheminements doux 		
	. Changement des pratiques en cuisine : + de produits locaux, + de produits de saison, + de produits bio	Service DD / CCAS / Service Cérémonie	Renforcement
	. Amélioration de la prise en compte du DD dans les manifestations (corbeilles de tri, cendriers sondage, fontaines à eau, produits locaux, goodies éco-conçus)	DAC / Service des Sports, DEEJ, Service DD, Serv Pol de la Ville	Renforcement
	. Augmentation du nombre de services dématérialisés pour réduire les impressions papier (demandes d'autorisation droits des sols, inscriptions école de musique, inscription et facturation ALSH, gestion des courriers et parapheurs)	DU, DAC, DEEJ, Moy généraux	Renforcement
	. Tri, collecte et recyclage des cartons et emballages, des bouchons, des mégots, du papier, des piles, des vieux ordinateurs, des filtres (garage), bombes aérosols en fut, peinture, ampoules et néons, métal, cartouches d'imprimantes <u>dans l'ensemble des services</u>	DSTS	Poursuite
	. Réalisation de travaux pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite à l'espace public	DSTS	Poursuite

	- Travaux de voirie rue des Fèves - Reprise des marquages pour le stationnement PMR		
	. Remplacement des lanternes par des LEDs sur l'éclairage public (104 en 2022)	DSTS	Poursuite
	. Remplacement d'une partie des véhicules thermiques par des véhicules électriques	DSTS	Poursuite
	. Remplacement d'une partie des équipements thermiques des services par des équipements électriques	DSTS	Poursuite
	. Programmation de la saison culturelle avec des spectacles qui éveillent/ qui font écho à des thèmes du DD	Centre culturel	Poursuite
	. Une partie du budget de la médiathèque dédiée à l'achat de fonds documentaire fléché sur le DD	Médiathèque	Poursuite
	. Recensement des personnes isolées et/ou vulnérables pour s'assurer de leur bonne santé durant les vagues de chaleur	CCAS	Poursuite
	. Poursuite de la mise en accessibilité des bâtiments publics : travaux réalisés au Pôle multi-accueil, à la ludothèque, au gymnase le Verger, au groupe scolaire Tabarly et à l'école de musique	DSTS	Poursuite
 <p>12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES</p>	Établir des modes de consommation et de production durables		
	. Un volet "achats publics durables" introduit dans le guide pratique de la commande publique à destination des services pour une meilleure prise en compte des critères environnementaux et sociaux dans les marchés	Serv Commande Publique	Nouveauté
	. Choix de matériaux biosourcés et/ou éco-conçus dans les projets (garderie du Loch)	DSTS	Nouveauté
	. Suppression des contenants plastiques au multi-accueil	CCAS	Nouveauté

<p>. Sensibilisation des élèves</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la réduction du gaspillage alimentaire avec expérimentation de tables de self dans les restaurants scolaires - aux éco-gestes (campagne d'affichage de stickers éco-gestes dans les écoles, cantines et garderie) 	DEEJ, Service DD	Renforcement
<p>. Des mesures en faveur des producteurs, des artisans et des commerces locaux avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 marchés hebdomadaires dont un marché de produits bio et un marché de producteurs locaux - des manifestations sur l'espace public tout au long de l'année (marchés de l'artisanat, marché des commerçants et des artisans, marché de Noël) 	Police municipale / Manager de CV	Renforcement
<p>. Mise à disposition de fontaines à eau dans les services municipaux pour encourager la suppression des bouteilles plastiques (en 2022, 2 nouvelles fontaines installées au centre culturel Athéna)</p>	DSTS	Renforcement
<p>. Extension des plages d'ouverture pour l'Arlé boutique" (tous les samedis matin + merc ap-midi), boutique de gratuité créée à l'initiative du CME en 2018 (vient qui veut, donne qui veut)</p>	DEEJ	Renforcement
<p>. Des ateliers "zéro-déchet" (recyclage, réemploi) proposés pendant l'année et pendant la SADD auprès des scolaires et des enfants accueillis au Centre de Loisirs Arlequin</p>	DEEJ / service DD	Renforcement
<p>. Approvisionnement des cuisines du CCAS en légumes bio auprès de l'ESAT de CRACH</p>	CCAS	Renforcement
<p>. Initiatives portées par les services sur le réemploi : mobilier, matériaux, ordinateurs, livres, décorations de Noël, voirie, etc.</p>	DSTS / DAC / DEEJ / Serv Politique de la Ville	Poursuite
<p>. Mobilier / équipements qui ne sont plus utilisés par les services revendus sur webenchères</p>	DSTS	Poursuite

		. Magazine municipal imprimé sur un papier 100 % recyclé	DICRP	Poursuite
		. Une partie du mobilier achetée chez Emmaüs	DAC	Poursuite
 <p>13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES</p>	<p>Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions</p>	<p>. Des projets de désimperméabilisation/végétalisation d'espaces publics qui vont contribuer à lutter contre les îlots de chaleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fleurissement des fonds de trottoir "J'Aurai des rues en Fleurs" (budget participatif / 11 projets retenus - 70m de linéaire désimperméabilisé) - Avancement des réflexions sur les projets « sous le bitume.. de la vie ! » (budget participatif) pour la zone d'attente devant l'école les Rives du Loch et sur la végétalisation des cours d'école 	Serv Pol Ville / DSTS DEEJ / Service DD	Nouveauté
		<p>. Adoption du plan de sobriété et mesures complémentaires prises pour réduire la consommation énergétique de la Commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recul de la date de mise en marche du chauffage dans les services municipaux (hors locaux fréquentés par les enfants et les seniors) - Limitation de la température dans les équipements municipaux - Poursuite du remplacement de l'éclairage dans les bâtiments municipaux par des LEDs - Entrée en vigueur d'un nouveau schéma d'éclairage public avec une réduction de l'amplitude d'éclairage - Poursuite de la campagne de remplacement des lanternes de l'éclairage public (104 lanternes remplacées en 2022) - Réalisation de travaux d'isolation dans certains bâtiments communaux (Garderie du Loch, halles municipales) - Coupure de l'eau chaude dans les sanitaires - Campagne d'affichage de stickers dans les écoles publiques, cantines, garderies et ALSH pour sensibiliser les enfants aux écogestes 	<p>Ens des services municipaux</p> <p>DEEJ</p>	<p>Renforcement</p> <p>Nouveauté</p>

	<p>. Poursuite des mesures pour limiter la consommation énergétique du parc informatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement du parc d'impression sur 3 ans avec du matériel moins consommateur d'énergie - mise en veille automatique des ordinateurs (10min) - Usagers encouragés à trier et vider régulièrement leur messagerie et leurs dossiers informatiques 	DSI	Poursuite
	. Formation des agents au bio nettoyage, acquisition de matériel (+ ergonomique et plus économe en eau et en électricité) et réorganisation de l'entretien des locaux en fonction de leur usage	CCAS, Serv des Sports	Poursuite
	. Augmentation des déplacements à pied et à vélo pour les petits trajets professionnels	Tous les services	Poursuite
	. Aide financière à l'acquisition de vélo à assistance électrique pour les alréens	DF	Poursuite
	. Ville qui appartient au réseau "Partenaires culturels du grand Ouest" qui permet d'optimiser les distances parcourues par les artistes pour certaines tournées	DAC / PCGO	Poursuite
	. Location des mini bus de la DEEJ aux clubs de sports (co-voiturage pour les compétitions sportives)	DEEJ	Poursuite
 <p>14^{ème} VIE AQUATIQUE</p> <p>Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable</p>	. Opération de sensibilisation à la pollution marine avec les pochoirs « ici commence la mer » réalisés par les enfants du CME au niveau de certains avaloirs du Centre Ville	DEEJ (CME) / Serv Propreté urb / Service DD /DICRP	Nouveauté
	. Pose expérimentale de filet au niveau d'un exutoire à Saint Goustan pour capter les déchets issus du ruissellement	DSTS	Nouveauté
	. Commune Zéro pesticide - Label "Terre Saine"	Serv Esp Verts	Poursuite

		. Opérations de nettoyage (plages / berges du ruisseau du Reclus) avec des enfants de l'ALSH (5-12 ans)	DEEJ	Poursuite
 <p>Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité</p>		. Modification du PLU avec l'introduction de coefficient de biotope par surface minimum afin de limiter l'imperméabilisation des sols	DU	Nouveauté
		. Projets favorables au retour de la biodiversité en ville (J'auray des rues en fleurs, sous le bitume... de la vie)	Serv Pol de la ville / DSTS / Serv DD /	Nouveauté
		. Animations proposées pour « le jour de la nuit » permettant de sensibiliser la population à la qualité de la nuit sans lumière et à l'enjeu de préserver une trame noire pour les espèces sensibles à la lumière	Serv DD / DEEJ / Serv Archives et Patrimoine	Nouveauté
		. Libération des pieds d'arbres Place Notre Dame	DSTS	Nouveauté
		. Réduction de la fréquence de désherbage en ville qui va contribuer à la recolonisation de la flore spontanée et à la restauration des continuités écologiques	DSTS	Nouveauté
		. Implantation de nichoirs sur des espaces publics (20 nichoirs - budget participatif : / 6 nichoirs – Aire Terrestre Educative du Loch)	Serv Pol de la Ville / Esp V / DEEJ	Renforcement
		. De nombreuses animations "Nature" proposées au public, aux écoles, aux enfants accueillis au centre de loisirs Arlequin	Serv DD, DEEJ	Renforcement
		. Atlas de la Biodiversité Communale	Serv DD	Poursuite
		. Fabrication de nouveaux hôtels à insectes (servic esp verts et ateliers participatifs) installés sur des espaces publics	Serv Esp Verts	Poursuite
		. Travail avec le Département pour le classement de nouveaux espaces boisés en ENS	DU	Poursuite
		. Mesures de protection des arbres dans le PLU étendues à certains arbres remarquables hors zone AVAP	DU	Poursuite

		. Campagnes d'arrachage des plantes invasives	Serv Esp Verts / MAL / PNRGM	Poursuite
		. Organisation de campagne de piégeage des frelons asiatiques	Service Esp Verts	Poursuite
 <p>16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES</p>	<p>Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et ouvertes à tous aux fins du DD, l'accès de tous à la justice et mettre en place, à tous les niveaux, des institutions efficaces, responsables et ouvertes à tous</p>	. Partenariat mis en œuvre avec l'association Colosse aux pieds d'argile pour des actions :	Serv des Sports	Nouveauté
		<ul style="list-style-type: none"> - de prévention et de sensibilisation aux risques de violences sexuelles - de pédocriminalité et de bizutage dans le milieu sportif et éducatif - d'accompagnement et d'aide aux victimes - de formation des personnels encadrant les enfants 		
		. Mise en œuvre des valeurs portées par la charte "Anticor"	Municipalité	Poursuite
 <p>17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS</p>		. Partenariat avec les acteurs locaux pour tous les projets qui touchent à des domaines du DD (Etat, Région, Département, Préfecture, AQTA, Education Nationale, PNRGM, CAF, BSH, MAL, Ludothèque la Marelle, Le Lieu-Dit, PEPS, La Croix Rouge, Les Restos du Cœur, Secours Populaire, Sauvegarde 56, Mission Locale, Cap des Possibles, Association des commerçants et bien d'autres).	Tous les services	Renforcement
		Quelques exemples :		
		> Elaboration d'un contrat de lutte contre les violences sexistes et sexuelles (dispositifs de prévention, soutien et accompagnement des victimes)	Préfecture / ARS / Police / Gendarmerie / Ville d'Auray	Nouveauté
> Elaboration du contrat local de santé	ARS / AQTA / Ville d'Auray	Nouveauté		

> Elaboration d'une opération de revitalisation avec un volet transition écologique dans le cadre du programme Petites Villes de Demain	Etat / AQTA / Banque des territoires / Ville d'Auray	Nouveauté
> Replantation de haies bocagères sur la ferme maraîchère municipale dans le cadre du programme Breizh bocage 2022-2023 (180 ml de haies / env 120 arbres et arbustes)	Région / AQTA / Ville d'Auray	Nouveauté
> Mise en place de partenariats en faveur de l'inclusion des personnes en situation de handicap (organisation séjours enfance, bénévolat à l'alrè boutique)	Adapei 56 / ESAT St Georges / Ville d'Auray	Nouveauté
> Amélioration de la mise aux normes des branchements d'eaux usées/eaux pluviales sur la Ville et rénovation du réseau d'assainissement (secteur de Keriolet et quartier du Leurch en 2022)	AQTA / DSTS	Renforcement
> Projet Orchestre à l'école	Educ Nat/ Asso orchestre à l'école / DAC / DEEJ	Renforcement
> Participation citoyenne dans les projets menés par la Ville (budget participatif, inventaire du patrimoine, aménagement du parc urbain, centre social, éclairage public, projet sur l'alimentation durable, Groupe mobilité, etc.)	Population / Porteurs des projets / Ensemble des services de la Ville	Renforcement
> Labélisation de l'Aire Terrestre Educative de l'école Les Rives du Loch (Projet mis en œuvre sur l'Espace Naturel Sensible du Reclus)	OFB / PNRGM / Dept / Ecole du Loch / Service DD / DEEJ / Esp V	Renforcement
> Contrat de Ville	Etat / CAF / BSH / Serv Pol ville	Poursuite
> Programme de réussite éducative	Partenaires du Contrat de Ville / DEEJ	Poursuite

> Atlas de la biodiversité communale	PNRGM et nbx partenaires ext / Service DD	Poursuite
> Extension du réseau cyclable intercommunal (liaison Auray - Pluneret en 2022)	Département / AQTA / DSTS	Poursuite
> Partenariat de l'Alré boutique avec les acteurs sociaux pour équiper des logements ou venir en aide à des familles connues des services	Cap des Possibles, Maraude / DEEJ / PRE / CCAS	Poursuite

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

INTERVENTIONS

Françoise NAEL

Madame le Maire en charge également des finances de la ville, vous ne serez pas étonnée ce soir si nous vous annonçons que nous allons voter contre ce budget. Lors du dernier Conseil Municipal du 14 décembre 2022, la présentation du rapport d'orientations budgétaires, nous vous avons adressé un message d'alerte. Cette alerte portait sur des investissements très ambitieux, avec un nombre de projets importants et complètement irréalistes puisque non budgétés sérieusement. L'alerte portait aussi sur la capacité de la Ville à rembourser ses emprunts. Vous prévoyez un emprunt de 4 millions d'euros en 2023, ajouté à celui de 3 millions d'euros en 2022. Jamais la ville n'a emprunté autant d'argent sur une si courte période. C'est ce que nous vous disions le 14 décembre. L'alerte portait aussi sur la recommandation de la cour régionale des comptes dans un rapport 2020 qui vous alertait sur l'évolution de la capacité d'autofinancement de la Ville et qui vous recommandait d'adapter le niveau d'investissement en conséquence. Recommandation non suivie, nous avons noté en effet sur le ROB que la capacité d'autofinancement net avait chuté de moitié entre 2021 et 2023. Cette dégradation, vous le notiez vous-même dans le ROB page 25, est un indicateur d'alerte concernant la situation financière de la collectivité et un risque sur la capacité de la Ville à rembourser sa dette déjà contractée et à l'impossibilité de faire appel à d'autres emprunts pour les années à venir. Après vous avoir lancé cette alerte, ces alertes, nous vous avons fait deux demandes : une analyse financière couvrant au moins la fin du mandat auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques via le conseiller des décideurs locaux et la présentation du dernier rapport du cabinet Finances Actives sur la gestion de la dette de la Ville pour les 15/20 ans à venir. Nous avons effectué cette demande par écrit par lettre en date du 18 décembre. Silence depuis le dernier Conseil Municipal et ce matin à 10 heures 50 par voie de mail, vous daignez enfin nous répondre et répondre à ce courrier. Qu'avez-vous imaginé en répondant le jour même du vote du budget ? Que nous n'aurions pas le temps de réagir ? C'est mal nous connaître, on sait travailler et vous le savez. Une réponse le jour du conseil durant lequel le budget est voté. Vous vous moquez de nous en fait ? Et qu'écrivez-vous dans cette réponse ? Premièrement que l'analyse financière sera sollicitée en juin 2023, soit 7 mois après notre demande et 5 mois après le vote du budget en invoquant que certains projets sont toujours en cours d'étude et d'analyse. Études et analyses qui coûtent.

Vous vous moquez vraiment du monde, en juin 2023 vous serez à mi-mandat Madame le Maire. Deuxième élément de votre réponse, vous nous donnez six pages non datées et sélectionnées par vous du rapport France Active. Vous vous moquez décidément encore du monde. Nous exigeons que vous nous communiquiez le rapport complet à notre groupe et à l'ensemble du Conseil Municipal. Vous vous moquez de nous et par voie de conséquences, vous vous moquez de vos administrés. Tout cela n'est vraiment pas sérieux Madame le Maire. Vos projets sont démesurés, non structurés et irréalistes financièrement. Des projets qui ne sont pas budgétés sérieusement, sans anticipation ni prise en compte des budgets de fonctionnement associés. Ces projets sont très ambitieux mais Madame le Maire il faut avoir les moyens de ses ambitions. Aujourd'hui mon constat et celui du groupe J'aime Auray sont les suivants. Vous vendez du vent aux alréens, vous voulez les faire rêver avec des projets qui ne verront jamais le jour, vous vous éparpillez, vous vous dispersez, vous ne mettez pas les priorités là où elles doivent être. Quelques exemples et je ne reviendrai pas sur la relocalisation de l'EPHAD de Kériolet. Nous pourrions citer beaucoup d'autres exemples : la ferme maraichère, Monsieur Mahéo en parlera tout à l'heure, le manque de transparence sur la location du Hangar Le Bayon, les garde-manger solidaires, etc... Mon intervention serait encore plus longue si on reprenait tous les points sur lesquels nous divergeons. A côté de cela, vous avez un projet de 13 millions d'euros pour le complexe du Bel Air, projet complètement utopique à notre sens et inaccessible financièrement. Vous annoncez des subventions à hauteur de 80%, c'est ce que vous avez encore précisé tout à l'heure mais cela ne s'est jamais vu à notre sens. Peut-être allez-vous faire des miracles, nous vous le souhaitons. Force est de constater qu'à l'issue de trois ans de mandat, rien ne sort de terre. Ne sortira de terre que ce qui a été engagé lors de notre mandature ou alors peut-être en fin de votre mandat sous conditions des subventions hypothétiques pour le moment ou grâce à des emprunts complètement inconscients et qui mettraient la ville en situation de surendettement. Emprunts qui vous seraient vraisemblablement refusés. Madame le Maire, même si ce soir je ne monte pas le ton, je suis et nous sommes en colère avec le groupe J'Aime Auray. La colère de vos administrés est grandissante, sachez l'écouter. Par votre gouvernance et par votre attitude vous nous montrez, vous et votre groupe, de l'irrespect, de l'opacité, du déni. L'irrespect tout d'abord. Vous n'avez même pas eu la politesse, la bienséance de répondre à notre demande dans des délais raisonnables. Pire, vous nous répondez le dernier jour, le jour du conseil à 10 heures 52, jour du vote du budget. Est-ce de la tactique ou de l'embarras ?

Sans doute les deux, vous espériez peut-être nous prendre de court ? En tous les cas c'est clairement de l'irrespect.

L'opacité en second lieu. Vous avez un adjoint aux finances qui démissionne le 10 décembre 2022 et qui a clairement exprimé dans la presse ses craintes sur l'avenir des finances de la ville d'Auray, sur sa capacité à rembourser ses dettes. Vous Madame le maire, vous avez déclaré également par voie de presse que vous étiez sereine et que vous n'aviez aucune angoisse pour les finances de la ville. Il nous semblait légitime et primordial que les Alréens puissent avoir rapidement une vision réelle de la santé financière de la Ville. Alors oui vous allez nous répondre que vous avez mis en place un Groupe de Travail finances, oui vous allez nous dire que nous avons refusé d'y participer mais les finances de la Ville Madame ne se gère pas dans un Groupe de Travail. Je reviens sur votre opacité Madame le Maire, compte tenu des avis divergents dans votre équipe avec notamment la démission de votre adjoint aux finances, la seule façon de rassurer les administrés était de répondre favorablement à nos demandes avant le vote du budget. Vous ne l'avez fait qu'aujourd'hui, à l'arrache et en plus vous avez répondu à côté.

Enfin le déni, alors nous pouvons imaginer que vous êtes dans le déni devant la situation financière de la ville d'Auray que vous gérez en direct maintenant. Si vous êtes si sereine que cela, pourquoi n'avez-vous pas répondu favorablement bien en amont du vote du budget ? En répondant si tardivement et en lançant la demande simplement en juin vous vous moquez de nous et de vos administrés. Vous allez voter un budget sans avoir rassuré les Alréens suite au départ de votre adjoint aux finances. Vous êtes dans le déni, l'opacité et l'irrespect envers les minorités et par voie de conséquences et envers vos administrés. Vous ne rassurez ni la minorité ni les alréens en agissant ainsi.

Julien BASTIDE

C'est vrai que l'on fait les séances du conseil municipal dans un théâtre de la Comedia Del Arte. En vous écoutant je regardais la scène et effectivement ça n'était pas la peine d'en rajouter. Vous répétez 14 fois le déni, l'opacité et que l'on se moque du monde, de vous. Il faut être un peu raisonnable dans la forme et dans la manière de vous adresser à nous. Après on peut vous répondre sur le fond mais c'est un conseil municipal, pas une scène de théâtre Madame.

Adeline FERNANDEZ

Je souhaite intervenir également par rapport au manque de respect. Vous avez prononcé à plusieurs reprises que Madame Frédérique Henrio n'était pas capable d'écrire son texte et que c'était Monsieur Rochelle qui avait écrit son intervention. Avec tout le travail que l'on mène sur l'égalité femmes/hommes, ce n'est pas parce que c'est homme d'un certain âge et qui a exercé des responsabilités qu'il aiderait à écrire ou écrirait les textes d'une simple conseillère municipale femme. Donc je tenais à préciser que nous ne partageons pas vos propos et le manque de respect s'exprime aussi à travers ces mots-là.

Françoise NAEL

Pourriez-vous être plus claire ?

Adeline FERNANDEZ

Vous avez dit à Madame Frédérique Henrio qu'elle lisait tout simplement les questions que Monsieur Rochelle avait écrites pour elle. Je trouve cela déplacé, d'autant plus que ce sont des propos d'une femme qui soi-disant auraient été écrits par un homme. Vous avez même précisé que cela ne nécessitait peut-être pas de réponse, que c'était à nous de voir. Je pense que là pour le coup c'est un manque de respect.

Françoise NAEL

Pour le coup tout à l'heure il m'a été reproché de parler du Pratel sur les APCP, votre réaction n'a rien à voir avec le budget. Deuxièmement Monsieur Bastide, non ce n'est pas du théâtre.

Julien BASTIDE

Est-ce que vous pourriez cesser de pointer les gens du doigt ? Nous allons vous répondre sur le budget mais il faut se calmer.

Françoise NAEL

Mais Monsieur Bastide je suis très calme, simplement quand nous ne sommes pas d'accord avec vous on ne peut pas s'exprimer. Cela n'est pas du théâtre.

Julien BASTIDE

Oui mais vous vous exprimez là en longueur, vous répétez 14 fois que l'on se moque de la population.

Françoise NAEL

Non je n'ai pas répété 14 fois.

Julien BASTIDE

Non on ne se moque pas de vous ou de la population. On va laisser Madame le Maire répondre sur le budget mais il faut peut-être employer un autre ton et se calmer.

Françoise NAEL

Ça n'est pas à vous de me dire ça Monsieur Bastide, il y a plein de fois où vous avez employé un ton assez fort. En revanche ça serait bien que Madame le Maire réponde parce que je m'adressais à elle.

Pierrick KERGOSIEN

Je voulais juste prendre la parole parce que ça fait longtemps que je veux vous le dire. Je l'entends depuis pas mal de temps. Nous sommes effectivement dans un débat politique, il n'y a pas de soucis, ce sont des idées contre des idées. En revanche vous dans vos interventions vous utilisez des jugements de valeur et ça, ça n'est pas possible. Je préférerais que l'on débattre d'idées contre des idées plutôt que les jugements de valeur que vous nous assénez tout le long des conseils municipaux. Ça ne fait ni avancer ni élever le niveau du débat. Vous ne proférez que des jugements de valeur.

Françoise NAEL

Ce ne sont pas des jugements de valeur.

Claire MASSON

Nous avons répondu à votre courrier lors de la commission finances mais donc là nous l'avons fait par écrit. Le rapport de Finances Active a été mis en annexe du DOB, donc vous l'avez eu le 14 décembre. Ce rapport de Finances Active ne fait que six pages, vous en avez donc eu la totalité. Les rapports de Finance Active sont faciles à consulter sur Internet. Il ne fait qu'analyser les emprunts existants et ne fait pas une analyse des futurs entrants potentiels. Les emprunts existants, nous n'en avons pas refait depuis le début de l'année dernière. Sur l'avis du conseiller aux décideurs locaux, nous avons effectivement décidé de le faire un peu plus tard et c'est pareil, cela ne sera qu'un avis sur les finances antérieures. Il ne fera pas de prévisions de finances sur l'avenir. C'est à dire qu'il regarde ce que l'on fait et où on en est. Or, actuellement, les finances de la Ville sont totalement saines et si vous regardez sur le budget 2023 en fonctionnement, nous avons des dépenses prévues qui sont très largement inférieures aux recettes. Les recettes étant de 21 millions d'euros, les dépenses de 18 millions d'euros. Nous ne sommes pas du tout dans l'effet ciseaux dont avait peur Tangi Cheval. Pour nous effectivement les recettes sont totalement saines et le budget totalement sain.

Vous aviez une autre question sur le PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement). Nous avons effectivement décidé de le revoir en cours d'année. C'était une de mes demandes depuis longtemps. Nous allons pouvoir le revoir pour le mois de juin et reprendre en fonction d'où en seront les travaux actuels puisque là on voit qu'il y a facilement des dérives. Les Halles ont par exemple complètement dérivé au niveau du coût. Cela nous oblige à reconsidérer en fonction des dépenses de chantiers quels seront les chantiers envisagés et comment seront étalées les dépenses futures. Mais il est facile en investissement de réétaler et de reculer d'un an ou deux ans des dépenses qui seront faites un peu plus tard. Cela ne pose pas de problème. Sur les emprunts, il n'y a pas eu d'emprunts sur nos deux premières années de mandat ni en 2020, ni en 2021, il s'agissait d'années d'étude. Nous démarrons depuis un an des investissements qui sont effectivement plus conséquents sachant que lors des deux dernières années il n'y avait eu ni emprunt ni investissement au niveau de la Ville, ni de gros investissements. Il y a donc effectivement un décalage et un rattrapage des investissements et d'ailleurs sur les années 2018 et 2019 il y avait eu très peu d'investissements aussi. Nous sommes plutôt sur un rattrapage et quand on voit que le plancher de la garderie de Loch s'est effondré, que le pont du boulevard Anne de Bretagne est en train de s'effondrer. On a quand même des investissements qui sont obligatoires. On peut le voir aussi avec l'Avenue de l'Océan qui n'avait aucune place de sécurité pour les piétons et les cyclistes. Il y a des investissements obligatoires et sur lesquelles nous n'avions pas le choix, il fallait absolument avancer. Ce sont des retards sur ce qui aurait dû être fait. Quand on voit le clocher qui a failli tomber et qu'il a fallu décrocher les cloches en urgence, c'est quand même problématique. Quand on voit qu'Athéna n'était pas mis en sécurité et qu'il a fallu que l'on engage des travaux de mise en sécurité dès notre première année de mandat c'est quand même dommageable pour une ville d'avoir un centre culturel qui ne met pas en sécurité les gens qui viennent voir les spectacles. Nous l'avons fait très rapidement et on a rattrapé effectivement du retard de travaux. Les 3 millions d'euros d'emprunts en 2022 et les 4 millions d'euros en 2023 ne font que permettre de rattraper des retards de travaux qui auraient dû être faits précédemment.

Françoise NAEL

Retards de travaux qui auraient effectivement dû être faits au cours de la dernière mandature. Mais concernant les autres mandatures je ne vais pas vous redire ce que j'ai dit au conseil municipal du 14 décembre. A un moment donné quand vous dites ça, il y a aussi des projets que l'on ne mène pas quand on a autres choses à faire. Quant à l'effet ciseau dont vous parlez et dont parlait M. Cheval, il était surtout inquiet pour les années à venir, 2025 par exemple. On a aussi entendu dire aussi d'autres adjoints qui parlaient d'effet ciseau en 2025 donc là nous voyons un budget pour 2023 mais il faut anticiper sur les années à venir aussi.

Claire MASSON

Alors vous n'êtes pas sans savoir que l'on réadapte les budgets de fonctionnement tous les ans, on retravaille justement pour les économies de fonctionnement et pour trouver aussi de nouvelle source pour réadapter aussi les recettes. En particulier tous les ans nous avons des augmentations de bases locatives qui font par exemple que les recettes augmentent. On sait que finalement quand on fait nos budgets prévisionnels, on minimise les entrées d'argent et on maximise les dépenses. Cela peut porter à inquiétude mais dans la réalité forcément on réadapte, on remet après ce que l'on obtient comme subventions et on diminue les dépenses en fonction de cela.

Benoît LE ROL

Madame Naël, ça n'est pas la première fois que vous dites que nous sommes irresponsables, que l'on a des projets démentiels. Mais au contraire, moi je trouve que nous sommes plutôt prudents car nous montons un projet en fonction des subventions que l'on perçoit. Vous, pour la Petite Forêt, vous avez monté le projet et vous êtes allé chercher des subventions. Je tiens à rappeler aux Alréens que la Petite Forêt, si vous l'aviez fait, aurait coûté 6 millions d'euros à la collectivité. Je ne vous trouve pas juste. Nous, on va chercher les subventions et si on n'a pas cette subvention on ne fait pas le projet. Ça n'est pas la première fois que vous nous traitez d'irresponsables et que vous dites que nos projets sont démentiels. Je trouve cela injuste.

Françoise NAEL

Mais vous dites que vous allez faire un projet de 13 millions d'euros, vous vendez du rêve. Il ne va jamais se faire. Je vous parle avec le cœur, vous allez encore dire que je fais du théâtre mais pas du tout. Vous faites un article dans la presse, si on a l'argent on le fait et si on ne l'a pas tant pis.

Benoît LE ROL

Non ça n'est pas ça. C'est à dire que c'est le projet global. Si nous n'avons pas toutes les subventions, nous nous sommes engagés à faire la salle de boxe et AQTA s'est engagé à financer le PLA. C'est le projet global qui est à 13 millions d'euros.

Julien BASTIDE

Je ne vois pas bien où est le problème. Ce que vous nous reprochez c'est d'être ambitieux pour la Ville. Ça serait super d'avoir un mur d'escalade international et si ça n'est pas possible on ne le fera pas. On a de l'ambition pour la Ville mais on est également réaliste. On ne vend pas du rêve, on dit aux gens que l'on a cette ambition et si ça n'est pas possible on ne le fera pas. Tout le monde peut le comprendre c'est transparent. Vous parlez d'opacité, ça c'est extrêmement clair et transparent.

Françoise NAEL

Vous pourriez avoir l'ambition de faire une salle pour le PLA sans penser qu'AQTA va le faire. Cela fait des années qu'ils disent qu'ils vont le faire. Vous voulez faire le mur d'escalade mais là je vais parler de projet et pas de jugement de valeur comme vous le dites Monsieur Kergosien, ce qui n'est pas du tout le cas. Mais permettez-nous de penser que vous êtes irrespectueux envers nous par rapport à la lettre. Pourquoi ne pas faire plutôt la salle du PLA avec 800 licenciés plutôt que le mur d'escalade ? Nous sommes contre.

Benoît LE ROL

Vous refaites l'histoire Mme Naël. C'est AQTA qui finance ce projet. Nous prenons la maîtrise d'ouvrage sur ce projet mais AQTA finance le PLA.

Benoît GUYOT

Je me suis penché sur les chiffres et j'ai vu que l'année dernière nous avons fait un emprunt de 3.2 millions d'euros et nous allons faire un emprunt de 4 millions d'euros. C'est vrai que si l'on regarde les capacités de désendettement de la Ville, on peut se dire que l'on est bien. On a une capacité au niveau 5, ce qui est positif. Ce qui m'inquiète c'est l'avenir et je vous l'avais dit au mois de décembre. Nous sommes inquiets pour l'avenir. Est-ce qu'il ne va pas falloir emprunter de plus en plus ? Quand je vois qu'en 2025 entre recettes et dépenses on est quasiment à égalité. Est-ce que le long terme on ne prend pas des risques ?

Pierrick KERGOSIEN

Sur l'investissement je ne suis pas trop inquiet. Non pas que l'on ait de l'argent caché quelque part mais pour l'investissement la solution elle est assez simple. Si nous n'avons pas l'argent nous décalons l'investissement et on fait moins. En fonctionnement on ne peut pas envisager cette solution malheureusement donc en fonctionnement effectivement il faut que l'on continue à y travailler.

Benoît GUYOT

Cela signifie qu'éventuellement certains de vos projets prendraient du retard où seraient arrêtés pendant quelques temps ?

11- DF - LISTE DES MARCHÉS ATTRIBUÉS DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION ACCORDÉE AU MAIRE - INFORMATION

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

En application de l'article L.2122-23 du CGCT disposant que le Maire doit informer le Conseil municipal des opérations réalisées dans le cadre des délégations que celui-ci lui a accordées, le Conseil municipal est informé que les marchés suivants ont été attribués :

MARCHE	OBJET	TITULAIRE	MONTANT	NOTIFICATION
22/021	Fourniture, location et maintenance de fontaines à eau réfrigérées	LES LAVANDIERES - ELIS VANNES - 56890 SAINT-AVE	Maxi annuel : 11 000 € HT	16/12/22
22/022	Prestations de curage et nettoyage du réseau d'eaux pluviales et passage caméra	RIA ENVIRONNEMENT - 56400 BRECH	Mini annuel : 3 000 € HT Maxi annuel : 24 000 € HT	15/12/22
22/025	Travaux de rénovation de la garderie du Loch - Lot 7 : Peinture	SAS RAUB PEINTURE - 56100 LORIENT	18 831,65 €	15/12/22
22/027	Location maintenance d'une machine à affranchir le courrier départ	QUADIENT France - 92500 RUEIL MALMAISON	Forfait annuel location - maintenance : 935 € HT Maxi annuel (consommables) : 3 000 € HT	15/12/22

Vu l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

A reçu un avis favorable en commission finances du 24/01/2023

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 informations présentées.

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

12- DF - MARCHÉ POUR LA RÉALISATION DU SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET ÉNERGÉTIQUE (SDIE) – CONSTITUTION D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES – AUTORISATION DE SIGNATURE

Monsieur Stéphane RENAULT, Conseiller municipal, expose à l'assemblée :

Le Schéma Directeur Immobilier et énergétique (SDIE) est un outil dédié à la gestion dynamique du patrimoine permettant aux collectivités territoriales d'initier des projets d'efficacité énergétique des bâtiments publics.

La réalisation d'un SDIE aboutira ainsi à :

- La réalisation d'un diagnostic du parc
- La mise en place d'une stratégie d'intervention et patrimoniale

Dans une logique de programmation pluriannuelle des investissements, le SDIE permettra de phaser les projets dans le temps (maintien en état, rénovation, restructuration...).

Dans ce cadre, la mutualisation peut être un outil pertinent à disposition des collectivités en matière de partage des compétences, de massification des besoins à satisfaire et d'économies d'échelle à favoriser.

Ainsi, pour éviter à chaque collectivité de mener sa propre consultation, il est proposé la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville d'Auray et la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique dont l'objet est la réalisation du schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE) des membres du groupement par un cabinet d'étude externe.

Pour ce faire, il convient de conclure un groupement de commandes conformément aux articles L2113-6 et L2113-7 du Code de la commande publique.

La convention constitutive du groupement de commandes prévoit que le coordonnateur du groupement sera le représentant légal de la Commune d'Auray et que la « Commission d'Appel d'Offres » compétente sera une Commission d'Appel d'Offres mixte, constituée d'un représentant de la Commission d'Appel d'Offres de chaque membre du groupement ayant voie délibérative.

Le coordonnateur sera chargé, à ce titre, de procéder à l'ensemble de la procédure de mise en concurrence dans le respect des règles du Code de la Commande Publique, de désigner le titulaire retenu et de notifier le marché pour chaque adhérent. Chaque membre du groupement signera lui-même son marché, pour la part lui revenant.

Compte tenu de l'estimation globale du marché pour l'ensemble du groupement supérieure à 215 000 € HT, il est proposé de lancer, sous forme d'appel d'offres ouvert, un marché ordinaire faisant l'objet d'un lot unique.

Considérant l'intérêt de constituer ce groupement de commandes en termes de simplification administrative et d'économie financière, il est proposé de valider la démarche présentée en vue de la réalisation d'un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Commande Publique, notamment les articles L.2113-6 et L.2113-7, L.2120-1 3°, L.2124-1, R.2124-1, L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-1 à R. 2161-5,

Vu le projet de convention constitutive du groupement de commandes ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances du 24 janvier 2023,

A reçu un avis favorable en commission finances du 24/01/2023

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

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

Madame HAREL

Le conseil municipal :

- **DÉCIDE** de la constitution d'un groupement de commandes entre la commune d'Auray et la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique pour la réalisation d'un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE) pour chaque membre du groupement,
- **DÉSIGNE** la commune d'Auray comme coordonnateur du groupement de commandes,
- **DÉCIDE** que la "Commission d'Appel d'Offres" compétente sera la Commission d'Appel d'Offres mixte constituée de chaque membre du groupement,
- **DÉSIGNE** pour représenter la commune d'Auray au sein de la « Commission d'Appel d'Offres » du groupement de commandes :
 - Membre Titulaire : Madame Claire MASSON
 - Membre suppléant : Monsieur Stéphane RENAULT
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention constitutive du groupement de commandes ci-annexée,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la procédure

**GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA CONCLUSION D'UN MARCHÉ POUR LA
REALISATION DU SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET ENERGETIQUE (SDIE)
DES MEMBRES DU GROUPEMENT – MARCHÉ ORDINAIRE POUR CHACUN DES
MEMBRES DU GROUPEMENT**

Vu le Code de la Commande Publique, notamment les articles L.2113-6 et L.2113-7,

Entre

- **La ville d'Auray**, représentée par son Maire, Madame Claire MASSON, légalement autorisée par délibération n° ____ du Conseil municipal du 1^{er} février 2023, ci-après désignée comme la ville d'Auray,

Et

- **La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique**, représentée par son Président, Monsieur Philippe LE RAY, légalement autorisé par délibération n°2020DC/049 du Conseil communautaire du 16 juillet 2020, ci-après désignée comme AQTA,

La présente convention a pour objet de définir l'objet et les modalités de fonctionnement du groupement.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La Ville d'Auray et la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique conviennent par la présente convention de se grouper, conformément aux dispositions des articles L.2113-6 et L.2113-7 du code de la commande publique, pour la conclusion du marché relatif à la réalisation du Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE) de chaque membre du groupement, sous forme ordinaire.

Article 2 : Le coordonnateur

La Ville d'Auray est désignée comme coordonnateur du groupement de commandes, ayant ainsi la qualité de pouvoir adjudicateur. Elle sera chargée, à ce titre, de procéder à l'ensemble de la procédure de mise en concurrence dans le respect des règles du Code de la Commande Publique, de désigner le titulaire retenu et de notifier le marché pour chaque adhérent.

Article 3 : Missions du coordonnateur

Les missions du coordonnateur sont les suivantes :

Mettre en œuvre l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation :

- Recensement des besoins de l'ensemble des membres du groupement, dans les conditions qu'il fixera
- Élaboration des documents de la consultation :
 - Avis d'Appel Public à la Concurrence,
 - Dossier de Consultation des Entreprises,
- Publication de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence,
- Mise en ligne du DCE (procédure dématérialisée),

- Recensement des questions posées par les candidats et réponse à celles-ci via la plateforme de dématérialisation lors de la procédure,
- Enregistrement des retraits et dépôts des candidatures et des offres,
- Organisation de la procédure d'ouverture des plis,
- Echanges avec les soumissionnaires, le cas échéant,
- Etablissement du rapport d'analyse,
- Convocation et conduite des réunions de la « Commission MAPA », définie à l'article 7 de la présente convention,
- Rédaction des procès-verbaux,
- Choix de l'offre la mieux-disante (Décision de la « Commission MAPA »),
- Information des Kandidat du résultat de la mise en concurrence,
- Apporter aux candidats qui le demandent les informations complémentaires sur le rejet de leur offre, éventuelle communication des informations non couvertes par le secret des affaires,
- Notification du marché pour chaque adhérent,
- Publication des données essentielles,
- Mise en œuvre de la procédure adéquate en cas de déclaration sans suite pour cause d'infructuosité,
- Assurer l'organisation des réunions de suivi, le cas échéant,
- En cas de contentieux sur la passation du marché, le coordonnateur assurera la défense du groupement.

Article 4 : Membres du groupement

Le groupement de commandes est constitué par la ville d'Auray et la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique dénommés « membres » du groupement de commandes, signataires de la présente convention.

Article 5 : Obligations des membres du groupement

La Communauté de communes s'engage à :

- Etablir et transmettre l'état de ses besoins qualitatifs et quantitatifs dans les délais fixés par le coordonnateur,
- Participer à l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation,
- Prendre connaissance et valider les documents de la consultation dans les délais fixés par le coordonnateur :
 - Avis d'Appel Public à la Concurrence,
 - Dossier de Consultation des Entreprises
- Indiquer au coordonnateur la ou les personnes désignées au sein de sa collectivité pour siéger au « Comité technique d'analyse », le cas échéant,
- Participer à l'analyse des offres, le cas échéant,
- Signer le marché correspondant à ses besoins propres avec l'attributaire commun retenu par le coordonnateur pour le groupement de commandes (décision de la commission « MAPA »),
- Respecter le choix du titulaire du marché correspondant à ses besoins propres tels que déterminés dans les pièces de la consultation,
- Assurer l'exécution du marché conformément aux dispositions prévues dans les documents de la consultation,
- Participer aux réunions de suivi en cours d'exécution du marché fixées par le coordonnateur.

La Communauté de communes informe systématiquement et sans délai le coordonnateur des éventuelles difficultés d'exécution et des litiges qu'elle aura été amenée à traiter. Dans le cas où elle souhaite résilier son marché, la communauté de communes devra demander préalablement l'accord écrit du coordonnateur, en justifiant les motifs de la résiliation. Toutefois, un membre du groupement ne peut quitter ce groupement que lorsque les engagements auxquels il a souscrit en adhérant ont été tenus.

Article 6 : Procédure de dévolution des prestations

Groupement de commandes en application des articles L.2113-6 et L.2113-7 du Code de la Commande Publique.

Le coordonnateur réalisera la procédure sous forme adaptée, conformément aux articles L.2120-1 2°, L.2123-1 1°, R.2123-1 1°, R.2123-4 et R.2131-12 du Code de la Commande Publique. La procédure fait l'objet d'un marché ordinaire.

Article 7 : Commission MAPA

Sont membres de la « commission MAPA » du groupement :

- un membre de l'Assemblée délibérante de chaque collectivité membre du groupement.
- un suppléant est prévu pour chaque membre titulaire.

Par ailleurs, la « Commission MAPA » peut également être assistée par des agents des membres du groupement, compétents dans la matière qui fait l'objet de la consultation ou en matière de marchés publics.

La convocation est adressée aux membres de la Commission, au moins trois (3) jours francs avant la date prévue pour la réunion.

En cas d'empêchement d'un titulaire, il est pourvu à son remplacement par son suppléant.

En cas de partage égal des voix, le représentant du coordonnateur a voix prépondérante.

Article 8 : Dispositions financières

La mission de la ville d'Auray désignée coordonnateur ne donne pas lieu à rémunération.

Les frais liés à la procédure et autres frais éventuels de fonctionnement ainsi que les frais de publicité liés à la passation du marché sont supportés par le coordonnateur du groupement.

Le cas échéant, les frais liés au contentieux sur la passation des marchés seront supportés par le coordonnateur.

Article 9 : Responsabilité du coordonnateur

Le coordonnateur est responsable des missions qui lui sont confiées par la présente convention. Il fera son affaire de tous les risques pouvant provenir de son activité. Il est seul responsable, vis-à-vis des tiers, de tous dommages de quelque nature que ce soit découlant de ses missions.

Article 10 : Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur dès sa signature par les parties et est conclue pour la durée du marché.

Article 11 Modification de la convention

Toute modification du présent acte doit être approuvée dans les mêmes termes par les membres du groupement. Les délibérations des assemblées délibérantes des membres du groupement sont notifiées au coordonnateur. La modification ne prend effet que lorsque l'ensemble des membres du groupement a approuvé les modifications.

Article 12 - Nouvelle adhésion

Une nouvelle adhésion est impossible en cours d'exécution du marché.

Article 13 : Contentieux

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention ressort du Tribunal administratif de Rennes.

Fait à AURAY, le

Pour la ville d'Auray
Madame le Maire,

Claire MASSON

Pour la communauté de communes Auray Quiberon
Terre Atlantique
Monsieur le Président,

Philippe LE RAY

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

INTERVENTIONS :

Patrick GEINDRE

Le coût annoncé est de 100 000 euros ?

Stéphane RENAULT

Comme annoncé en commission finances : 100 000 euros c'est uniquement pour Auray. Le délai d'étude de 6/8 mois est celui prévu uniquement pour Auray. Maintenant avec un groupement de commande avec AQTA, les délais seront peut-être de 8/12 mois et l'estimation du prix est différente.

Patrick GEINDRE

La finalité est bonne mais je trouve le coût un peu élevé.

Stéphane RENAULT

Autre information que nous n'avons pas encore et pour laquelle j'aurai besoin de Monsieur Kergosien. En termes de subvention, le SDIE peut être financé par la Banque des Territoires et nous n'avons pas encore le taux de subvention. Quand nous connaîtrons le montant nous le préciserons

13- DF - MARCHE DE TRAVAUX DE RÉNOVATION DE LA GARDERIE DU LOCH - RÉSILIATION DU LOT 4 « CLOISONS SÈCHES – ISOLATION – PLAFONDS »

Madame Marie DUBOIS, 7ème adjointe, expose à l'assemblée :

Par délibération n°25 du 8 juillet 2021, le conseil municipal a autorisé la signature des marchés de travaux pour la rénovation de la garderie du Loch répartis en 9 lots, à l'issue d'une procédure adaptée conformément aux articles L2123-1 et R2123-1 1° du Code de la Commande Publique.

Le lot 4 "Cloisons sèches – Isolation - Plafonds" a notamment été attribué à la SARL S LMH – 56420 PLUMELEC pour un montant de 50 127,84 € HT.

À la suite de la liquidation judiciaire de la société S LMH titulaire dudit lot 4, prononcée le 11 janvier dernier, le mandataire liquidateur nous a informé que la liquidation judiciaire a été prononcée sans poursuite d'activité et qu'il n'entendait pas poursuivre le contrat liant la Ville d'Auray avec la S LMH.

Il convient donc de se prononcer sur la résiliation de ce marché.

Afin de terminer les travaux de ce lot, une procédure sans publicité ni mise en concurrence préalables conformément aux articles L.2120-1 1°, L.2122-1 et R.2122-8 du Code de la Commande Publique sera relancée.

Le décompte de liquidation du marché de la SARL S LMH fera l'objet d'une prochaine délibération du Conseil municipal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de commerce et notamment l'article L.641-11-1,
Vu le Code de la Commande Publique,
Vu la délibération n°25 du 8 juillet 2021,

A reçu un avis favorable en commission finances du 24/01/2023

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

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

Le conseil municipal :

- **PRONONCE** la résiliation du marché de travaux du lot 4 « Cloisons sèches – Isolation - Plafonds" conclu avec la SARL S LMH,

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la résiliation.

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

14- DGS - AVENANT NUMÉRO 4 - CONTRAT DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC - CHAUFFERIE DU GUMENEN

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

Par Convention en date du 7 juillet 2009, la Ville d'Auray a décidé de concéder son service public de distribution d'énergie calorifique du quartier de Gumenen à la Société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES - COFELY dont la nouvelle dénomination sociale est ENGIE ENERGIE SERVICES - ENGIE Solutions , pour une durée de 24 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2034.

3 avenants successifs, datant du 30 janvier 2014, du 30 juin 2016 et du 1^{er} juillet 2019 ont pu faire évoluer les obligations contractuelles du contrat de délégation de service public :

1/ Par Avenant n°1 au Contrat de Concession en date du 30 janvier 2014, les Parties ont convenu d'optimiser le tarif contractuel afin de permettre une diminution des redevances R2 en atténuant la charge financière des travaux de premier établissement et en supprimant temporairement les redevances pour frais de contrôle et la Redevance d'Occupation du Domaine Public.

2/ Par avenant n°2 au contrat de Concession en date du 30 Juin 2016, les parties ont convenu:

- de redéfinir des prix R1 Biomasse et d'adopter une nouvelle formule d'indexation qui reflète l'évolution du Bois Énergie ;

- d'adapter aux formules d'indexation les nouveaux indices suite à l'arrêt de publication des indices initiaux ,

- d'acter la suspension de la perception des redevances pour frais de contrôle et d'occupation du domaine public par le Concédant jusqu'à atteindre le niveau de raccordement de 2 400 kW; de modifier l'article 70 du Contrat de Concession par la prise en charge, à hauteur de 12 622 Euros, par le Concédant des taxes foncières et contributions foncières réglées par le Concessionnaire jusqu'à un niveau de raccordement de 2 400 kW ;

- de redéfinir le plan de financement en remplaçant l'annexe 8 du contrat par une nouvelle annexe ; de définir une redevance compensatoire à partir d'un niveau de raccordement de 1 670 kW jusqu'à 2 400 kW conformément à l'annexe 1;

3/ Par avenant n°3 au contrat de Concession en date du 1er juillet 2019, les parties ont convenu :

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

649/1170

- d'autoriser le Délégué à faire fonctionner la chaufferie du réseau de chaleur grâce à la combustion de gaz naturel, dont plus de la moitié sera du biométhane, du 1/7/2019 au 31/12/2022.

- de fixer le tarif de base Rlo en Euros / MWh au montant en valeur Mai 2019, soit 38,58 € HT, du 1er Juillet 2019 au 31 Décembre 2022.

- d'acter la suspension du taux de couverture Enr minimum de 82% pour la période du 1er Juillet 2019 jusqu'au 31/12/2022. Durant cette période, le taux EnR minimum à respecter, correspondant à la part du biométhane sera de 50% afin de permettre de conserver le bénéfice de la TVA à 5,5% sur le tarif RI.

Afin d'anticiper l'échéance de l'avenant N°3 et faire étudier de la manière la plus exhaustive les conditions sécurisées du redémarrage de la chaudière dans sa fonction biomasse, un dialogue de gestion a été engagé avec ENGIE Solutions. L'avenant N°4, conclu pour une durée d'un an à compter du 01/01/2023, intègre les éléments suivants :

- La mixité théorique minimale de l'approvisionnement : 76% pour la biomasse et 24 % pour le gaz.

- La révision du R1 suivra l'évolution des prix de marché du gaz et du bois qu'elle soit à la hausse comme à la baisse.

- Il a été défini qu'au 1er janvier 2023 le scénario 2 (remise en service de la chaudière biomasse) est prioritaire.

- Le cas échéant, il sera procédé au transfert vers le scénario 1 (100% Gaz naturel) puis vers le 3 (remise en service de la chaudière biomasse avec système d'évacuation des calories, type aérotherme, pour maintenir une charge minimale de 50%) après concertation préalable avec la Ville d'Auray.

Après délibération et à la majorité des suffrages exprimés (30 voix pour),

2 voix contre :

Monsieur ALLAIN, Madame HENRIO

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

Madame HAREL

Le conseil municipal :

- **ÉMET** un avis favorable au projet d'avenant N°4 du contrat de délégation de service public de distribution d'énergie calorifique du quartier de Gumenen-Goaner.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'avenant N°4 du contrat de délégation de service public de distribution d'énergie calorifique du quartier de Gumenen-Goaner ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**RESEAU DE CHALEUR URBAIN
DU GUMENEN-GOANER A AURAY
CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE
PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ENERGIE
CALORIFIQUE**

AVENANT N°4

PROJET

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	OBJET DE L'AVENANT N°4	5
ARTICLE 2.	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT AVENANT	8
ARTICLE 3.	EFFETS DU PRÉSENT AVENANT SUR LES DOCUMENTS CONTRACTUELS ANTÉRIEURS	8
ARTICLE 4.	NOTIFICATIONS	8

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville d'AURAY, représentée par son Maire, Madame Claire MASSON, agissant en cette qualité, ci-après désignée par la Ville d'AURAY,

d'une part,

ET :

ENGIE ENERGIE SERVICES, société anonyme au capital de 698.555.072 euros, dont le siège social est situé, 1 place Samuel de Champlain - Faubourg de l'Arche 92930 Paris La Défense, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 552 046 955, ou toute société qui se substituerait et détiendrait une participation égale ou supérieure à 50 % du capital social de ENGIE ENERGIE SERVICES SA et dont l'enseigne est **ENGIE Solutions** ;

Représentée par Maud DUPONT, agissant en tant que Directrice de la Région Bretagne, 4 rue Claude Chappe CS 591 13 -35091 RENNES CEDEX 9,

d'autre

part.

PROJET

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Par Convention en date du 7 juillet 2009, la Ville d'AURAY a décidé de concéder son service public de distribution d'énergie calorifique du quartier de Gumenen à la Société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES - COFELY dont la nouvelle dénomination sociale est ENGIE ENERGIE SERVICES - ENGIE Solutions , pour une durée de 24 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2034.

Par Avenant n°1 au Contrat de Concession en date du 30 janvier 2014, les Parties ont convenu d'optimiser le tarif contractuel afin de permettre une diminution des redevances R2 en atténuant la charge financière des travaux de premier établissement et en supprimant temporairement les redevances pour frais de contrôle et la Redevance d'Occupation du Domaine Public.

Par avenant n°2 au contrat de Concession en date du 30 Juin 2016, les parties ont convenu :

- de redéfinir des prix R1 Biomasse et d'adopter une nouvelle formule d'indexation qui reflète l'évolution du Bois Energie ;
- de redéfinir des prix R1 Gaz et d'adopter une nouvelle formule d'indexation ;
- d'adapter aux formules d'indexation les nouveaux indices suite à l'arrêt de publication des indices initiaux ,
- d'acter la suspension de la perception des redevances pour frais de contrôle et d'occupation du domaine public par le Concédant jusqu'à atteindre le niveau de raccordement de 2 400 kW; de modifier l'article 70 du Contrat de Concession par la prise en charge, à hauteur de 12 622 Euros, par le Concédant des taxes foncières et contributions foncières réglées par le Concessionnaire jusqu'à un niveau de raccordement de 2 400 kW ;
- de redéfinir le plan de financement en remplaçant l'annexe 8 du contrat par une nouvelle annexe ; de définir une redevance compensatoire à partir d'un niveau de raccordement de 1 670 kW jusqu'à 2 400 kW conformément à l'annexe 1.;

Par avenant n°3 au contrat de Concession en date du 1er juillet 2019 , les parties ont convenu :

- D'autoriser le Délégué à faire fonctionner la chaufferie du réseau de chaleur grâce à la combustion de gaz naturel, dont plus de la moitié sera du biométhane, du 1/7/2019 au 31/12/2022.
- De fixer le tarif de base Rlo en Euros / MWh au montant en valeur Mai 2019, soit 38,58 € HT, du 1er Juillet 2019 au 31 Décembre 2022.
- d'acter la suspension du taux de couverture Enr minimum de 82% pour la période du 1er Juillet 2019 jusqu'au 31/12/2022. Durant cette période, le taux EnR minimum à respecter, correspondant à la part du biométhane sera de 50% afin de permettre de conserver le bénéfice de la TVA à 5,5% sur le tarif RI.

Comme prévu par l'arrêté d'exploitation délivré pour la chaufferie biomasse, des contrôles des rejets atmosphériques de l'installation ont été effectués en 2018 et 2019 par un organisme de contrôle agréé. Ces contrôles ont présenté des rejets Dioxines supérieurs aux seuils réglementaires. L'installation biomasse a été préventivement mise à l'arrêt le 28 février 2019 afin de diagnostiquer les causes de ces émergences et les autorités préfectorales ont été averties.

Considérant l'arrêté Préfectoral d'urgence du 24/4/2019, demandant la réalisation d'une étude d'impact environnementale, la transmission et l'interprétation des résultats,
Considérant l'arrêté préfectoral du 24/4/2019 portant suspension de l'exploitation de la chaufferie biomasse exploitée, avec une reprise subordonnée à la transmission d'un rapport d'accident, avec mise en œuvre des actions correctives pour éviter le dépassement des valeurs limites d'émission (dioxine et furanes), et des mesures mensuelles de dioxine et furane en cas de remise en service de la chaufferie pendant le semestre suivant la remise en service.

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

Considérant que la faiblesse des besoins thermiques actuels du réseau sont l'une des causes principales des difficultés de maîtrise de la combustion et donc du respect des valeurs limitées d'émission de dioxine et furane,

Les parties ont convenu de mettre l'installation de biomasse en suspens pour une durée de 3 ans et demi, à compter du 1/7/2019 jusqu'au 31/12/2022. Cette durée doit permettre le raccordement complémentaire de futurs abonnés, et d'affiner toutes les solutions techniques et essais nécessaires à la remise en service dans les conditions d'émissions réglementaires attendues.

La Chaufferie, pendant cette période, fonctionnera grâce à la combustion de gaz naturel, dont plus de 50% sera du biométhane, dit « biogaz », source d'énergie renouvelable.

Pendant cette période, le tarif R1 en Euros hors taxes par Mégawattheure livré, restera fixe à sa valeur de Mai 2019, en l'état de la réglementation fiscale connue au 30/6/2019 (exemption de TICGN sur le biométhane, prise en compte du biogaz dans le calcul du taux minimum EnR de 50% permettant la TVA à 5,5% sur le R1).

Le tarif R2 défini au contrat demeure inchangé.

Par avenant 3 au contrat de Concession en date du 1er juillet 2019, les parties ont convenu :

- D'autoriser le Délégué à faire fonctionner la chaufferie du réseau de chaleur grâce à la combustion de gaz naturel, dont plus de la moitié sera du biométhane, du 1/7/2019 au 31/12/2022.
- De fixer le tarif de base R1o en Euros / MWh au montant en valeur Mai 2019, soit 38,58 € HT, du 1^{er} Juillet 2019 au 31 Décembre 2022.
- d'acter la suspension du taux de couverture Enr minimum de 82% pour la période du 1^{er} Juillet 2019 jusqu'au 31/12/2022. Durant cette période, le taux EnR minimum à respecter, correspondant à la part du biométhane sera de 50% afin de permettre de conserver le bénéfice de la TVA à 5,5% sur le tarif R1.

ARTICLE 1. OBJET DE L'AVENANT N°4

Le présent avenant a pour objet :

- -De fixer le tarif de base R1 en Euros / MWh en fonction des conditions de fonctionnement de la chaufferie en 2023 suivant les montants ci-dessous :

ETUDE ENGIE		Situation actuelle	Scénarios 2023-2034		
Description de la proposition	Unité		N°1	N°2	N°3
		Chaufferie biomasse à l'arrêt. 100% gaz en prix fixe avec 52% de biométhane	100% Gaz naturel. Pas de remise en service de la chaudière biomasse PEG du mois de décembre 2022	Remise en service de la chaudière biomasse	Remise en service de la chaudière biomasse avec système d'évacuation des calories pour maintenir une charge minimale de 50%
Besoins de chaleur chauffage + ECS	MWh / an	1800	1800	1800	1800
Puissance souscrite		1540	1540	1540	1540
Redevance R1					
R1	€ HT/MWh	38,58	192,04	87,12	75,23
TICGN	€ HT/MWh	10,35	10,35	2,48	1,86
TOTAL R1 en € HT	€ HT/MWh	48,93	202,39	89,60	77,10
TVA redevance R1		5,5%	20,0%	5,5%	5,5%
TOTAL R1 en € TTC	€ TTC/MWh	51,63	242,87	94,53	81,34

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

Avec le détail suivant :

Le terme R1 tient compte de la mixité des combustibles telle que définie ci-après :

$$R1 = a \times R1b + b \times R1g$$

dans lequel $a + b = 1$

R1b : Prix du MWh livré en poste de livraison produit à partir de l'énergie bois

R1g : Prix du MWh livré en poste de livraison produit à partir du gaz

Avec

a : couverture biomasse réelle mesurée mensuellement

b : couverture gaz réelle mesurée mensuellement

Scénario :	N°1	N°2	N°3
R1 b (bois) € HT/MWh	51,22 €	51,22 €	46,17 €
R1 g (gaz) € HT/MWh	192,04 €	200,82 €	207,60 €
R1 € HT/MWh	192,04 €	87,12 €	75,23 €

La mixité théorique pour cet avenant n°4 est de 76% pour la biomasse et 24 % pour le gaz. La mixité pourra être corrigée en fonction des contraintes techniques de l'année 2023 et des contraintes réglementaires imposées par des organismes extérieurs.

Le terme R1 b résulte de la formule de révision suivante :

$$R1_b = R1_{b0} \left(0,25 \times \frac{IT}{IT_0} + 0,75 \times \frac{CEEB_{PFC3}}{CEEB_{PFC30}} \right)$$

Avec :

R1_{b0} : prix initial du MWh utile de bois de l'avenant 4

R1 b : prix du MWh utile de bois révisé

IT : indice synthétique régional des prix de location des véhicules industriels 40 tonnes, avec conducteur, publié par le comité National des loueurs

CEEB_{PFC3} : indice de la plaquette forestière C3 granulométrie grossière, publié dans la revue trimestrielle du CEEB.

Les dernières valeurs connues le 1er décembre 2022 sont les suivantes :

IT : 162,81 (valeur au 1^{er} décembre 2022)

CEEB_{PFC3} : 136,6 (valeur au 3^{ème} trimestre 2022)

Le terme R1 g résulte de la formule de révision suivante :

$$R1_g = R1_{g0} \left(a + b \times \frac{DF}{DF_0} + c \times \frac{TF}{TF_0} + d \times \frac{TVD}{TVD_0} + e \times \frac{PEG_m}{PEG_{m0}} \right)$$

Avec :

Scénario 1 (100% gaz) : a = 0,011 ; b = 0,003 ; c = 0,034 ; d = 0,053 et e = 0,899

Scénario 2 & 3 (biomasse + gaz) : a = 0,010 ; b = 0,012 ; c = 0,125 ; d = 0,047 et e = 0,806

Avec :

R1 g₀ : prix du MWh utile de gaz de l'avenant 4

R1 g : prix du MWh utile de gaz révisé

DF : Distribution terme Fixe : montant facturé mensuellement par le fournisseur de gaz qui représente l'abonnement et les frais de gestion client.

TF : Coût transport fixe : montant facturé mensuellement par le fournisseur de gaz qui représente le terme annuel de capacité et le terme tarifaire de stockage.

TVD : montant du Terme Variable de Distribution, ou terme tarifaire proportionnel de distribution, exprimé en €.H.T./MWh PCS, de l'option tarifaire T3 pour le gestionnaire de réseau de distribution de gaz naturel GrDF (ou autre gestionnaire de réseau de distribution) défini par la dernière délibération de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) connue à la date de facturation (<http://www.grdf.fr/fournisseurs-d-energie/mes-services/les-tarifs-dacheminement>)

PEG_m = cotation du PEG North Month "Powernext Gas Futures Monthly Index (PWX)" pour le mois considéré, exprimée en €.H.T./MWh PCS, publiée par Powernext et consultable sur le site <http://www.powernext.com> ;

Month pour mensuel.

Les dernières valeurs connues le 1er décembre 2022 sont les suivantes :

DF : 78,45 € HT / mois (valeur connue au 1^{er} décembre 2022)

TF : 833,36 € HT / mois (valeur connue au 1^{er} décembre 2022)

TVD : 6,15 €.H.T./MWh PCS (valeur connue au 1^{er} décembre 2022)

PEG_{m0} = 105,120 €.H.T./MWh PCS (valeur au 1^{er} décembre 2022)

Terme TICGN :

La TICGN est et reste facturée durant cette période facturée à l'euro-l'euro sur les consommations de gaz naturel.

La révision du R1 suivra l'évolution des prix de marché du gaz et du bois qu'elle soit à la hausse comme à la baisse.

Conditions de facturation du R1 date valeur décembre 2022 (selon détail ci-dessus) :

Si fonctionnement scénario 1 : R1= 202,39 € HT /MWH Utile

Si fonctionnement scénario 2 : R1= 89,60 € HT/MWH Utile

Si fonctionnement scénario 3 : R1= 77,10 € HT/MWH Utile

Il a été défini qu'au 1^{er} janvier 2023 le scénario 2 est prioritaire.

En fonction :

- du résultat des mesures de dioxines et furanes,
- et / ou du taux de charge de la chaudière biomasse pouvant engendrer des arrêts thermostatiques,

Le cas échéant, il sera procédé au transfert vers le scénario 1 puis vers le 3 après concertation avec la Ville d'AURAY.

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

657/1170

Ce transfert sera enclenché par relève contradictoire des compteurs d'énergie et transmission à la Ville d'AURAY avant facturation.

Dans le cas du scénario 3, l'énergie consommée relevée au compteur de l'aéroréfrigérant sera refacturée au montant de 41,37 € HT/MWH Utile. Révisé suivant formule scénario n°2

ENGIE Solutions fera ses meilleurs efforts afin d'assurer le fonctionnement prioritaire de la chaudière biomasse.

ENGIE Solutions se charge de faire réaliser les mesures de dioxines et furane par un organisme agréé.

ARTICLE 2. DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT AVENANT

Le présent Avenant ainsi que ses Annexes entreront en vigueur à compter du 01/01/2023 pour une durée d'1 an.

ARTICLE 3. EFFETS DU PRÉSENT AVENANT SUR LES DOCUMENTS CONTRACTUELS ANTÉRIEURS

Toutes les clauses du contrat de Concession en date du 7 juillet 2009 et de ses avenants 1 à 3 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 4. NOTIFICATIONS

Fait à Noyal Chatillon sur Seiche,

POUR LA VILLE

Le Maire

POUR ENGIE Solutions

Maud DUPONT,

Directrice Région Bretagne

PO :



Signé le à

Mention manuscrite « lu et approuvé »

Signature et cachet de l'entreprise

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

INTERVENTIONS :

Jean-Yves MAHEO

J'avais cru comprendre que nous aurions pu changer de chaudière ?

Claire MASSON

Cela concernera un autre avenant car dans l'avenant que nous avons rédigé, il est question de passer à un aérotherme pour voir si on peut encore garder la même chaudière mais en la poussant au-dessus de son minimale technique. Si jamais cela ne marche pas, en dernière solution nous devons changer de chaudière. Les coûts de chaudières sont en train d'exploser et les délais pour obtenir une chaudière sont très longs, entre 14 et 18 mois je crois. Si nous commandions une chaudière maintenant, nous ne l'aurions pas l'hiver prochain. C'est pour ça que nous essayons de garder la chaudière et de voir si on peut améliorer. Et puis nous avons des raccordements prévus si les constructions se mettent en route sur le Gumenen. Toutes les prochaines constructions du Gumenen seront raccordées à la chaudière et permettront normalement de dépasser le minimum technique.

Jean-Yves MAHEO

Actuellement, vu qu'elle est surdimensionnée, elle s'encrasse ?

Claire MASSON

Le risque est plus un risque de corrosion sur le filtre de la cheminée, de by-passer les filtres en membranes et d'avoir plus de poussière si jamais on est en dessous d'un minimum technique. Le fait qu'elle s'encrasse n'est pas la cause des dioxines et des furanes. Nous avons des réunions très fréquentes avec la doctorante et ENGIE sur ce sujet. A priori les dioxines et les furanes gazeuses et non particulaires, ce qui est le cas ici, c'est plus lié à un approvisionnement en bois. C'est pour ça que nous allons tester des approvisionnements en bois différents.

Jean-Yves MAHEO

Il y a quelques années le bois était de mauvaise qualité, la filière bois n'était pas bonne.

Claire MASSON

Oui mais je pense qu'ils ont eu de problème sur leur filière bois enfin voilà maintenant il faut que l'on voit comment ça va se passer sur les nouvelles filières.

Benoît GUYOT

En période de tests, combien d'appartements sont concernés ?

Claire MASSON

Environ 350 mais Engie n'a pas les mêmes chiffres que ceux que nous avons. Nous sommes en train de refaire un bilan des appartements raccordés.

Jean-Yves MAHEO

Comment cela va se passer pour les résidents ?

Claire MASSON

Si nous étions restés en gaz on serait passé à 2185 euros au lieu de 464 euros annuels. En passant au bois on serait à 850 euros, ce qui représente quand même une augmentation très conséquente.

Nous allons voir comment se passe la réactualisation des prix qui a lieu tous les trimestres. Nous verrons le problème arriver en mars mais d'ici là nous allons justement reprendre contact avec les habitants, voir où nous en sommes, et faire une estimation plus précise du coût annuel.

Jean-Yves MAHEO

Au niveau de la charge, cela va du double au quintuple.

Claire MASSON

Au niveau du coût de chauffage, si on est à 464 euros et qu'on passe à 850 euros nous sommes à 80 % d'augmentation environ.

Si nous étions restés au gaz, effectivement les factures explosent. Le prix du gaz est en train de diminuer un peu mais sur du long terme ce n'est pas une solution de rester en gaz quand on a une possibilité de travailler en bois ici.

15- DF - AMÉNAGEMENT DU PARC URBAIN DU PRINTEMPS - RÉALISATION D'UN SKATE PARK (PARTIE SUD) - DEMANDE DE SUBVENTIONS (ÉTAT/DÉPARTEMENT)

Madame Claire PARENT MER, 4ème Adjointe, expose à l'assemblée :

Les travaux de création d'un skate Park, au sein du parc urbain du Printemps de la ville d'Auray, débuteront en mars 2023 pour une durée de 6 mois.

Ce parc urbain se situe au cœur de la ville d'Auray sur une superficie d'environ 3,3 hectares. Poumon vert de la ville, la commune souhaite également aménager l'ensemble du quartier du Printemps pour créer un lieu intergénérationnel.

L'implantation d'un skate Park est la première étape permettant de créer un espace extérieur ludique, qui accueillera les pratiquants de sports urbains en tous genres comme le skateboard, le roller, la trottinette, le BMX, et pour tous les niveaux (débutant, moyen, confirmé).

Pour mémoire, un ancien skate park comprenant quelques modules acier/bois existait dans le quartier du Gumenen, mais n'étant plus adapté à la pratique actuelle de ces sports, il avait été démonté.

Il s'agit donc de créer un équipement pour la pratique du skate, du roller, de la trottinette sur Auray pour tous les habitants. Ce nouvel espace, plus central, répondra à l'évolution des pratiques de ces dernières années.

Le futur skate park comprendra une aire de street très roulante et aérée avec lanceurs, un bowl type Flowpark, des espaces « spectateurs/repos » et une partie devrait être couverte. Il s'intégrera au mieux dans le site et respectera toutes les contraintes esthétiques environnementales. Au niveau des partenaires, une convention tripartite a été signée en 2022 entre la ville et deux associations sportives affiliées à la FFRS (Fédération française de roller et skateboard).

L'environnement sonore est également un point crucial du projet et une étude acoustique de l'environnement initial a été menée en juin 2021. Ainsi, afin de s'assurer du respect de la réglementation sur les bruits de voisinage, la zone d'emplacement du skate park a été identifiée au sud du parc, sur le parking actuel délimitée entre le cimetière, l'espace Péron et la partie Est du parking. Il aura une emprise de 1300 m².

Il est précisé que le futur skate park se situe à environ 400 mètres du quartier prioritaire de la politique de la ville du Bel air (hébergeant près de 10% de la population alréenne), ce qui permettra aux jeunes de s'y rendre facilement.

En termes de calendrier, l'année 2022 a été consacrée à la phase d'études et au choix de la maîtrise d'œuvre. En mars 2023, les travaux débiteront par la réalisation du skate park, pour une durée de 6 mois.

Le coût de réalisation du skate park est de 799 050 € HT y compris la maîtrise d'œuvre. Ils consisteront en la réalisation du skate Park, du parking, du parvis, du mail et de l'éclairage (parking et mail). Le projet comprend également la réalisation d'un bassin pour la récupération des eaux de ruissellement du parking via un réseau de collecte vers ce bassin de rétention enterré.

Il est précisé qu'en 2022, la ville a obtenu une subvention de 127 750 € HT de l'Agence Nationale du Sport (ANS).

Il est ainsi proposé de solliciter une subvention auprès de l'État au titre des subventions DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux / DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local) 2023, et une subvention auprès du Département dans le cadre du Programme de Solidarité Territoriale 2023 (PST).

Le plan prévisionnel de financement est le suivant :

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant HT	
Travaux d'aménagement du Parc urbain et réalisation du skate Park (partie sud)	367,000 €	Subvention ANS (obtenue)	127,750 €	16%
Travaux de réalisation du parvis, du mail et de l'éclairage du mail	97,000 €	Subvention Etat (DETR/DSIL 2023)	200,000 €	25%
Travaux de réalisation du parking	117,000 €	Subvention Département (PST 2023)	150,000 €	19%
Mise en place de l'éclairage	43,000 €	Autofinancement de la commune	321,300 €	40%
Travaux du bassin pour la gestion des eaux pluviales	135,000 €			
Maîtrise d'œuvre	40,050 €			
Total dépenses	799,050 €	Total recettes	799,050 €	100%

A reçu un avis favorable en commission finances du 24/01/2023

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

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

Madame HAREL

Le conseil municipal :

- **SOLLICITE** une subvention auprès de l'État au titre des subventions DETR/DSIL 2023, et une subvention auprès du Département dans le cadre du PST 2023, selon les modalités telles que définies dans le tableau de financement évoqué ci-avant.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la conclusion de cette affaire.

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
--

INTERVENTIONS :

Patrick GEINDRE

Au niveau des AP du skate park, parc urbain : elles sont à 976 000 euros et au niveau des recettes nous sommes à 128 000 euros soit un niveau de subvention à 13% sur ce programme ?

Claire PARENT MER

Pour le moment oui mais c'est pour cela que l'on va chercher une demande de subvention supplémentaire.

16- DF - RÉNOVATION EXTENSION DU COMPLEXE SPORTIF LA FORET - DEMANDE DE SUBVENTIONS (ETAT/AQTA/DEPARTEMENT)

Monsieur Benoît LE ROL, 6ème adjoint, expose à l'assemblée :

La ville d'Auray souhaite faire évoluer la salle de sport du complexe sportif La Forêt, située avenue Pierre Dugor, construite au début des années 80. Actuellement, le complexe sportif abrite principalement une salle de sport, un dojo et une extension préfabriquée pour la boxe. Cependant, le vieillissement des équipements présentent plusieurs inconvénients : inconfort thermique tant en hiver qu'en été des salles ; des plannings d'utilisation des salles qui sont tendus ; des locaux sous-dimensionnés (rangement, vestiaires, espace de convivialité) ; et des conditions de pratique sportive non optimales (pratique sportive scolaire, musculation).

L'objectif du projet de rénovation-extension du complexe sportif La Forêt est donc de faire évoluer le complexe sportif pour mettre à disposition des associations et des lycées, des espaces de pratique sportive en adéquation avec les besoins. Il est ainsi prévu la création de nouveaux espaces sportifs dans le prolongement du complexe existant.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Rénovation du bâtiment existant
- Construction de vestiaires neufs après démolition des anciens
- Construction d'un DOJO, après démolition de l'existant
- Construction d'une salle de musculation
- Démolitions du bungalow club-house et enlèvement du modulaire boxe

Les grands chiffres du programme sont :

- Effectif maximum : 960 personnes
- Déconstruction du hall et des vestiaires (150 m²), du dojo (375 m²)
- Déconstruction d'un des bâtiments préfabriqués et déconstruction de leurs plateformes béton
- Rénovation de la halle de sports (903 m²)
- Extension de 1700 m² utiles, dont :
 - un hall, un espace de convivialité - espace pédagogique, un bureau
 - un bloc sanitaire
 - des rangements,
 - 6 vestiaires joueurs, 2 vestiaires arbitres - enseignants
 - une salle de musculation

- un dojo comprenant 3 aires de combat
- La création d'un préau et d'un local poubelles
- Quelques aménagements aux abords du bâtiment

Pour la réalisation du projet de rénovation-extension du complexe sportif La Forêt, un concours d'architectes a été lancé. Après l'avis du jury de concours qui s'est tenu le 1^{er} septembre 2021, 3 cabinets d'architecture ont été admis à concourir. Le jury s'est réuni une seconde fois le 12 janvier 2022 pour évaluer chacun des 3 projets. Par délibération du 17 mars 2022, la ville a décidé d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre pour la rénovation-extension du complexe sportif La Forêt au cabinet STUDIO 02 ARCHITECTES (groupement).

Les travaux sont prévus à compter du mois de juillet 2023 pour une durée de 18 mois.

Le budget prévisionnel des travaux est estimé à **4 720 000 € HT**, maîtrise d'œuvre comprise.

Au niveau des financements, il est précisé que la Région a accordé en 2021, une subvention exceptionnelle de **1 936 000 €** pour la réalisation de ce projet au titre des équipements sportifs mis à disposition des lycéens, dans la mesure où l'équipement sera mis à disposition des élèves du lycée Benjamin Franklin.

La Communauté de Communes AQTA a également accordé un fonds de concours de 200 000 € en juin 2022.

Il est ainsi proposé de solliciter une subvention auprès de l'Etat au titre des subventions DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) / DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local) / Fonds vert 2023 ; un second fonds de concours auprès de la Communauté de Communes AQTA ; et une subvention spécifique auprès du Département via un fonds d'intervention sectoriel, pour ce projet à rayonnement intercommunal.

Le plan prévisionnel de financement est le suivant :

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant HT	%
Adaptation du site (dépose des bâtiments, déconstruction, aménagements extérieurs)	439,300 €	Subvention Région (équipements sportifs communaux) – Subvention accordée	1,936,000 €	41.02 %
Travaux structure (gros oeuvre, charpente bois, étanchéité, bardages, menuiseries extérieures...)	2,064,400 €	AQTA - Fonds de concours 2022 Fonds de concours accordé	200,000 €	4.24 %
Travaux aménagements intérieurs (cloisons sèches, menuiseries bois, faux-plafonds, revêtements sols, peinture...)	868,000 €	AQTA - Fonds de concours 2023	500,000 €	10.59 %
Equipements techniques (plomberie, électricité, photovoltaïques, sonorisation)	768,500 €	Subvention Etat (DETR/DSIL/Fonds vert 2023)	450,000 €	9.53 %
Sous-total travaux	4,140,200 €	Subvention Département – Fonds d'intervention sectoriel	500,000 €	10.59 %
Maîtrise d'oeuvre	553,815 €	Autofinancement de la commune	1,134,000 €	24.03 %
Coordinateur SPS, bureau de contrôle, frais d'analyse assurance DO)	25,985 €			
Total dépenses	4,720,000 €	Total dépenses	4,720,000 €	100.00 %

A reçu un avis favorable en commission finances du 24/01/2023

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

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

Madame HAREL

Le conseil municipal :

- **SOLLICITE** une subvention auprès de l'État au titre des subventions DETR/DSIL/Fonds vert 2023, un fonds de concours 2023 auprès d'AQTA, et une subvention auprès du Département au titre du Fonds d'intervention sectoriel.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la conclusion de ce dossier.

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
--

INTERVENTIONS :

Patrick GEINDRE

Au niveau du au niveau du complexe multifonction de la Forêt, on est au total en AP à 5 945 000 euros avec un niveau de recettes de subvention de 2 137 000 euros. Nous sommes à 36% de subventions à l'heure actuelle.

Benoît LE ROL

Les subventions se calculent sur le hors taxes. Donc la Région met 1 936 000 euros et il faut savoir que les 200 000 euros qui ont été mis par AQTA servent à financer les provisoires du PLA. Donc là nous allons chercher une subvention auprès du département.

17- DU - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 - AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

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

Le 12 décembre 2019, le Conseil communautaire d'Auray Quiberon Terre Atlantique a engagé la procédure d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat. Le premier PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique portait sur la période 2016-2021 et a été prorogé d'une année par délibération du 11 octobre 2021.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique habitat de la communauté de communes. Elaboré pour six ans, le PLH fixe les objectifs en matière de construction et de réhabilitation du parc de

logements, définit les actions à mettre en place pour répondre aux besoins du territoire et détermine les moyens adaptés à la mise en œuvre de cette politique.

Bénéficiant d'un cadre de vie attractif, la communauté de communes est confrontée à une forte tension de son marché foncier et immobilier générant des difficultés d'accès au logement d'une partie des ménages et tendant 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, les élus ont 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 de l'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 environ 30 M€, soit environ 5 M€ par an.

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.

Suite à l'avis des vingt-quatre communes membres d'AQTA, le projet de PLH fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil communautaire, puis sera transmis à l'Etat pour avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Sous réserve de modifications demandées par le représentant de l'Etat, une délibération d'approbation du PLH sera ensuite prise par le Conseil communautaire avant transmission du document aux personnes morales associées.

La ville d'Auray, pour ce qui la concerne, émet un certain nombre de réserves quant au PLH 2023-2028 proposé :

En tout premier lieu, la production de logements demandée à l'échelle d'AQTA sur la période 2023-2028 va possiblement excéder les capacités d'accueil du territoire de la commune. Cette production de logements pourrait notamment excéder la capacité des réseaux d'eaux usées, celle des stations d'épuration et la ressource en eau potable disponible. A l'occasion du contrôle de la légalité de la modification du PLU d'Auray, la préfecture a attiré l'attention concernant la station d'épuration de Lann Pont Houar qui dessert 5 communes dont Auray.

En second lieu, le PLH 2023-2028 demande à la ville Auray une production de 20% de logements locatifs sociaux, de 25% en accession aidée et de 5% de logements en

accession maîtrisée locale soit un objectif de production global entre 45 et 55% de logements aidés pendant la durée du PLH.

Le logement social est un effet l'un des principaux leviers pour faire face à la crise à la crise du logement sans précédents observée actuellement sur notre territoire, qui a vu les prix des logements à la vente s'envoler. La municipalité d'Auray a anticipé le vote du PLH pour prévoir dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié depuis septembre 2022, la création de 40% de logements sociaux au sein des zones identifiées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de 30% dans le reste de la commune. Indépendamment de ces deux servitudes de mixité sociale, la commune peut produire beaucoup plus de logements aidés sur du foncier lui appartenant (jusqu'à 100%).

Néanmoins, l'objectif de production global de 50% proposé par le PLH apparaît élevé au regard de l'effort passé de production de logements sociaux sur le territoire d'Auray. Le pourcentage actuel de logements sociaux sur la commune (21,5% au 01/01/2023 cf p.77 du diagnostic) est, de loin, le plus élevé de toutes les communes d'AQTA. Ces efforts réalisés par le passé vont permettre d'atteindre 25% de logements sociaux sur la commune sans obligation de construire 50% de logements locatifs sociaux dans les futurs programmes. De plus, une augmentation supplémentaire de la part des logements aidés aurait pour conséquence une diminution des rentrées fiscales pour la ville. Ainsi, cette dernière ne pourrait supporter la réalisation de 50% à 55% de logements aidés par opération dans le contexte économique actuel.

La Ville d'Auray se félicite néanmoins que le PLH fixe des objectifs significatifs de réalisation de logements sociaux sous forme de bail réel solidaire. La commune sera particulièrement active sur ce volet qui permet d'éviter durablement la spéculation lors de la revente des logements et de maintenir ces logements dans le parc social de la ville.

Enfin, du fait de la tension foncière sur le territoire communal, peu de zones identifiées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des terrains nus. Ainsi, les objectifs fixés en matière de production/rénovation de logements seront réalisés en partie dans le cadre d'une densification de « la ville sur la ville ». Ce principe de sobriété foncière s'accompagnera d'un travail sur les formes architecturales et urbaines : le logement produit sera en majorité collectif, de manière à dégager de larges espaces communs végétalisés et les maisons individuelles seront autant que possible mitoyennes, pour des raisons d'efficacité énergétique et de respect de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 fixé par l'Etat dans le cadre de la loi climat et résilience et par le SRADDET dès 2040.

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 Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivantes et R.302-1 et suivants relatifs à la procédure d'approbation du PLH ;

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 la délibération n°2022DC/122 du Conseil communautaire en date du 2 décembre 2022 relative à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour transmission aux Communes et au Pays d'Auray ;

Vu le projet de PLH 2023-2028 joint en annexe de la délibération n°2022DC/122 du Conseil communautaire en date du 2 décembre 2022 relative à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Auray Quiberon Terre Atlantique ;

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

Considérant que le Conseil municipal dispose d'un délai de 2 mois pour émettre un avis sur le projet du Programme Local de l'Habitat conformément à l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation, et qu'à défaut de délibération, l'avis du conseil municipal d'Auray sera réputé favorable.

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

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

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

Le conseil municipal :

- **ÉMET** un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 d'Auray Quiberon Terre Atlantique ;

- **APPROUVE** les objectifs fixés pour la commune sous réserve de réaliser à l'occasion de futures opérations, conformément au Plan Local d'Urbanisme modifié le 21/09/2022, 40% de logements aidés dans les zones identifiées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et 30% sur le reste de la commune. Certaines opérations réalisées sur du foncier communal pourront comporter une proportion plus importante de logements aidés, voire 100%. De même, la production totale de logements devra tenir compte de la capacité d'accueil du territoire d'AQTA, notamment au regard des problématiques d'assainissement, de ressource en eau potable et de l'objectif de zéro artificialisation nette ;

- **AUTORISE** Madame le Maire à transmettre cet avis à la Communauté de communes dans les meilleurs délais et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Annexes :

Diagnostic du PLH

Orientations du PLH

Programme d'actions du PLH

Délibération n°2022DC/122 du Conseil communautaire en date du 2 décembre 2022

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

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



Programme Local de l'Habitat 2023-2028

d'Auray Quiberon Terre Atlantique

ORIENTATIONS

Sommaire

Les 5 orientations politiques du PLH.....	5
1. Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale.....	5
2. Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques.....	7
3. Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette ».	9
4. Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux.....	10
5. Animer et faire connaître la politique habitat communautaire.....	11
Le choix d'un scénario des besoins en logements pour le futur PLH.....	12
1. La définition d'hypothèses basées sur les tendances passées et sur les perspectives démographiques pour le territoire.	13
2. Une territorialisation de l'offre nouvelle de logements, reflet du poids de chaque commune dans l'EPCI.....	18

Sur la base du diagnostic établi lors de la première étape d'élaboration, cette partie retrace les grandes orientations politiques dégagées pour les six prochaines années.

Ces grandes orientations s'inscrivent dans un contexte réglementaire défini et dans les grands enjeux d'aménagement du territoire à l'œuvre aujourd'hui. Il s'agit également d'articuler les orientations et les actions qui en découlent avec les différentes politiques stratégiques du territoire, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale, avec lequel le PLH se doit d'être compatible, mais également le projet de territoire définis par les élus communautaires et les différents plans ou schémas établis en matière de mobilité, de climat et d'environnement, de développement économique et touristique, de jeunesse, de santé... à l'échelle de l'intercommunalité.

Rappel du contexte réglementaire : article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- *répondre aux besoins en logements et en hébergement,*
- *à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale*
- *et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées*
- *en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Ces objectifs et ces principes tiennent compte :

- *de l'évolution démographique et économique,*
- *de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,*
- *de la desserte en transports, des équipements publics,*
- *de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain*
- *et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. »*

Inscription du projet dans les grands enjeux d'aménagement du territoire

La politique de l'habitat s'inscrit dans les grands enjeux à l'œuvre en matière d'aménagement du territoire et dans une logique de développement durable, en intégrant dans ses grandes orientations les enjeux environnementaux et sociétaux.

Elle vise ainsi à lutter contre le changement climatique, par la définition d'actions participant à la réduction des gaz à effets de serre, à la réduction des consommations d'énergie et en veillant à l'impact environnemental des constructions et des rénovations.

Elle participe également, particulièrement dans son volet foncier, à la prise en compte des enjeux environnementaux et de préservation de la biodiversité :

- en veillant à limiter l'artificialisation des sols par la maîtrise de l'urbanisation, les économies d'espaces et en recherchant une plus forte densification. La perspective de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette inscrite dans la loi Climat et Résilience d'août 2021, a renforcé les réflexions des élus et des partenaires sur ce sujet et à placer les orientations dans une perspective d'autant plus forte de limitation de consommation de foncier et de nécessité d'aller vers de nouvelles formes urbaines compatibles avec ces injonctions.
- en orientant vers des stratégies urbaines visant à rapprocher habitat, emploi, activités économiques pour limiter les déplacements.

Elle concourt par ailleurs à l'attractivité du territoire, en contribuant à son développement économique, à la fois par l'activité générée dans le secteur du bâtiment, mais également par les réponses proposées pour loger les actifs et ainsi favoriser la vitalité et le développement des entreprises locales.

Enfin, elle participe à répondre aux enjeux sociétaux de logements pour tous, en développant des actions visant à limiter la ségrégation sociale sur un territoire aux multiples pressions, tant environnementales que sociétales.

Les 5 orientations politiques du PLH

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

La politique en matière d'habitat pour le territoire repose sur une volonté, unanimement partagée, de maintenir et accueillir des jeunes ménages, des actifs et des familles, à l'année.

Face à des marchés, foncier et immobilier, en tension, il apparaît nécessaire de venir soutenir la production de logement pour les ménages modestes et moyens, dont l'accès au logement dans le marché ordinaire est rendu difficile.

La forte part de la résidence secondaire sur la partie littorale du territoire vient accroître cette tension, par le renchérissement du coût de l'immobilier, mais également par le manque d'une offre locative à l'année, moins lucrative que la location saisonnière pour les propriétaires bailleurs.

La difficulté d'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes entraîne également des freins au recrutement pour les différents employeurs du territoire, publics et privés, ce qui pénalise l'activité économique pour le territoire.

La volonté politique de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages réside également dans la perspective de limiter le vieillissement de la population. En effet, malgré un territoire attractif, et connaissant une croissance démographique dynamique, celle-ci est fondée sur des apports migratoires de classes d'âge mûrs.

Face à ces enjeux, le PLH se donne comme ambition de développer les produits et outils adaptés aux besoins des ménages :

✓ Produire davantage de logements accessibles à tous

Ce nouveau PLH renforce l'ambition des élus, avec 39 % de la production de logement à vocation sociale (locatif et accession), contre 28 % lors du précédent PLH.

Face à la tension du marché et à la concurrence des résidences secondaires, l'appui de la puissance publique dans l'offre de logement accessible est essentiel pour permettre aux ménages modestes et aux jeunes ménages de se loger.

Cette ambition implique de mettre en œuvre des moyens financiers à la hausse pour les collectivités et les bailleurs. Les subventions apportées aux communes et aux opérateurs sont donc réajustées et amplifiées.

Si toutes les communes contribuent à cet objectif de production dans une logique de solidarité territoriale, toutes n'ont pas les mêmes objectifs : ils varient en fonction de la situation de chaque commune (démographie, emplois, équipements...) et s'échelonnent entre 20 % et 45 % de la production totale.

Au-delà cette répartition territoriale, il s'agit également de produire des logements répondant aux besoins de tous les ménages, en fonction de leurs revenus, et de leur composition familiale.

Ainsi la production de logements locatifs sociaux sera orientée pour moitié vers les logements à bas loyers (PLAI) et vers les petits logements en réponse à la structure démographique et à la demande.

La production de logement en accession sociale visera à faciliter le parcours résidentiel des ménages aux revenus modestes et moyens, en particulier les actifs et les familles sur les communes littorales et les plus tendues, et privilégiera les produits pérennes, comme le Bail Réel Solidaire.

L'entrée prochaine de près de la moitié des communes dans le champ d'application de la loi SRU participe à également à cette ambition¹.

✓ **Favoriser la location à l'année en agissant sur la concurrence des résidences secondaires**

Pour favoriser le logement à l'année, il est fortement souhaité de limiter le poids des résidences secondaires, en se donnant pour objectif, a minima, de stabiliser leur part, voire même de la diminuer. Pour cela, il s'agira notamment de mobiliser les outils réglementaires et fiscaux disponibles, dans une logique intercommunale de rééquilibrage de l'offre de logement.

✓ **Améliorer la mixité sociale par une politique d'attribution intercommunale**

Le territoire connaît une tension très forte et en hausse de la demande locative sociale, accentuée par un parc de logements locatifs sociaux encore insuffisant. En complément de l'effort de production, il convient d'améliorer l'accès au logement et de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Pour cela, avec la Conférence intercommunale du logement (CIL) et en tant que cheffe de file de la réforme des attributions, il s'agit pour l'intercommunalité de se donner un cadre co-construit et partagé qui vise à définir les orientations souhaitées pour favoriser l'équilibre de peuplement et les objectifs opérationnels pour y répondre, en particulier envers les ménages les plus modestes et les publics prioritaires. Elle devra également formaliser son réseau d'accueil des demandeurs en vue d'améliorer l'équité de traitement et les informations délivrées aux ménages.

✓ **S'appuyer sur la Maison du Logement pour accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel**

Créée en 2012, la Maison du Logement accompagne les ménages sur toutes les questions liées au logement : la location, l'accession à la propriété, la construction, la rénovation et l'adaptation des logements.

Il s'agit de pérenniser les moyens alloués à ce guichet unique qui contribue à la réussite des actions du PLH en direction des ménages. L'accompagnement technique et financier sera maintenu. L'accompagnement des demandeurs de logement locatif social pourra également y trouver sa place.

¹ Auray, Brec'h, Belz, Erdeven, Landévant, Carnac, Plumergat, Pluvigner, Pluneret et Quiberon. Pourraient s'y ajouter les communes de Locoal-Mendon et de Crac'h car elles s'approchent des 3 500 habitants (seuil d'application de la loi SRU pour les communes dans les EPCI assujettis).

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

La politique en matière d'habitat et de logement souhaitée par Auray Quiberon Terre Atlantique vise à permettre à tous les publics de se loger et d'accompagner plus particulièrement ceux qui se trouvent confrontés à une difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement. Il s'agit des publics :

- rencontrant des difficultés économiques et/ou sociales,
- éloignés d'un parcours résidentiel classique,
- spécifiques : séniors, jeunes, saisonniers, situations de handicap, gens du voyage.

L'ambition politique se veut forte pour rétablir les équilibres, notamment dans les secteurs les plus tendus et adapter les réponses face aux besoins : vieillissement de la population, précarité et vulnérabilité de certains profils. Il s'agit également de faire valoir le droit au logement pour tous.

✓ Les jeunes en mobilité et les saisonniers

Le logement des jeunes en mobilité et des saisonniers occupe une place majeure dans les enjeux du territoire. Ces publics regroupent différents profils, aux situations variées, rencontrant des difficultés d'accès au logement du fait du caractère temporaire de leurs besoins, de leurs faibles revenus et d'une offre adaptée insuffisante. L'accompagnement des jeunes et des saisonniers à l'œuvre via la Maison du Logement et ses partenaires sera poursuivie.

Afin d'apporter les réponses les plus adéquates au territoire, une meilleure connaissance des besoins, de leur localisation, de leur nature et de leur volume est nécessaire. Il s'agira d'une des premières actions à activer en mobilisant les différents partenaires concernés.

Les échanges politiques ont mis en exergue la volonté de voir professionnels, entreprises et acteurs privés contribuer à l'effort engagé par les collectivités et institutionnels pour loger les salariés. Des solutions sont à trouver (voire à inventer) pour les accompagner dans leurs projets de logement, que ce soit par l'ingénierie ou les financements ou pour obtenir leur participation financière au développement des projets par la collectivité.

✓ Les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap

Avec une démographie vieillissante, le logement des séniors est un enjeu du territoire. Les personnes en situation de handicaps et les séniors ont des besoins spécifiques qui se rejoignent : logement adapté, extérieur accessible, proximité des transports, des services et des équipements.

Il s'agira de permettre, d'une part, le maintien dans le logement et, d'autre part, le développement de nouvelles offres de logements adaptés.

Cela passera par la poursuite de l'accompagnement des séniors par la Maison du Logement pour l'adaptation des logements dans le parc privé et par le développement d'une offre de logements adaptés dans le parc public.

Le développement de structures dédiées, médicalisées ou non, sera également soutenu.

Compétence du Conseil départemental, la collectivité participera à la définition de la politique et à sa mise en œuvre.

✓ **Les publics en difficulté ou en situation de mal logement**

Face au défaut de réponse et à des besoins prégnants, les élus ont mis en avant la nécessité d'apporter des réponses aux publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement.

Les situations de difficultés sont variées et regroupent des situations de fragilité, cumul de difficultés sociales et économiques, d'urgence, de précarité... Le mal logement correspond aux situations de manque d'espace ou de logement sur-occupé, l'indécence, la précarité énergétique, l'insalubrité, le péril, l'indignité.

Il est apparu nécessaire dans un premier temps de garantir la bonne orientation de ces publics en outillant les communes et en clarifiant le champ d'actions des acteurs institutionnels et associatifs. La Maison du Logement, poursuivra son accompagnement en relayant vers les acteurs compétents le cas échéant.

La production d'une offre de logement à bas loyer adapté (PLAI-A) sera renforcée, ainsi que le développement de structures dédiées de type pension de famille.

Enfin, Auray Quiberon Terre Atlantique souhaite soutenir l'action de la Sauvegarde 56, en charge du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), notamment pour la création de places d'hébergement d'urgence, en apportant ingénierie et un soutien à l'investissement.

✓ **Les gens du voyage**

Le PLH s'attachera à déployer les obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. La communauté de communes participe à la révision du schéma.

3. Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette ».

Comment agir sur les prix du foncier ? Comment produire du logement abordable dans ces conditions ? Comment faire face à la raréfaction du foncier ? Comment préserver notre cadre de vie en continuant d'accueillir de nouvelles constructions avec moins de foncier ? Autant de questions qui ont occupé les échanges lors de l'élaboration de ce nouveau PLH.

✓ Définir une stratégie foncière

Les élus ont souhaité s'engager dans des actions publiques fortes, se donner les moyens d'agir, développer leur capacité de maîtrise du foncier. Il s'agit pour Auray Quiberon Terre Atlantique de s'emparer de cette question pour agir sur la production de logement et l'orienter vers les résidents à l'année, les actifs, les ménages modestes. Par cette maîtrise du foncier, il sera possible de développer du logement aidé et maîtriser les formes urbaines.

Ce PLH s'attachera en premier lieu à définir une stratégie foncière communautaire permettant de se donner le cadre d'intervention et des moyens de financements.

✓ Porter et maîtriser du foncier

La volonté politique d'agir passera par une plus forte intervention, en s'appuyant sur les outils opérationnels de maîtrise et de portage foncier. La collectivité poursuit son partenariat avec l'Etablissement Public Foncier pour l'acquisition de foncier stratégique en centralité et s'est dotée des moyens financiers et techniques nécessaires par le biais du dispositif « AQTA foncier » pour compléter les interventions foncières nécessaires au développement de sa politique habitat.

✓ Accompagner les communes dans la mobilisation foncière

Le soutien en ingénierie de l'intercommunalité permettra également aux communes de déployer cette stratégie foncière dans leur document de planification et de mobiliser les outils réglementaires, mais également fiscaux à leur disposition pour favoriser la maîtrise du foncier. Les réflexions urbaines sur les centralités et sur les potentialités de renouvellement urbain sont également à soutenir, pour accompagner les communes dans leur projet d'habitat.

✓ Se placer dans la perspective de la sobriété foncière

Enfin, face aux enjeux de la loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, il apparaît nécessaire de sensibiliser les élus, les techniciens, acteurs de l'habitat aux nouvelles formes urbaines nécessaire à cette adaptation. Il s'agira de déployer cette action de manière rapide afin d'apporter un langage commun et de mobiliser les élus sur la nécessité de faire évoluer les formes urbaines dans la perspective d'une moindre consommation d'espace et de préservation des paysages.

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

La réponse aux enjeux climatiques apparaît désormais comme une action majeure et prioritaire pour la politique de l'habitat. C'est également un enjeu transversal des politiques d'aménagement du territoire dont les actions dépassent la seule question de l'habitat et se devront d'être couplées aux réflexions sur la mobilité et au plan climat air énergie territorial (PCAET). Cette problématique rejoint celle des nouvelles formes urbaines qui devront permettre de s'inscrire dans ces enjeux environnementaux, mais également celle de la localisation de l'habitat au plus près des lieux d'emplois, d'équipements et de services dans une logique de moindre déplacements.

En terme d'habitat, le souhait de ce nouveau PLH est de poursuivre les actions engagées lors du premier PLH, au travers notamment de la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH) et du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le parc privé et le soutien et l'accompagnement aux projets de réhabilitation du parc public (dispositifs portés par la Maison du Logement).

✓ **Poursuivre l'accompagnement des ménages pour l'amélioration énergétique du parc privé**

La Maison du Logement poursuivra son rôle d'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation énergétique, sur le plan technique, administratif et financier. Les objectifs globaux d'accompagnement des ménages ont en effet largement été atteints sur la période 2016-2021, conférant à la Maison du Logement une reconnaissance sur tout le territoire.

Il sera recherché des gains énergétiques significatifs dans la continuité des réalisations des années passées (48 % de gain moyen). L'utilisation de matériaux biosourcés et le développement des énergies renouvelables seront soutenus et les ménages accompagnés, techniquement et financièrement.

✓ **Mieux connaître le parc de copropriétés pour dimensionner l'accompagnement adéquat**

Une attention particulière sera portée à la connaissance du parc des copropriétés pour éviter leur fragilisation éventuelle ou intervenir en cas de dégradation. Les dispositifs opérationnels pour prévenir les difficultés ou accompagner les plus dégradées, seront calibrés en fonction de cette connaissance et la communauté de communes pourra venir soutenir les investissements nécessaires.

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH est engagée par AQTA et la ville d'Auray dans le cadre du dispositif « Petites Ville de Demain » dont elle est lauréate.

✓ **Encourager et soutenir l'amélioration du parc public**

La performance énergétique des logements concerne également le parc public, des bailleurs et des communes.

Actions déjà engagées dans le premier PLH, l'enjeu de réhabilitation demeure et le soutien technique et financier envers les bailleurs et les communes sera poursuivi.

Les rénovations de qualité seront recherchées afin d'atteindre des performances énergétiques significatives, participant aux enjeux de transition écologique mais également conférant aux ménages locataires des effets positifs en terme de qualité de logement et de charges énergétiques supportées.

Le parc locatif communal est particulièrement important avec un peu plus de 300 logements. Il s'agira d'améliorer l'accompagnement des communes et des CCAS qui peinent parfois à s'engager en raison des difficultés opérationnelles dans la réhabilitation de leur parc.

✓ **Qualité et fonctionnalité**

Au-delà de la seule question de l'amélioration thermique des logements, il conviendra également de réfléchir aux actions qui permettront d'améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements pour répondre aux aspirations des ménages. En lien avec la démarche sur les nouvelles formes urbaines, il s'agira d'accompagner les acteurs de l'habitat, les élus et les ménages dans la conception des logements, que ce soit sur les matériaux utilisés, la réduction de l'impact environnemental, l'adaptation au changement climatique ou leur fonctionnalité.

L'amplification des réflexions amorcées sur ces sujets lors du premier PLH sera recherchée, en renforçant les partenariats avec les opérateurs publics et privés et en accompagnant les ménages.

5. Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

L'élaboration de ce nouveau PLH s'est inscrite dans une démarche partenariale et participative. Elle sera conservée pour la déclinaison et la mise en œuvre des différentes actions. Les élus d'Auray Quiberon Terre Atlantique ont donné le cap, les ambitions, les objectifs, et l'ensemble des acteurs de l'habitat participeront à sa mise en œuvre et à l'atteinte des objectifs.

Les communes auront un rôle primordial aux côtés de l'intercommunalité dans la mise en œuvre opérationnelle des actions, que ce soit par la traduction réglementaire au sein des PLU, mais aussi par les leviers fiscaux ou par leur stratégie urbaine, la gestion de leur patrimoine bâti et également par l'accompagnement de leurs administrés.

L'observation, la connaissance sont à poursuivre et à renforcer pour permettre à la fois le bon dimensionnement des dispositifs et le déploiement de réponses adaptées aux besoins. Cette observation permettra également de répondre aux obligations réglementaires d'évaluation de la politique.

La communication auprès du grand public sera amplifiée pour renforcer la visibilité des accompagnements proposés et promouvoir les actions de l'intercommunalité en matière d'habitat et de logement.

Le choix d'un scénario des besoins en logements pour le futur PLH.

L'inadéquation avec les objectifs de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray, approuvé en 2014, a fixé des objectifs de production de logements basés sur les tendances démographiques à l'œuvre lors de son élaboration.

Il a ainsi été fixé des objectifs de constructions sur la période 2014-2029 de 20 193 logements, soit 1 262 logements par an à l'échelle du Pays d'Auray (dont 1 173 par an à l'échelle d'AQTA).

Les tendances projetées et les objectifs établis ne se sont pas vérifiés sur les premières périodes de sa mise en œuvre. En effet, le SCoT fixait sur la période 2014-2023, des objectifs de constructions annuels moyens de l'ordre de 1259 logements par an alors que sur la période 2016-2021, Auray Quiberon Terre Atlantique a enregistré 4 516 constructions, soit 752 logements par an, ce qui est bien en deçà des projections du SCoT.

Dans le même temps, l'évolution de la croissance démographique a été de 0,74 % par an, alors que les hypothèses retenues lors de l'élaboration du SCoT envisageaient une croissance de l'ordre de 1,2 % par an.

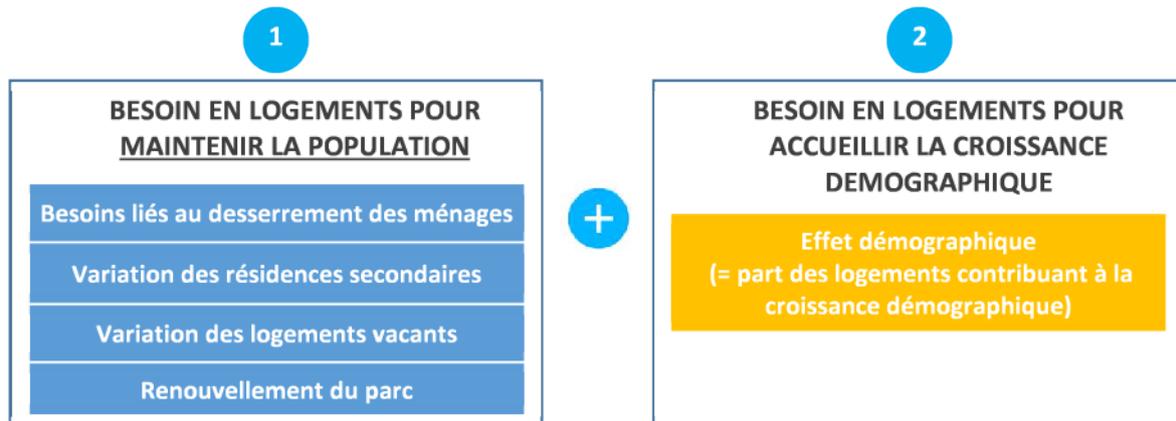
La définition des objectifs de production de logement pour le PLH 2023-2028 se place donc dans cette constatation et prend en compte les tendances observées sur la période précédente.

1. La définition d'hypothèses basées sur les tendances passées et sur les perspectives démographiques pour le territoire.

La définition de ces hypothèses a pris notamment appui sur le guide établi par le CEREMA² qui dressent un panorama de différentes méthodes pour estimer les besoins en logement. L'approche dite du point mort a ici été retenue.

L'estimation des besoins

Pour estimer les besoins en logements il faut combiner :



1/ Les besoins en logement nécessaires pour maintenir la population :

Il s'agit de déterminer le nombre minimum de logements à produire pour répondre aux besoins de la population déjà présente sur le territoire. En effet, à population constante, il est nécessaire de produire des logements pour absorber :

- Les effets démographiques liés au desserrement des ménages (besoins en logements induits par le vieillissement de la population ou encore les évolutions des modes de vie et de la structure des ménages : décohabitation, famille monoparentales...)
- Les évolutions du parc de logement : variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants, renouvellement du parc de logement (logements « disparus » ou « créés »...)

2/ Les besoins liées à la croissance démographique :

Il s'agit d'estimer le nombre de nouveaux habitants sur le territoire à horizon 2028, en se basant sur les projections démographiques connues à savoir celles développées par l'Insee. Les nouvelles populations sont soit alimentées par les flux migratoires, c'est à dire des personnes arrivant sur le territoire, soit par le solde naturel, c'est-à-dire des naissances plus nombreuses que des décès.

Ainsi, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées que ce soit pour les besoins pour maintenir la population ou que ce soit pour l'effet démographique. Il s'agit d'une approche théorique, fondée sur des hypothèses qui ne pourront être vérifiées que dans le temps. Il s'agit toutefois d'aboutir aux choix d'un scénario qui apparaisse le plus approprié face aux enjeux du territoire.

² Le calcul des « besoins en logements » Panorama des méthodes – CEREMA - 2014

Les tendances observées sur la dernière période (point mort 2013-2018)

L'observation des tendances passées sert de point d'appui à la définition des hypothèses pour la période à venir.

Ainsi sur la période 2013-2018, la production annuelle était de 695 logements.

Plus précisément, cette production de logement moins forte qu'escomptée par les prévisions du SCoT, a alimenté une croissance démographique moins soutenue, 0,74 % par an comme en témoigne la notion du point mort.

Ainsi moins de la moitié des nouveaux logements, 40 %, soit 296 logements par an, ont servi à la croissance démographique, tandis que 60 %, soit 399 logements par an, ont permis le maintien de la population en alimentant les besoins endogènes au territoire.

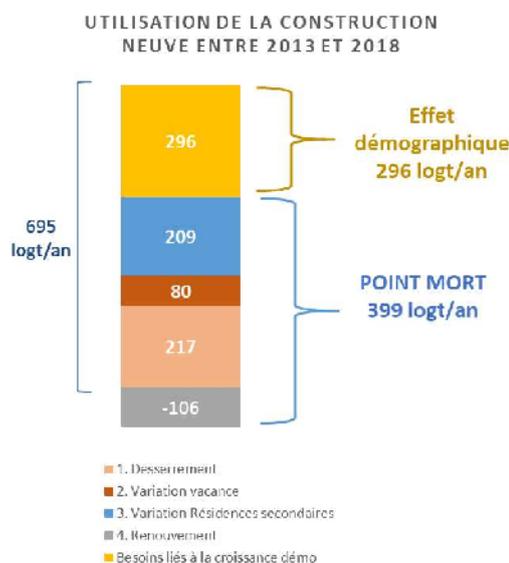
Le desserrement des ménages et la variation des résidences secondaires sont les principaux contributeurs de la construction neuve.

En effet, entre 2013 et 2018, la taille des ménages a diminué de 0,56 % par an, passant de 2,17 personnes par ménages à 2,11 induisant un besoin supplémentaire à population constante de 217 logements.

Les résidences secondaires ont augmenté de 0,85 % par an sur cette même période, générant un besoin de 209 logements.

Par ailleurs, 106 logements ont été créés par division de logements ou transformation de locaux en logements.

La vacance des logements, faible sur le territoire, contribue de moindre manière aux besoins en logements endogènes au territoire.



Deux tendances envisagées pour les 6 ans à venir

Sur la base des tendances passées, deux scénarios ont été modélisés selon les hypothèses qui suivent.

Pour déterminer les besoins intrinsèques au territoire, les besoins en logements minimum pour maintenir la population, il a été fait le choix de s'arrêter sur des variables communes aux deux scénarios à savoir :

- La part des résidences secondaires reste stable (36 %)
- La part des logements vacants reste stable (5 %)
- Le niveau de renouvellement du parc se poursuit selon la tendance observée sur la dernière période.

On retient alors comme hypothèses que seul le desserrement des ménages peut varier.

- Une première hypothèse selon laquelle le desserrement des ménages suit la tendance observée sur la dernière période. Le nombre de personne par ménages est passé de 2,17 personnes par ménage à 2,11 entre 2013 et 2018, soit une baisse du nombre de personnes par ménages de 0,56 %/an. En projetant cette tendance à horizon 2028, le nombre de personne par ménage atteindrait 1,99.
- Une seconde hypothèse selon laquelle le desserrement des ménages s'accroît du fait du vieillissement de la population et des décohabitations plus nombreuses et atteindrait alors 1,90 personne par ménage à horizon 2028.

Hypothèse « continuité »		Hypothèse « desserrement accentué »	
Le desserrement des ménages se poursuit sur le même rythme que sur la dernière période (-0,56 %/an) Soit une taille moyenne des ménages en fin de période de 1,99		Le desserrement des ménages s'accroît du fait du vieillissement de la population et des décohabitations plus nombreuses Soit une taille moyenne des ménages en fin de période de 1,90	
Besoins en logements induits	449	Besoins en logements induits	663

Les hypothèses de croissances démographiques s'appuient :

- D'une part sur la poursuite des tendances passées et donc d'un scénario dit « du fil de l'eau » et poursuit ainsi une croissance annuelle de la population de 0,74 % par an
- D'autre part sur les projections démographiques de l'Insee à horizon 2050, qui prévoit une croissance annuelle de 0,5 % par an³. Le PLH se projette à plus court terme, à horizon 2028, il est donc proposé d'envisager que ces tendances soient progressives dans le temps et que dans un avenir proche, le rythme soit encore un peu plus élevé, bien que marquant un ralentissement, un tassement par rapport à la dernière période et de retenir le rythme d'évolution annuelle de la population de 0,6 % par an.

A noter qu'il a été fait le choix de ne pas s'appuyer sur les perspectives de développement établies par le SCoT approuvé du Pays d'Auray. En effet lors de son élaboration en 2014, le taux de croissance de la population envisagée pour la dernière période de sa programmation, 2024-2029 était de plus de 2 % par an, ce qui est particulièrement en décalage avec la croissance réelle de 0,74 % par an entre 2013 et 2018, et en deçà de 1 % depuis 2008.

	« Fil de l'eau »	« projection INSEE adaptée à horizon 2028 »
taux annuel d'évolution	+0,74%	+0,6%
Population des ménages supplémentaire	6563	5288
pop des ménages en 2028	92 335	91 060
Besoins en logements	330	266

³ Insee - Omphale - Projections de population 2013-2050

Il est nécessaire de préciser que dans les deux cas, ces croissances démographiques seront dues aux effets migratoires, c'est-à-dire à l'arrivée de populations jusque-là non présentes sur le territoire et qu'elles seront très peu, voire pas du tout, alimentées par la natalité. Il est à prévoir selon l'Insee un renforcement du phénomène de vieillissement, par l'arrivée d'une population déjà relativement âgée (jeunes retraités) et peu d'actifs.

Le choix d'un scénario interroge sur la trajectoire envisagée pour le territoire. La question de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols dans la perspective de la loi Climat et Résilience est également un élément clé de la réflexion. Il s'agit pour ce futur PLH de se placer dans une perspective de production de logement nécessaire au maintien et à l'accueil de population, qui doit désormais s'envisager autrement. Il convient désormais de se placer dans une logique d'urbanisation limitée, en travaillant à l'intérieur des enveloppes agglomérées et en reconstruisant « la ville sur la ville ».

Par ailleurs, le choix d'un scénario questionne également sur la capacité du territoire de manière plus large à absorber de nouveaux logements et de nouveaux habitants, en particulier les capacités des réseaux d'assainissement qui atteignent déjà leurs limites sur certaines parties du territoire, d'eau potable à court-moyen terme, mais également sur la mobilité qui a déjà connu ces dernières années des flux à la hausse et un sentiment de saturation sur certaines parties du territoire (la presqu'île de Quiberon et la RN 165 notamment).

Les deux scénarios n'ont enfin pas les mêmes incidences en terme de finances publiques mobilisées, que ce soit dans la politique habitat et foncière, mais également sur les dépenses induites à l'aménagement du territoire lié (réseaux, équipements...).

Il en résulte deux principales tendances sur lesquelles les élus ont été invités à s'exprimer :

Besoins en logements selon la poursuite des tendances passées	Besoins en logements plus importants
La croissance démographique est stable (0,74%/an) La production de logements avoisine celle observée sur la dernière période	Un tassement de la croissance démographique (0,6%/an) mais un desserrement des ménages plus important Les besoins en logements sont plus importants que ceux observés sur la dernière période
Un besoin d'environ 750 logements /an 4 500 logements en 6 ans	Un besoin d'environ 950 logements /an 5 700 logements en 6 ans
<i>Des scénarios possibles entre 715 et 779 logements/an (entre 4 290 et 4 674 sur 6 ans)</i>	<i>Des scénarios possibles entre 929 et 993 logements/an (entre 5 574 et 5 958 sur 6 ans)</i>

Le scénario retenu :

Le choix du scénario s'est fait en cohérence avec les souhaits exprimés par les élus :

- La volonté de loger une population à l'année, d'actifs, des jeunes ménages face au vieillissement du territoire, au besoin du monde économique et au maintien de communes dynamiques, par le maintien des écoles notamment
- La nécessaire vigilance sur la disponibilité foncière et le changement à prévoir dans la mobilisation du foncier et l'anticipation des besoins futurs
- L'impact de la tension des prix du foncier et de l'immobilier sur la structure de la population et la volonté de renforcer la production de logements aidés et donc de calibrer les moyens en conséquence

Ainsi, l'hypothèse retenue est celle d'un développement dans la poursuite des tendances passées, considérant que la dynamique démographique se poursuivra selon le même rythme et que le phénomène de vieillissement sera limité par la politique engagée vers le maintien et l'accueil de de jeunes ménages. Cette hypothèse vise ainsi à maintenir le rythme actuel du desserrement des ménages sans le renforcer et donc à estimer les besoins en logements induits.

Ces objectifs de production de logement sont également à mettre en corrélation avec la capacité foncière du territoire. Pour répondre à ces objectifs de construction dans un objectif de moindre consommation d'espace, la recherche d'une certaine densité s'impose.

Par ailleurs, la tension du marché immobilier implique le développement accru d'une offre de logements aidés, permettant le parcours résidentiel des ménages sur l'ensemble du territoire.

Bien qu'en décalage avec les objectifs de production inscrits dans le SCoT du Pays d'Auray, les élus ont souhaité être plus en cohérence avec les tendances passées et les enjeux pour l'avenir en particulier la nécessaire adéquation avec la capacité du territoire et favoriser le logement des actifs en renforçant la production sociale.

Le scénario de production de logements souhaité est donc celui prévoyant la production de 750 logements par an, soit environ 4 500 logements sur les 6 ans du PLH.

2. Une territorialisation de l'offre nouvelle de logements, reflet du poids de chaque commune dans l'EPCI

La territorialisation de l'offre nouvelle de logements

Pour établir la territorialisation de l'objectif global de construction, des indicateurs ont été retenus visant à s'inscrire dans les grands objectifs d'aménagement du territoire en lien avec les enjeux identifiés pour le scénario de production globale. Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain et moins consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, s'inscrire dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), optimiser les services et réseaux déjà existants et limiter les coûts des infrastructures publiques (eau, assainissement, ordures ménagères...) et limiter les déplacements en rapprochant autant que possible l'habitat des lieux d'attractivité (emplois, commerces, équipements...).

Pour ce faire, a été évalué le poids de chaque commune dans l'EPCI au regard du SCoT et d'indicateurs pondérés pour évaluer leur attractivité et la pertinence de développer plus ou moins de logements dans chaque commune. L'objectif global de construction est ainsi ventilé au prorata du poids de chaque commune.

Les indicateurs utilisés sont les suivants : la population active (Insee 2018), les équipements et services (Insee, BPE 2020), la population municipale (Insee 2019), la mobilité résidentielle (Insee 2018). Afin de conforter les polarités identifiées par le SCoT, un coefficient « 2 » a été appliqué aux indicateurs de population active et d'équipements et services.

Par conséquent, plus une commune compte d'habitants, d'actifs, de nouveaux arrivants et d'équipements et services en comparaison aux autres communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, plus sa part de production est importante.

Territorialisation de l'offre nouvelle de logements 2023-2028			
	Poids dans AQTA	Objectif total de logements 2023-2028	Objectif de logement par an
Auray	18,8%	847	141
Belz	4,0%	181	30
Brec'h	6,9%	310	52
Camors	2,9%	131	22
Carnac	5,8%	262	44
Crac'h	3,6%	161	27
Erdeven	3,7%	166	28
Etel	2,2%	100	17
Hoedic	0,2%	9	2
Houat	0,3%	14	2
La Trinité sur Mer	2,4%	109	18
Landaul	2,2%	99	17
Landévant	4,2%	188	31
Locmariaquer	1,4%	63	10
Locoal-Mendon	3,6%	160	27
Ploemel	3,1%	141	23
Plouharnel	2,6%	119	20
Plumergat	4,0%	181	30
Pluneret	6,6%	299	50
Pluvigner	8,1%	367	61
Quiberon	6,2%	280	47
Ste-Anne-d'Auray	3,1%	141	23
St-Philibert	1,5%	69	11
St-Pierre-Quiberon	2,3%	105	17
	100%	4500	750

Un renforcement de l'effort de production de logements sociaux

L'objectif de 10 % de logements locatifs sociaux dans le parc total de logements fixé par le premier PLH n'a pas été atteint. Le territoire affiche un taux de 8 %, insuffisant pour répondre à la demande. De fait la tension sur la demande de logements sociaux n'a cessé de se renforcer pour atteindre un niveau très haut (8,1 demandes pour une attribution au 01/01/22). S'ajoute à cela l'entrée prochaine des communes de plus de 3 500 habitants dans les obligations liées à la loi SRU et l'objectif de 25 % minimum de leur parc composé de logements sociaux. Il convient donc de poursuivre et de renforcer l'effort de production de logements locatifs sociaux pour les ménages les plus modestes et porter l'objectif à 21,5%, au-delà des 18 % prévus par le PLH 2016-2021, soit la production de 967 logements locatifs sociaux.

Le développement d'une offre de logements en accession sociale, sous différentes formes (PLSA, BRS) participera par ailleurs au maintien d'une population permanente et active, nécessaire à la vitalité économique du territoire. L'objectif de production des logements en accession sociale à la propriété est ainsi également renforcé, passant de 10 % lors du PLH 2016-2021 à 18 % pour ce nouveau PLH, soit 796 logements.

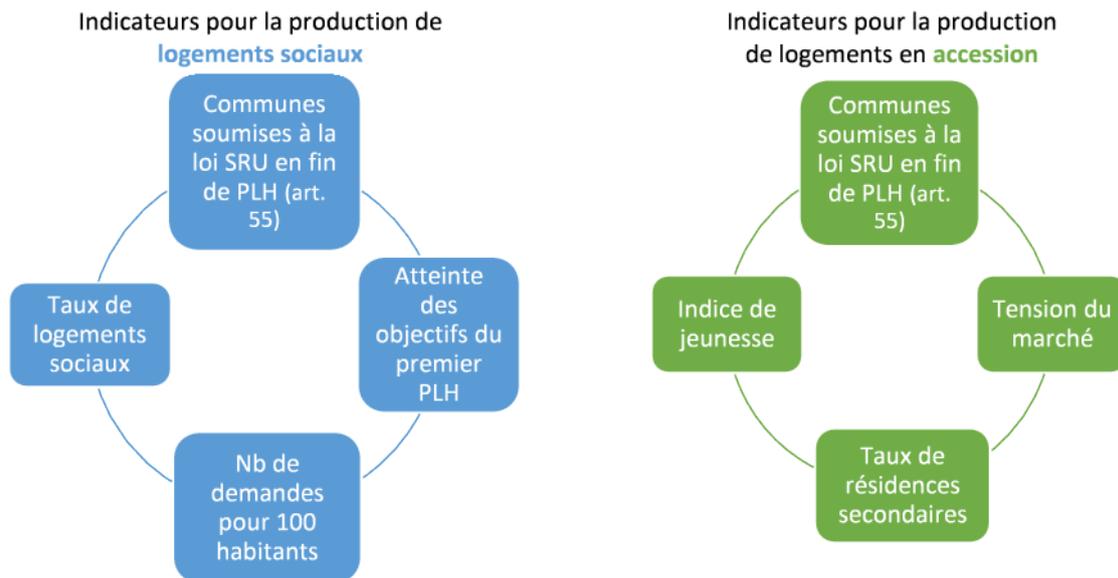
Face aux enjeux du territoire, l'ambition est ainsi augmentée avec un objectif commun de 39 % de logements sociaux (locatifs et en accession) dans la production intercommunale, contre 28 % prévu par le PLH 2016-2021.

Objectif de production de logements sociaux			
Logements locatifs sociaux		Accession sociale	
21 %	967 logements	18 %	796 logements
39 %			
1 763 logements			

La territorialisation des logements sociaux (locatifs et accession)

Pour établir la territorialisation des logements sociaux, des indicateurs ont été retenus visant à s’inscrire dans une logique de solidarité de manière à faire participer toutes les communes aux objectifs de mixité sociale, à la fois pour répondre à la volonté de loger les actifs et à la fois dans la perspective de l’entrée prochaine dans le champ d’application de la loi SRU.

La répartition de la production de logements sociaux prend en compte la situation de chaque commune au regard des cibles de populations à loger, d’indicateurs de tension et des efforts de production passés.



Pour mesurer les besoins, un système de notation au regard d’indicateurs a été établi. Plus les points associés aux indicateurs sont discriminants, plus la note obtenue est élevée, plus l’effort de production sera soutenu.

Notation logement social : indicateurs	Note minimale	Note intermédiaire	Note maximale
Commune soumises à la loi SRU en fin de PLH	45	90	135
Taux de logements sociaux	30	60	90
Atteinte des objectifs du premier PLH	20	40	60
Nb de demande de logements pour 100 habitants	5	10	15
TOTAL	100	200	300

Notation accession sociale : indicateurs	Note minimale	Note intermédiaire	Note maximale
Indice de jeunesse	15	30	45
Taux de résidences secondaires	20	40	60
Commune soumises à la loi SRU en fin de PLH	30	60	90
Tension du marché	35	70	105
TOTAL	100	200	300

Selon la note obtenue, la part de logements locatifs sociaux à produire varie entre 15 %, 20 % et 25 %.

Notation logement social : traduction de la note en % plancher de production	Part de logement locatif sociaux
Note comprise entre 250 et 300	25 %
Note comprise entre 200 et 250	20 %
Note comprise entre 100 et 200	15 %

Notation accession sociale : traduction de la note en % plancher de production	Part de logement en accession sociale
Note comprise entre 240 et 300	25 %
Note comprise entre 185 et 240	20 %
Note comprise entre 100 et 185	15 %

Ainsi, cette notation sur la base d'indicateurs a permis de classer les communes selon trois niveaux d'objectif à atteindre et d'établir la part de production communale à dédier à des produits sociaux entre 20% et 45%.

Logements locatifs sociaux		Accession sociale à la propriété	
25%	<ul style="list-style-type: none"> Les communes qui seront soumises à la loi SRU en fin de PLH (+ 3 500 hab.) et qui ont un déficit important de logements sociaux 	25%	Les communes les plus tendues dont les indicateurs sont les plus alertant Marché très tendu Indice de jeunesse bas Taux de résidences secondaires élevé
20%	<ul style="list-style-type: none"> Les communes non soumises à la loi SRU (- 3 500 hab.) et qui ont un déficit important de logements sociaux et dont la production au cours de la période passée a été en deçà des attentes du 1er PLH La ville d'Auray a également un objectif à 20 % car bien que soumise à la loi SRU, elle est moins en déficit de logement social que les autres communes 	20%	Les communes dont le marché est tendu et dont l'indice de jeunesse et le taux de résidences secondaires sont moyens, et les communes principalement soumises à la loi SRU
15%	<ul style="list-style-type: none"> Les communes non soumises à la loi SRU (- 3 500 hab.) et qui ont un déficit important de logements sociaux et qui ont déjà produits le logement social attendu dans le cadre du 1er PLH 	5% à 10%	Les communes dont le marché est moins tendu, voire abordable dont l'indice de jeunesse est plus élevé et le taux de résidences secondaires bas et qui sont principalement non soumises à la loi SRU

Le tableau ci-dessous présente le détail des indicateurs pour chaque commune et leur classification en fonction des efforts de production à prévoir.

Détail des indicateurs pour le logement locatif social					
	communes « SRU » en 2028 (+ 3 500 hab.)	Taux de logements locatifs sociaux	Avancement objectif du premier PLH	Demandeur de logement / 100 habitants	Part de la construction à dédier aux logements locatifs sociaux
	Pondération ++++	Pondération +++	Pondération ++	Pondération +	
Auray	15 111	21,77%	58%	6,8	20%
Belz	4 018	8,16%	41%	2,2	25%
Brec'h	7 117	3,61%	21%	0,6	25%
Camors	3 276	2,56%	56%	0,6	15%
Carnac	4 527	3,44%	58%	3,1	25%
Crac'h	3 627	3,54%	75%	1,4	20%
Erdeven	4 117	4,18%	112%	1,3	25%
Etel	2 195	8,41%	60%	2,8	15%
Hoedic	100	25,84%	350%	2,1	15%
Houat	231	9,81%	133%	0,9	15%
La Trinité sur Mer	1 733	6,47%	63%	2,1	15%
Landaul	2 556	4,97%	43%	0,9	15%
Landévant	4 233	4,60%	44%	1	25%
Locmariaquer	1 658	5,67%	23%	1,1	20%
Locoal-Mendon	3 702	4,83%	20%	0,4	20%
Ploemel	3 193	3,47%	12%	1,5	20%
Plouharnel	2 366	2,02%	48%	1,5	15%
Plumergat	4 465	3,21%	12%	0,4	25%
Pluneret	6 310	7,48%	104%	2,2	25%
Pluvigner	8 203	2,41%	46%	0,8	25%
Quiberon	4 978	12,29%	58%	3,1	25%
Ste Anne d'Auray	2 960	1,27%	156%	1,5	15%
St-Philibert	1 598	6,25%	161%	2,6	15%
St-Pierre-Quiberon	2 197	10,39%	138%	1,7	15%

Détail des indicateurs pour l'accèsion sociale à la propriété					
	Tension des prix du marché	communes « SRU » en 2028 (+ 3 500 hab.)	Taux de résidences secondaires	Indice de jeunesse	Part de la construction à dédier aux logements en accèsion sociale
	Pondération ++++	Pondération +++	Pondération ++	Pondération +	
Auray	Très tendue	15 111	7%	0,67	25%
Belz	Tendue	4 018	22%	0,37	20%
Brec'h	Tendue	7 117	4%	1,04	20%
Camors	Abordable	3 276	11%	0,94	15%
Carnac	Très tendue	4 527	71%	0,33	20%
Crac'h	Très tendue	3 627	22%	0,43	20%
Erdeven	Tendue	4 117	49%	0,55	20%
Etel	Tendue	2 195	42%	0,3	20%
Hoedic	Très tendue	100	75%	0,38	25%
Houat	Très tendue	231	61%	0,17	25%
La Trinité sur Mer	Très tendue	1 733	68%	0,23	25%
Landaul	Abordable	2 556	5%	1,69	15%
Landévant	Abordable	4 233	6%	1,37	15%
Locmariaquer	Tendue	1 658	59%	0,31	20%
Locoal-Mendon	Tendue	3 702	13%	1,19	15%
Ploemel	Abordable	3 193	21%	0,95	15%
Plouharnel	Très tendue	2 366	29%	0,62	20%
Plumergat	Abordable	4 465	3%	1,34	15%
Pluneret	Tendue	6 310	3%	0,99	20%
Pluvigner	Abordable	8 203	5%	1,06	15%
Quiberon	Très tendue	4 978	66%	0,27	20%
Ste Anne d'Auray	Tendue	2 960	4%	0,85	15%
St-Philibert	Très tendue	1 598	61%	0,36	25%
St-Pierre-Quiberon	Très tendue	2 197	66%	0,30	25%

A noter que l'objectif de logement locatif social comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS
- Les logements conventionnés avec l'Anah

La démolition HLM est défalquée de l'objectif de production.

L'objectif d'accession sociale comprend :

- Le prêt social location-accession « PSLA »
- Le bail réel solidaire « BRS »
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine « ANRU »

Compléter l'offre de logements sociaux par des produits d'accession maîtrisée locale

Pour répondre aux enjeux du territoire et en particulier aux prix de l'immobilier et du foncier en constante augmentation, les élus du territoire ont souhaité proposer des produits en accession à la propriété à prix encadrés pour des ménages aux revenus modestes à moyens, un peu plus élevé que les revenus plafonds des produits encadrés par l'Etat.

Ces produits viendront compléter l'offre de produits d'accession sociale à la propriété et seront encadrés par l'intercommunalité. Ils ne comptent pas dans les objectifs de la loi SRU. Ils pourront prendre différentes formes, comme par exemple des logements de promotion privée ou des opérations d'aménagement à prix encadrés ou d'autres formes qui pourront être définies au cours de la mise en œuvre du PLH. Ils veilleront à répondre aux enjeux de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique.

De la même manière que pour les produits d'accession sociale à la propriété (encadrés par l'Etat), un objectif a été affecté à chaque commune en fonction des efforts de production à prévoir.

Accession maîtrisée locale à la propriété	
5 %	Les communes les plus tendues dont les indicateurs sont les plus alertant Marché très tendu Indice de jeunesse bas Taux de résidences secondaires élevé
5 %	Les communes dont le marché est tendu et dont l'indice de jeunesse et le taux de résidences secondaires sont moyens, et les communes principalement soumises à la loi SRU
5 % à 10 %	Les communes dont le marché est moins tendu voire abordable dont l'indice de jeunesse est plus élevé et le taux de résidences secondaires bas et qui sont principalement non soumises à la loi SRU

Etablir la programmation des structures, résidences sociales et places d'hébergement

La programmation des structures, des résidences sociales et des places d'hébergement est établie selon les objectifs des actions du PLH et de la programmation connue du territoire. Elle comprend des objectifs dédiés en fonction des profils de population (jeunes et saisonniers, personnes âgées ou en perte d'autonomie, publics en difficulté).

Le programme d'action et en particulier la fiche action 1-1 détaille la programmation de l'offre nouvelle de logements en nombre par type de produits et par commune.

Tableau synthétique des objectifs de production de logement par commune

	Part de logements locatifs sociaux		Part de logement en accession sociale	Part de logements en accession maîtrisée locale	Part de logements "libres"
	Objectif minimal de logements des bailleurs, communaux conventionnés, privés conventionnés	Structures, résidences sociales, hébergements	Objectif minimal de PSLA, BRS, autre accession sociale nationale	Préconisation d'une part de produits "locaux" (prix encadrés)	
Auray	20%	Nombre de logements et places sur le territoire d'AQTA fixé selon : - la programmation connue - les actions du PLH	25%	5%	50% - 55%
Belz	25%		20%	5%	50% - 55%
Brec'h	25%		20%	5%	50% - 55%
Camors	15%		5%	10%	70% - 80%
Carnac	25%		20%	5%	50% - 55%
Crac'h	20%		20%	5%	55% - 60%
Erdeven	25%		20%	5%	50% - 55%
Etel	15%		20%	5%	60% - 65%
Hoedic	15%		25%	5%	55% - 60%
Houat	15%		25%	5%	55% - 60%
La Trinité sur Mer	15%		25%	5%	55% - 60%
Landaul	15%		5%	10%	70% - 80%
Landévant	25%		10%	5%	60% - 65%
Locmariaquer	20%		20%	5%	55% - 60%
Locoal-Mendon	20%		10%	5%	65% - 70%
Ploemel	20%		10%	5%	65% - 70%
Plouharnel	15%		20%	5%	60% - 65%
Plumergat	25%		5%	10%	60% - 70%
Pluneret	25%		20%	5%	50% - 55%
Pluvigner	25%		10%	5%	60% - 65%
Quiberon	25%		20%	5%	50% - 55%
Ste Anne d'Auray	15%		10%	5%	70% - 75%
St-Philibert	15%		25%	5%	55% - 60%
St-Pierre-Quiberon	15%	25%	5%	55% - 60%	

Les résultats théoriques attendus en matière de logements locatifs sociaux.

Afin de mesurer l'impact de ces objectifs et de la territorialisation retenue, il est intéressant de simuler leurs effets sur le parc de logements et en particulier sur la part des logements locatifs sociaux.

Pour simuler ces résultats, le calcul se base sur un parc total de logement qui prend en compte le dernier recensement Insee de 2019, auquel est ajoutée les dernières données de construction de la base Sit@del pour les années 2020 et 2021. Il est également considéré que la part des résidences secondaires ne varie pas. Le nombre de logements locatifs sociaux comprend le recensement RPLS de 2021 auquel est ajoutée les logements conventionnés en 2021.

Ainsi, en faisant l'hypothèse, théorique, que les objectifs du PLH seront réalisés, le taux de logements locatifs sociaux de l'intercommunalité passerait de 8,1 % en 2021, à 9,7 % en 2028 (sur les logements programmés).

A noter que cette simulation ne tient pas compte de l'ensemble des logements comptabilisés au titre de la loi SRU, mais uniquement des logements locatifs sociaux familiaux et des logements communaux conventionnés. La part des logements en accession sociale, qui relève d'un calcul différent réalisé par les services de l'Etat, ainsi que les autres produits locatifs sociaux comptabilisée au titre de la loi SRU n'est ici pas simulée.

Les résultats théoriques par commune sont présentés dans le tableau ci-dessous.

	Taux LLS "SRU" 2021	Taux LLS "SRU" 2028	Variation 2020-2028
Auray	21,3%	21,4%	0,1%
Belz	7,9%	9,6%	1,7%
Brec'h	3,5%	5,7%	2,2%
Camors	2,5%	3,7%	1,2%
Carnac	3,4%	6,1%	2,7%
Crac'h	3,4%	4,9%	1,6%
Erdeven	4,1%	6,2%	2,1%
Etel	8,2%	9,2%	0,9%
Hoedic	25,9%	27,4%	1,6%
Houat	9,6%	10,8%	1,3%
La Trinité-sur-Mer	6,3%	7,9%	1,6%
Landaul	4,7%	5,7%	1,0%
Landévant	4,8%	7,0%	2,2%
Locmariaquer	5,6%	6,9%	1,3%
Locoal-Mendon	4,7%	6,3%	1,6%
Ploemel	3,4%	5,1%	1,7%
Plouharnel	1,9%	3,3%	1,4%
Plumergat	3,1%	5,3%	2,2%
Pluneret	7,6%	9,4%	1,8%
Pluvigner	2,4%	4,7%	2,3%
Quiberon	11,9%	14,2%	2,3%
Ste Anne d'Auray	1,2%	2,7%	1,5%
St-Philibert	7,1%	8,3%	1,1%
St-Pierre-Quiberon	10,0%	11,1%	1,1%
AQTA	8,1%	9,7%	1,6%

LLS : logements locatifs sociaux

Envoyé en préfecture le 06/12/2022

Reçu en préfecture le 06/12/2022

Affiché le

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



Programme Local de l'Habitat 2023-2028

d'Auray Quiberon Terre Atlantique

DIAGNOSTIC

Table des matières

Introduction	5
1. Le rôle du PLH	5
2. La construction du PLH	5
3. Le cadre réglementaire	6
4. Rapport de compatibilité	11
5. Les enjeux pointés par l'Etat	13
Un territoire attractif aux multiples dynamiques territoriales	15
Synthèse et rappels du PLH 2016-2021	17
Contexte démographique et socio-économique	23
I. Le contexte démographique	23
1. Répartition de la population au sein du territoire	23
2. Evolution démographique	24
3. Profil de la population	27
4. Composition des ménages	29
5. Migrations résidentielles	30
II. Le contexte socio-économique	32
1. Revenus des ménages du territoire	32
2. Situation face à l'emploi	35
3. Caractéristiques de la population active	36
Dynamiques résidentielles et immobilières	38
I. Structure de l'offre de logements	38
1. Répartition de l'offre de logements	38
2. Caractéristiques de l'offre de logements	40
II. Dynamique des marchés immobiliers	47
1. Logique d'urbanisation et de développement	47
2. Une dynamique de la construction en deçà des objectifs du premier PLH	49
3. Un marché immobilier sous forte tension	51
Le volet foncier	57
I. La consommation foncière	58
II. Les capacités foncières disponibles :	63
1. Les capacités foncières en densification : le référentiel foncier, un outil d'observation à disposition des communes.	63
2. Localisation et analyse quantitative du potentiel foncier identifié	66
3. Les capacités foncières en extension	69
4. Les densités observées	70
III. Les dispositifs de stratégie foncière déployés	71
1. Les documents d'urbanisme	71

2. Les interventions foncières	72
Le parc locatif social : offre, occupation et attributions.....	75
I. L'offre locative sociale	75
1. Répartition du parc locatif social dans la Communauté de communes.....	75
2. Un parc récent et de bonne qualité	78
3. Morphologie du parc	83
4. L'accessibilité financière du parc social.....	85
5. Un parc social très attractif : peu de vacance et taux de rotation modéré	88
II. Occupation du parc social.....	91
1. Une occupation du parc social moins précaire qu'à l'échelle du département mais qui s'accroît	91
2. Une occupation du parc social composée de petits ménages même si plus mixte qu'aux échelles de comparaison	94
3. Un plus faible phénomène de vieillissement du parc social	96
III. La demande et les attributions	98
1. Une demande de logement social et une tension sur la demande en hausse	98
2. Caractéristiques de la demande de logement social : une demande de PLAI et de petits logements ..	100
3. L'atteinte des objectifs de mixité dans les attributions	103
4. Le fonctionnement des attributions sur le territoire	107
L'accession sociale à la propriété	110
Les caractéristiques du parc privé	117
I. Composantes du parc privé	117
1. Une forte représentation du parc privé.....	117
2. Un parc privé contrasté en fonction des statuts d'occupations et de l'ancienneté des logements	118
3. Le confort des logements du parc privé et l'identification des logements potentiellement indignes au sein du territoire.....	119
II. L'offre locative privée	122
1. Le parc locatif.....	122
2. Le marché locatif.....	123
3. Le meublé de tourisme : un phénomène en croissance sur le territoire	125
III. La vacance dans le parc privé	128
IV. Les copropriétés.....	132
V. Le rôle central joué par la Maison du Logement	133
Logement des publics spécifiques	138
I. Les personnes âgées et en situation de handicap	138
1. Retour sur le profil sociodémographique	138
2. Un vieillissement touchant de façon contrastée les communes du territoire.....	139
3. Le besoin en hébergement de la population en situation de handicap.....	145
II. Les jeunes en mobilité et les saisonniers.....	146
1. Retour sur le profil sociodémographique	146

2. Qui est le public jeune et saisonnier ?	147
3. Un territoire marqué par le tourisme et la saisonnalité	148
4. L'accompagnement des saisonniers à la recherche d'un logement	148
III. Les personnes en situation de grande précarité.....	152
1. Retour sur le profil sociodémographique	152
2. Un besoin partiellement connu et une offre limitée	153
3. L'offre de logements à destination de ces publics	154
IV. Les gens du voyage	155
Parcours résidentiels et synthèses des enjeux du PLH	158

Introduction

1. Le rôle du PLH

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

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

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

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

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

2. La construction du PLH

Le contenu du PLH :

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

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

Les modalités d'élaboration

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

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

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



La procédure de validation

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

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

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

3. Le cadre réglementaire

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

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

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

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L.441-1-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principales lois impactant le PLH

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

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

- Un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
 - La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
 - La mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.
- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social :**
Elle relève le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- **La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :**
Cette loi enrichit encore les PLH en poursuivant quatre objectifs s'accompagnant de nombreuses mesures :
- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers, limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement. Le PDALHPD est créé afin de faciliter la cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement.
 - Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
 - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
 - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
 - Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux : la loi comporte différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs, avec :
 - L'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs,
 - La mise en place d'une conférence intercommunale du logement co-pilotée par le Préfet et par le Président de l'EPCI. Celle-ci a pour mission de définir des
 - Orientations en matière d'attribution de logements sociaux.
 - Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux
- **La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte :**
Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie, avec un objectif de 500 000 logements rénovés par an à compter de 2017, dont au moins la moitié occupés par des ménages aux revenus modestes.
- **La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté :**

L'objectif de la loi est d'améliorer la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation en agissant sur l'offre de logements, en poursuivant la réforme des attributions des logements sociaux et en modifiant les politiques de loyers.

- **La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN :**

Cette loi intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

- Evolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logement, notamment :
 - Assurer une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux notamment par le biais d'un système de cotation de la demande de logement social
 - Atteindre 25 % des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV
 - La gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social
- Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux et notamment le décompte au titre de la loi SRU :
 - Allongement (de 5 à 10 ans) la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leur locataire continuent d'être décomptés
 - Intégration des logements PSLA (agrés après la loi) pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option, ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
 - Les communes soumises pour la 1^{ère} fois au décompte SRU, disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %.
- Evolutions concernant l'habitat privé :
 - La revitalisation des centres-villes (notamment via la création des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ;
 - La rénovation énergétique, notamment les PLH ont désormais obligatoirement un objectif d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ;
 - La lutte contre l'habitat indigne (amplification des mesures coercitives possibles envers les bailleurs indécents et marchands de sommeil) ;
 - L'amélioration du droit des copropriétés.

4. Rapport de compatibilité

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

Le SCoT du Pays d'Auray

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

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

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

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

- Requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente,
- Résorber l'habitat ancien indigne,

Les PLU des communes

En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les orientations du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre la réalisation des objectifs du PLH. Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans un délai de trois ans. Les PLU traduisent de manière opérationnelles les orientations du PLH (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...).

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

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

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

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

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

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

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

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

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

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

5. Les enjeux pointés par l'Etat

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

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

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

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

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

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

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

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

«

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

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

- **Inscription du territoire dans une logique de développement durable : «**
 - Favoriser la densification raisonnée et limiter l'urbanisation de faible densité très consommatrice d'espace et générant des besoins de déplacements importants ;
 - Fixer clairement des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et veiller à leur déclinaison dans les PLU ;
 - Améliorer la qualité des aménagements ;
 - Donner la priorité à la valorisation des espaces déjà urbanisés ;
 - Définir les secteurs stratégiques de renouvellement urbains ;
 - Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités ;
 - Définir des préconisations afin que les PLU ne contreviennent pas aux formes d'habitat économe en énergie et en rejet de CO₂ ;
 - Améliorer les performances énergétiques des constructions neuves et existantes

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

En cela le PLH devra s'attacher à promouvoir des formes d'urbanisation mixtes, plus denses et cohérentes avec l'organisation des déplacements, des équipements et des services et à rechercher une bonne articulation des développements urbains avec les paysages et espaces naturels.
- **Politique d'attribution des logements sociaux**
 - Définir une politique d'attribution à l'échelle de l'EPCI ;
 - Se doter des instances et outils de pilotage nécessaires (CIL, CIA, PPGD) ;
 - Accompagner la mobilité résidentielle des ménages.

Un territoire attractif aux multiples dynamiques territoriales

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

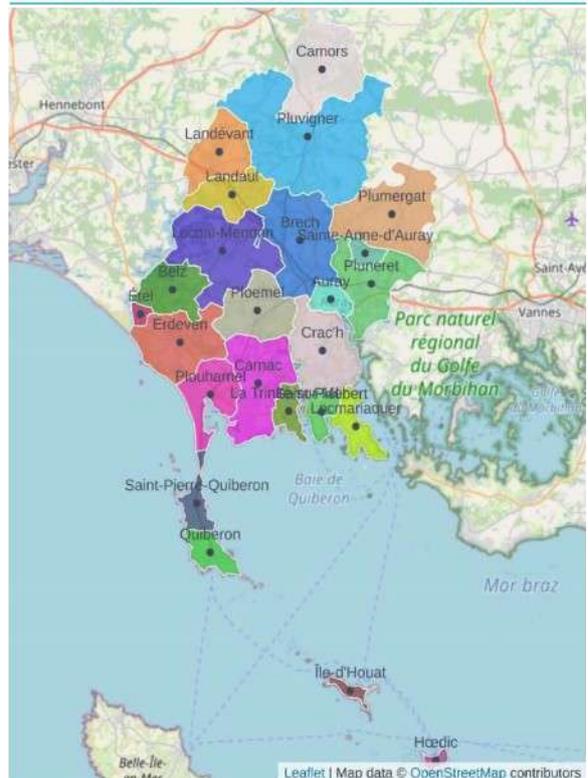
EPCI voisins d'Auray Quiberon Terre Atlantique



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

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

Les communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique



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

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

Synthèse et rappels du PLH 2016-2021

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

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

1. Poursuivre la diversification de l'offre de logements
2. Déployer une stratégie foncière communautaire pour mobiliser du foncier à vocation d'habitat
3. Répondre aux besoins d'adaptation de mise aux normes et de réhabilitation du parc de logement
4. Accompagner le maintien et l'accès au logement des ménages à besoins spécifiques 7
5. Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat

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

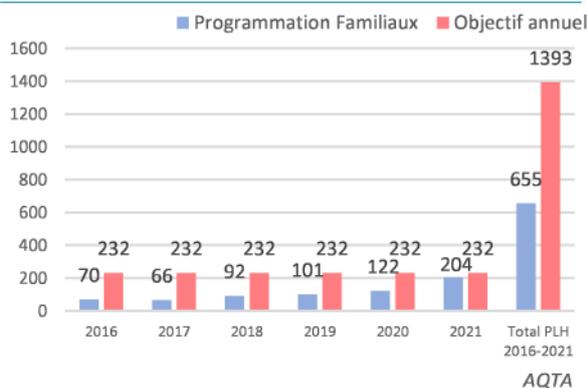
La poursuite de la diversification de l'offre de logements

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

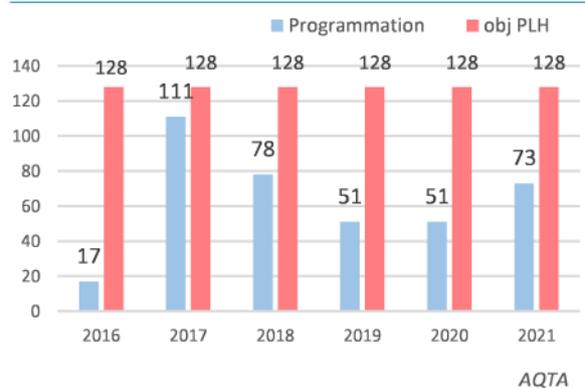
Le PLH 2016-2021 fixait des objectifs de production de logements, en général, mais également des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) et de logements en accession aidée (AA) :

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

Programmation et objectif de production de logements locatifs sociaux



Programmation et objectif de production de logements en accession aidée



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

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

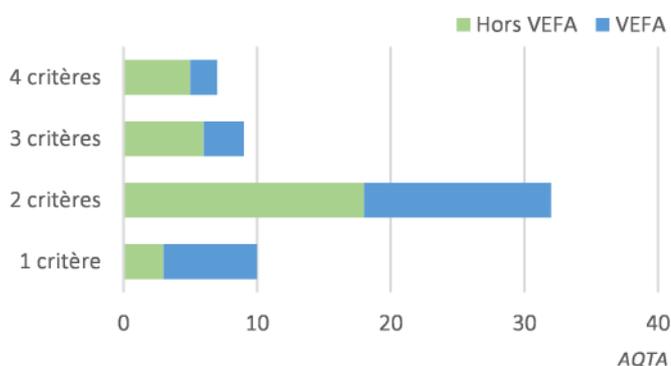
A noter également qu'à l'issue de ce PLH, la totalité des PLU communaux ont été mis en compatibilité avec ce dernier, ce qui est capital pour une bonne opérationnalité du document.

Sur le logement locatif social

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

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

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

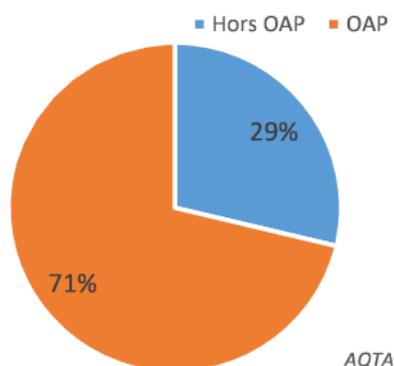


Cependant, le coût de production du logement locatif social a été impacté par la conjoncture au cours de ces 6 dernières années : en effet les fonds propres des bailleurs sociaux sont désormais fortement sollicités suite à la baisse des APL, la hausse de la TVA pour les PLUS ainsi que la crise sanitaire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

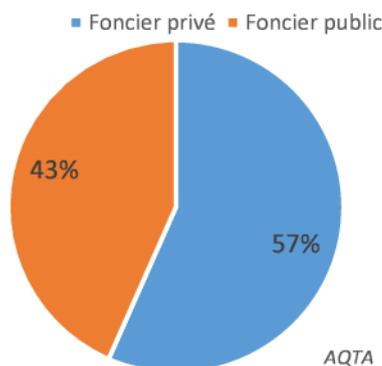
Sur l'accession aidée

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

Répartition de logements en accession aidée dans les OAP



Répartition foncière des logements en accession aidée



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

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

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

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

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

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

L'accompagnement des ménages

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

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

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

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

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

- 63 % des contacts MDL viennent pour la PLRH
- 3 611 ménages ont été accompagnés depuis 2016 au niveau N1 pour un objectif de 2 400
- 2 075 ménages ont été accompagnés depuis 2016 au niveau N2/N3 pour un objectif de 1998
- 851 dossiers de travaux ont été financés, ces derniers recevant une aide moyenne de 7 252 € pour un montant des travaux s'élevant en moyenne à 18 057 €

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

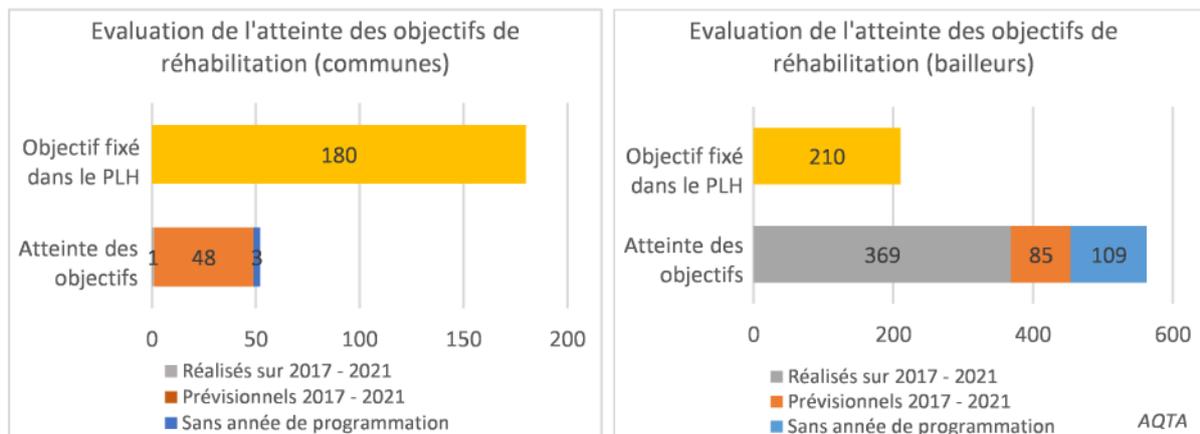
La réhabilitation du parc social et communal

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

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

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

Evaluation de l'atteinte des objectifs de réhabilitation



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

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

Pour les séniors

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

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

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

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

Pour les jeunes

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

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

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

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

Pour les plus modestes :

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

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

Pour les gens du voyage

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

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

Un suivi attentif de la mise en œuvre du PLH

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

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

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

Un travail sur la CIL et la réforme des attributions

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

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

Contexte démographique et socio-économique

I. Le contexte démographique

1. Répartition de la population au sein du territoire

88 405 habitants
en 2019 sur Auray Quiberon
Terre Atlantique

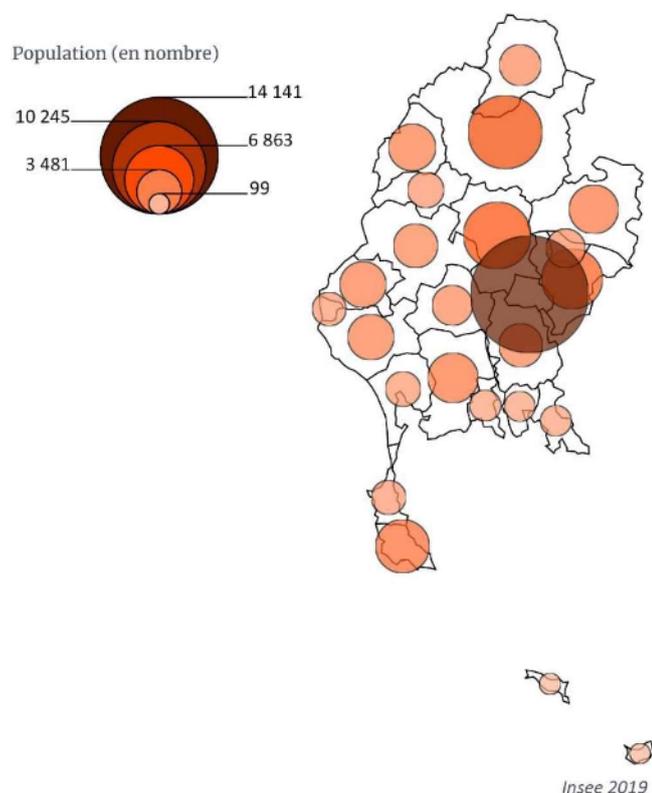
En 2019, 88 405 habitants résident au sein du territoire intercommunal contre 84 426 en 2013, représentant ainsi une augmentation de 4,7 % pour une croissance annuelle de 0,80 %. A titre de comparaison, Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ont respectivement 205 008 et 171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

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

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

A noter qu'en 2019, dix communes dépassent les 3 500 habitants (Auray, Pluvigner, Brec'h, Pluneret, Quiberon, Carnac, Plumergat, Landévant, Erdeven, Belz) et deux les atteignent presque (Locoal-Mendon et Crac'h). Lorsqu'Auray dépassera les 15 000 habitants, ces communes seront soumises à une mise en conformité avec l'article 55 de la loi SRU (obligation de disposer de 25 % de logements sociaux d'ici 2025).

Répartition de la population en 2019



2. Evolution démographique

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

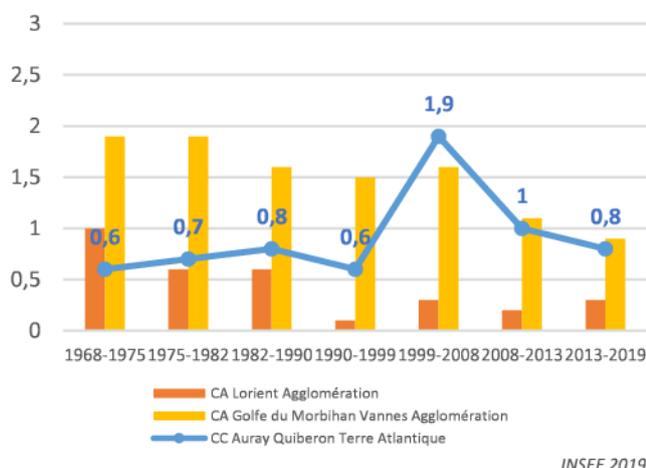
La Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique se caractérise en effet par une forte dynamique démographique avec une augmentation de 30 % de sa population ces trente dernières années (entre 1990 et 2019). Après une forte augmentation au début des années 2000, la dernière période, retrouve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

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

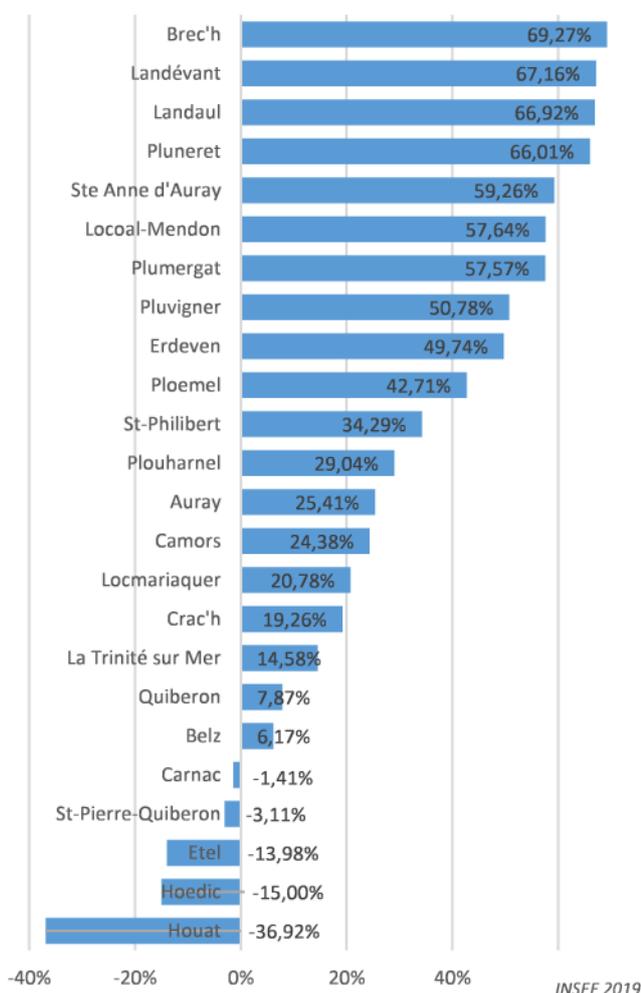
Les communes littorales sont celles qui connaissent le moins de croissance démographique sur le territoire : elles présentent une augmentation de leur population inférieure à 20 %, et les communes de la presqu'île et des îles affichent des taux est négatif.

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

Evolution de la croissance démographique 1968 -2019



Evolution de la croissance démographique entre 1990 et 2019



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

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

Ces dernières années, les communes les plus dynamiques sont Landévant (2,17 %/an), Pluneret (1,81 %/an), Erdevén (1,51 %/an) et Auray (1,48 %/an).

Celles perdant de la population étant : Hoëdic (-3,85 %/an), Houat (-2,14 %/an), Quiberon (-1,13%), Saint-Philibert (-1,06 %), Saint-Pierre-Quiberon (-0,48 %/an), Locmariaquer (-0,31 %/an) et La Trinité-sur-Mer (-0,20 %). Les communes longeant la Ria d'Étel jusqu'à Landévant sont assez dynamiques.

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

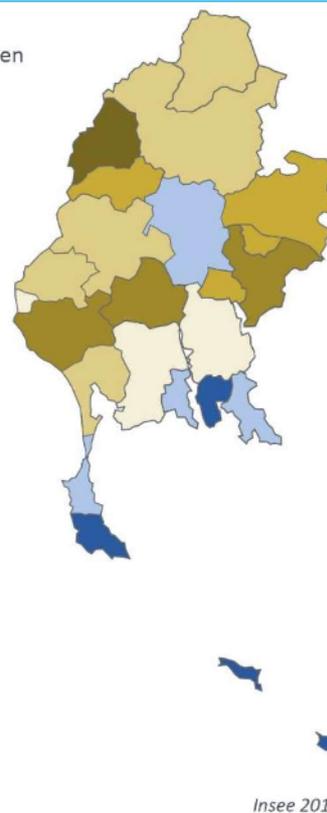
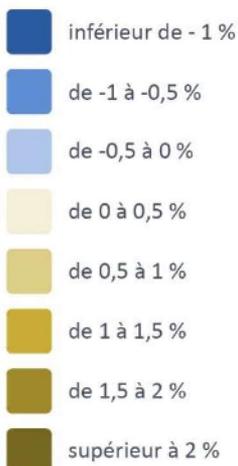
- Pluvigner 2 % entre 2007-2012, 0,8 % entre 2013-2019
- Quiberon 0 % 2007-2012, -0,6 % entre 2013-2019
- Auray 1,7 % 2007-2012, 1,2 entre 2013-2019

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

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

Taux de croissance annuel moyen 2013-2019

Taux de croissance annuel moyen

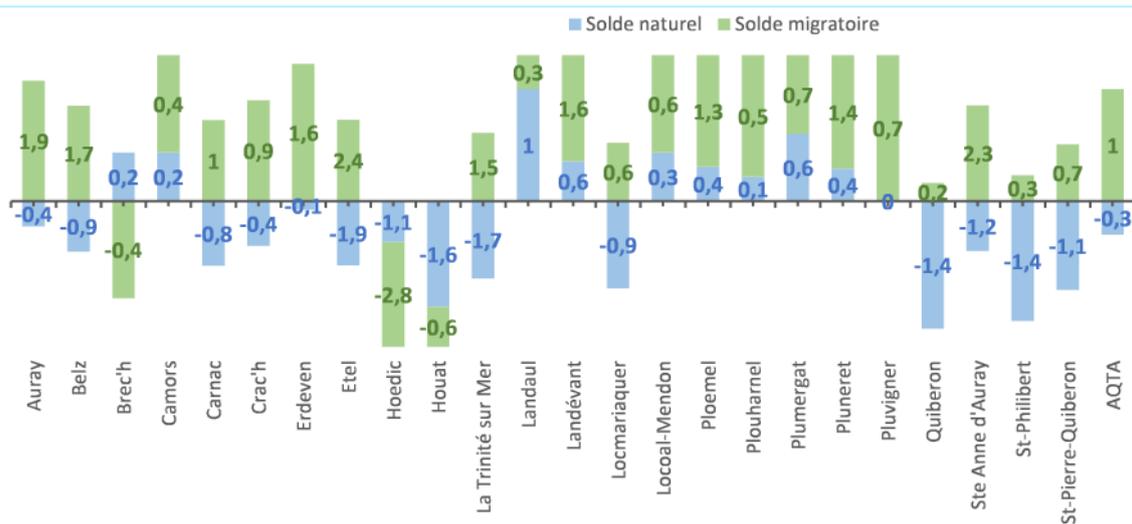


et -0,9 % (espace de vie des îles et presqu'îles, des Trois Rivières et des Mégalithes). Seul le solde naturel de l'espace de vie d'Auray est nul.

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

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

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



INSEE 2019

3. Profil de la population

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

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

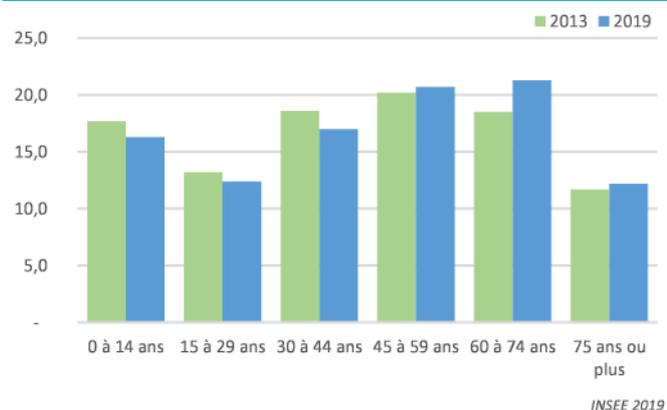
Les tendances évoquées sont accentuées : les tranches d'âges des plus jeunes (moins de 15 ans et entre 15 et 29 ans) représentent un peu moins de 30 % sur Auray Quiberon Terre Atlantique contre près de 32 % à l'échelle du Département. A l'inverse, la tranche d'âge entre 60 et 74 ans représente 21 % de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

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

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

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

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



33 %
de plus de 60 ans en 2019

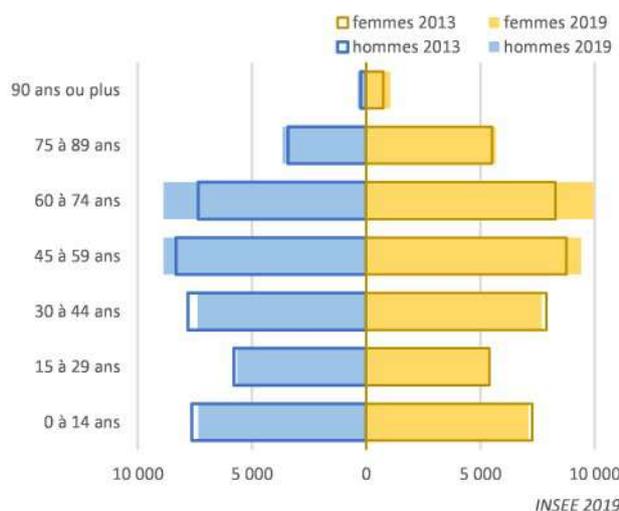
28 %
de moins de 30 ans en 2019

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

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

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

Pyramide des âges en 2013 et 2019



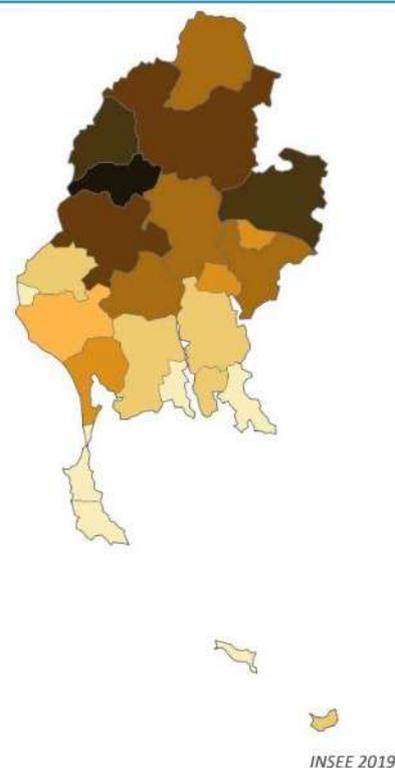
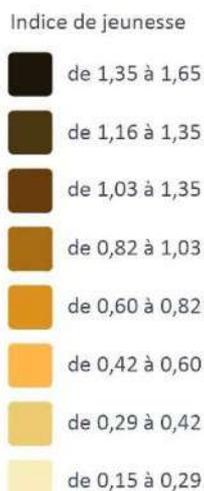
Indice de jeunesse
0,64

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

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

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

Indice de jeunesse en 2019



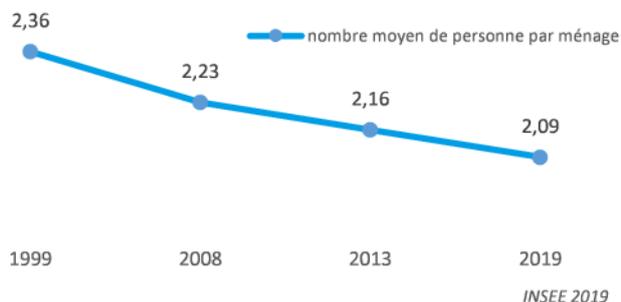
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus

4. Composition des ménages

Une prédominance des ménages de 1 ou 2 personnes

2,1 personnes
 en moyenne par ménages

Evolution du nombre de personnes de par ménage sur Auray Quiberon Terre Atlantique



En 2019, la taille moyenne des ménages du territoire est de 2,1 personnes. Elle ne diffère pas de la tendance du département (2,1) et celles des EPCI voisins comme Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (2,1) et Lorient Agglomération (2). A l'échelle de la région, celle-ci est intermédiaire, entre une zone est où les tailles moyennes des ménages sont largement supérieures à 2 (principalement autour de Rennes) et une zone ouest où les tailles moyennes des ménages dépassent difficilement 2 personnes.

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

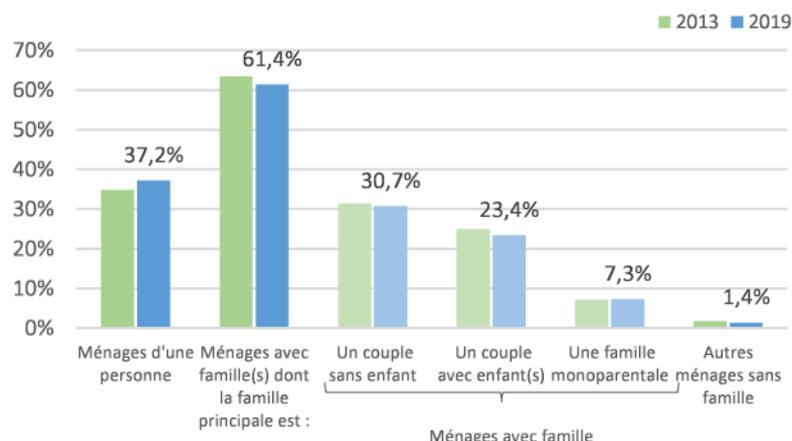
A l'inverse, la baisse de la taille moyenne des ménages est moins effective pour les communes rétro-littorales qui affiche les tailles des ménages les plus fortes (Camors 2,29 pers/ménage, Pluvigner 2,36 pers/ménage, Landévant 2,48 pers/ménage, Landaul 2,59 pers/ménage).

47 %
 de ménages de 1 ou 2 personnes en 2019

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

contre 38,3 % pour le département).

Evolution de la composition familiale des ménages sur Auray Quiberon Terre Atlantique



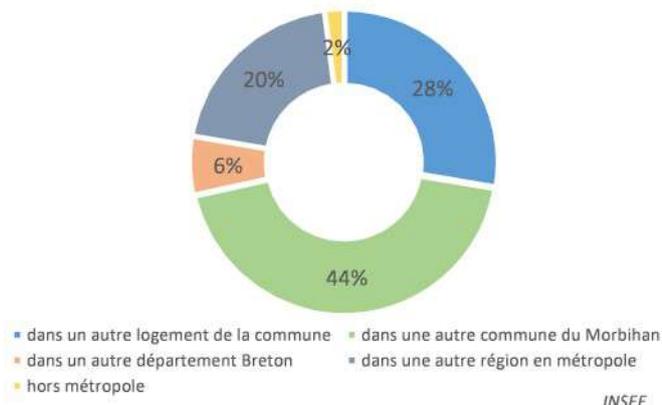
Entre 2013 et 2019, le poids des ménages d'une personne a augmenté de 2,3 points au détriment des ménages avec famille sur le territoire en lien avec le vieillissement de la population observée (cf. "Profil de la population").

5. Migrations résidentielles

Une attraction de la communauté de communes à large échelle

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

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



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

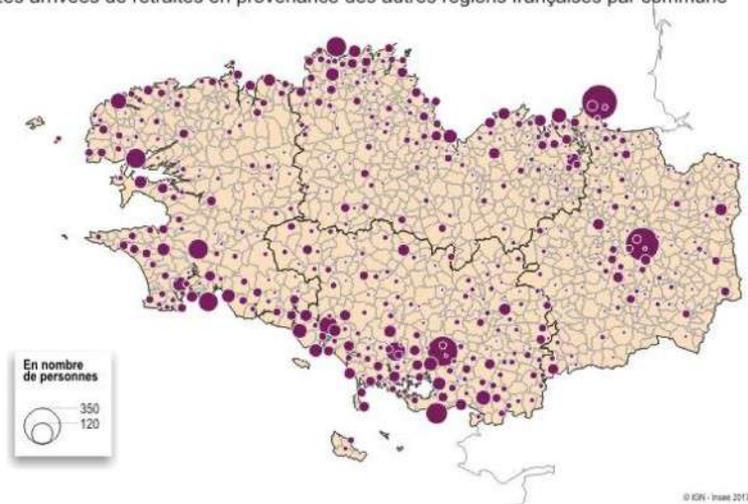
La part des emménagés provenant d'une autre région que la Bretagne est de fait limitée (20 %).

Selon une étude réalisée par l'Insee à l'échelle de la Bretagne en 2017¹, un tiers des retraités s'installant en Bretagne (provenant d'une autre région) choisissent le Morbihan (2 900 venus pour 900 départs) correspondant à un solde migratoire de 10 ‰. Par ailleurs, 53 % des retraités s'installant en Bretagne choisissent les communes littorales. La carte ci-dessous permet en effet de constater que l'installation de ces derniers est assez forte sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

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

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

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



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

A retenir

88 405
habitants en 2019 sur
AQTA

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

Indice de jeunesse
0,64
en 2019

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

2,1 personnes
en moyenne par ménage

47 %
de ménages de 1 ou 2
personnes en 2019

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

II. Le contexte socio-économique

1. Revenus des ménages du territoire

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

22 370 €/an
revenu fiscal médian
en 2019

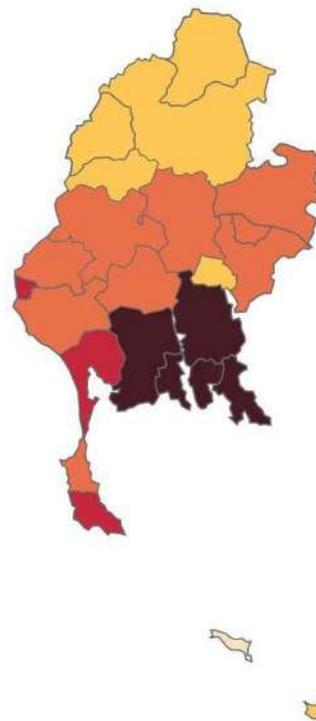
Le revenu fiscal médian déclaré par ménage en 2019 est de 22 370 €/an sur Auray Quiberon Terre Atlantique, contre 21 830 €/an à l'échelle du département et 21 990 €/an à l'échelle régionale, ce qui en fait un territoire avec des revenus plus élevés.

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

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

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

Revenu fiscal médian en 2019



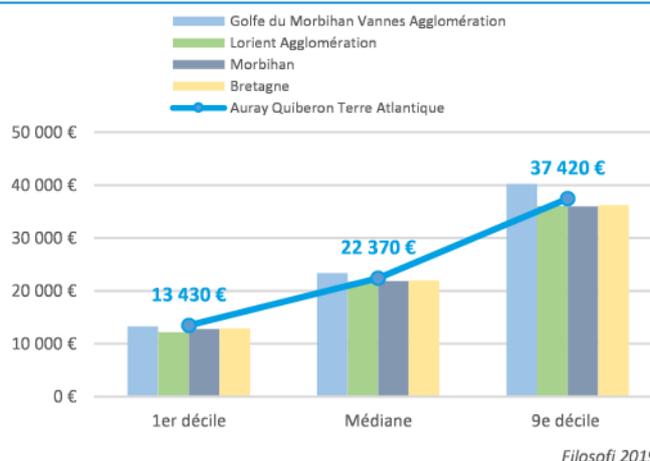
Filosofi 2019

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

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

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

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



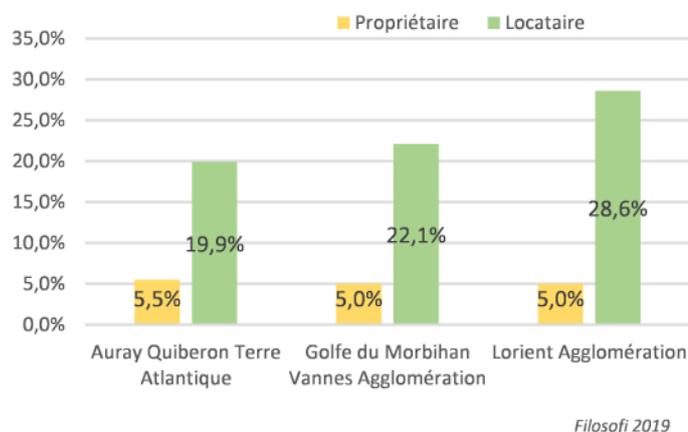
Des locataires davantage touchés par la précarité

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

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

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

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



Un territoire où les populations non imposables sont moins représentées

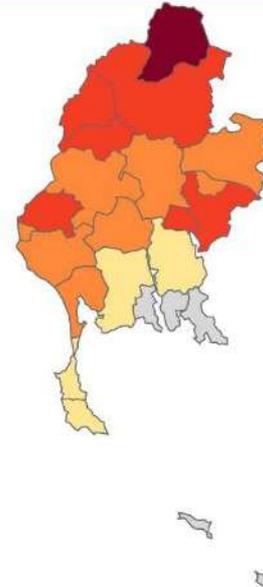
Au sein du territoire intercommunal, 43,3 % de la population n'est pas imposable en 2019. Cette proportion est plus faible qu'à l'échelle départementale et régionale, où elle est respectivement de 45 % et 44,6 %.

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

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

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

Ménages fiscaux non imposés



Filosofi 2019

2. Situation face à l'emploi

Une offre d'emploi en légère hausse sur le territoire

+ 359 emplois
entre 2013 et 2019

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

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

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

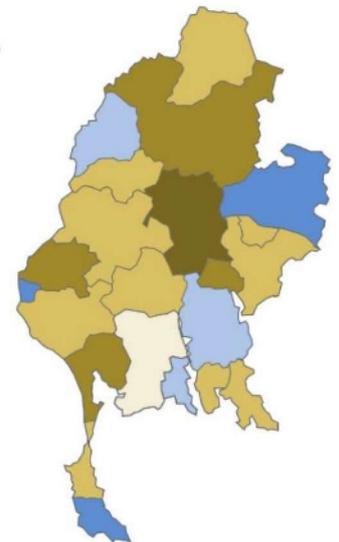
A l'inverse, certains pôle économique important du territoire attestent d'une perte d'emploi, comme pour Quiberon (-108 emplois), Etel (-87 emplois) ou Landévant (-20 emplois)

L'évolution de l'emploi a surtout été déterminé par la forte baisse de l'emploi productif (industries, BTP) et à l'inverse par la création d'emplois dans le secteur de l'économie présentielle² en lien avec la dynamique démographique. Pour la baie de Quiberon, la notoriété de la destination touristique ne suffit pas à porter une dynamique de créations d'emplois.

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

Evolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2019

Evolution du nombre d'emplois



Insee 2019

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

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

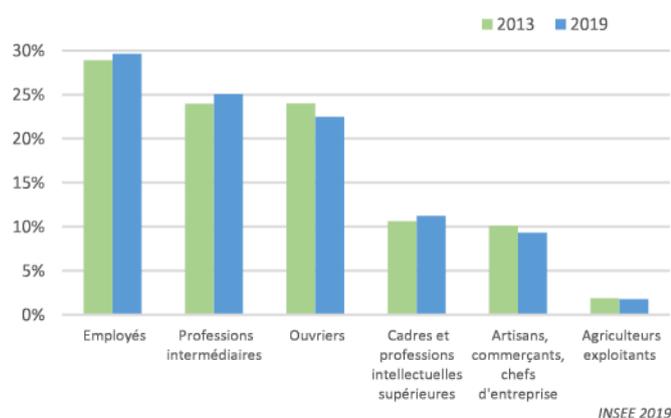
La presqu'île de Quiberon et les îles sont les territoires qui souffrent le plus de cet état de fait, car s'y ajoutent les problèmes liés à la mobilité des employés, qui ne souhaitent pas ou n'ont pas d'intérêt à résider dans les communes du rétro-littoral (difficultés à se déplacer durant la saison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

3. Caractéristiques de la population active

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

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

Evolution de la répartition par CSP entre 2013 et-2019



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

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

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

A retenir

22 370 €/an
revenu fiscal médian
en 2019

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

43 %
de la population
non imposable en 2019

+ 359 emplois
entre 2013 et 2019

12,3 %
taux de chômage
en 2019

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

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

Dynamiques résidentielles et immobilières

I. Structure de l'offre de logements

1. Répartition de l'offre de logements

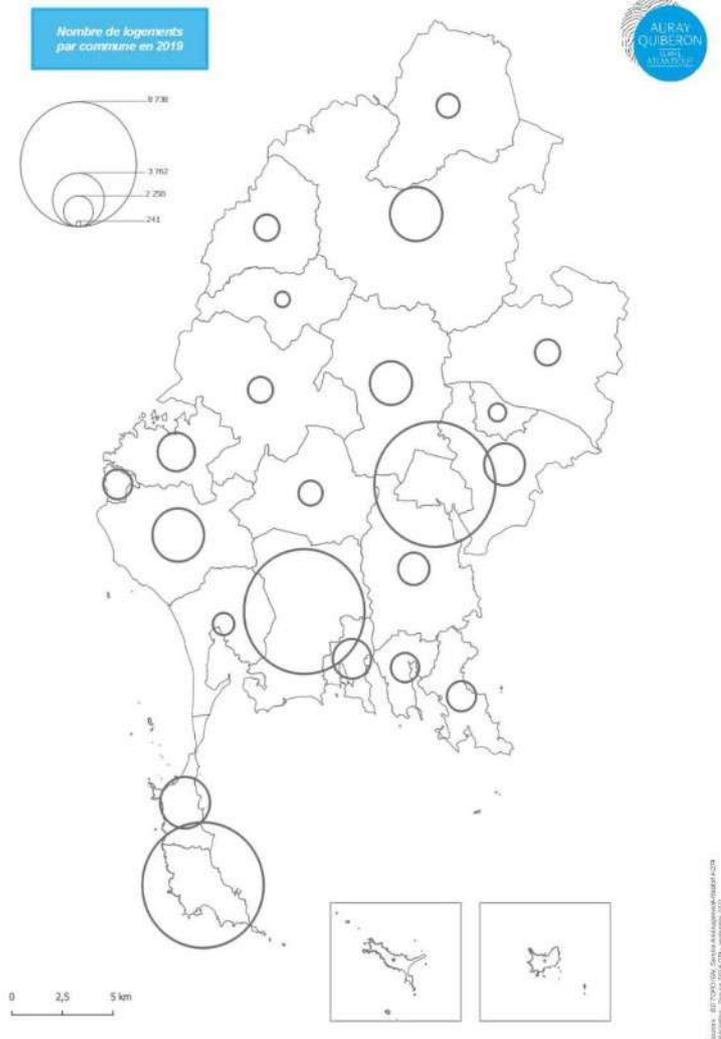
Une offre équilibrée sur le territoire, avec une concentration sur l'espace de vie d'Auray

70 342
logements en 2019

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

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

Nombre de logement par commune en 2019



Une croissance du parc concentrée dans les communes éloignées du littoral

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

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

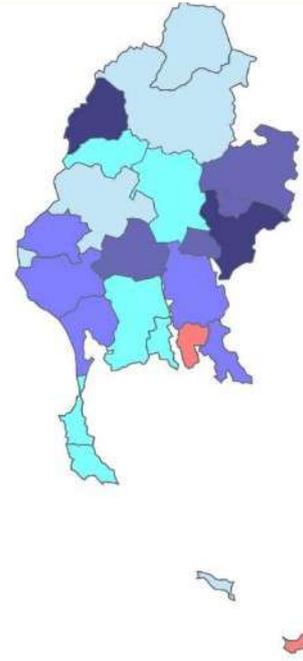
Cette évolution est très hétérogène selon les communes du territoire. Elle est assez marquée autour d'Auray (entre 10 et 15 %) et particulièrement à Pluneret (+22,6 %), autour de la Ria d'Étel (entre 7 et 8 %) ou encore à Locmariaquer (9,9 %) et Landévant (16,5 %)

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

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

Evolution du parc de logements entre 2013 et 2019

Evolution du parc de logement



Insee 2019

2. Caractéristiques de l'offre de logements

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

36 %
de résidences
secondaires en 2019

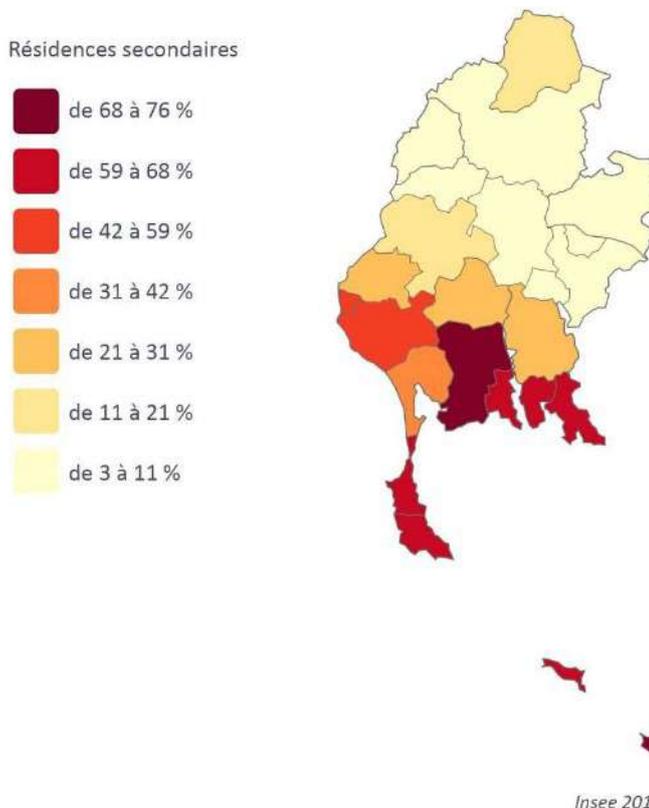
La part de résidences secondaires sur le territoire est de 36 % contre 18 % à l'échelle du Morbihan. Elle est nettement supérieure aux territoires voisins de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (21 %) et de Lorient Agglomération (8 %).

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

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

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

Part des résidences secondaires en 2019



Une faible évolution de la structure du parc de logements

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

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

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

70 %
des résidences principales occupées par leur propriétaires

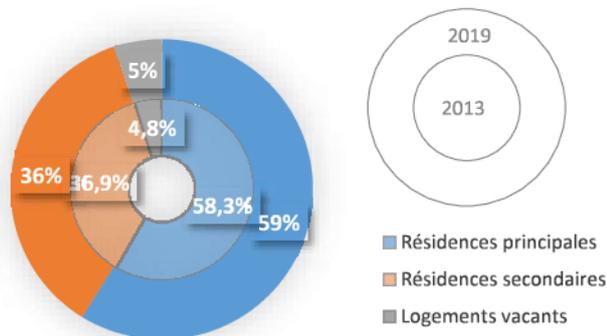
A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 70 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

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

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

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

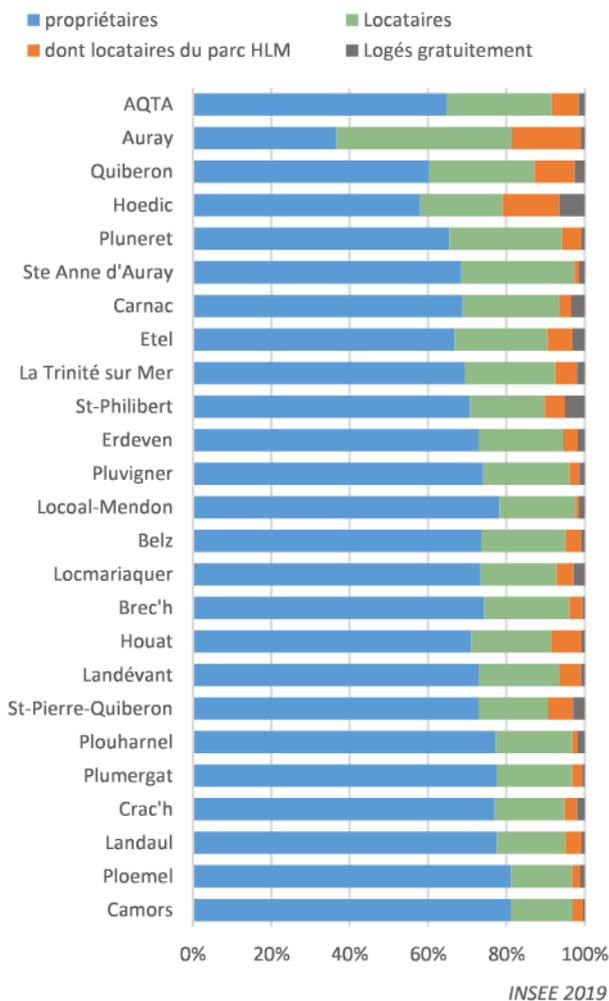
Evolution du parc de logement entre 2013 et 2019



INSEE 2019

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

Statut d'occupation des résidences principales en 2019



INSEE 2019

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

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

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

Des logements collectifs inégalement répartis à l'échelle du territoire

27 %
de logements collectifs
en 2019

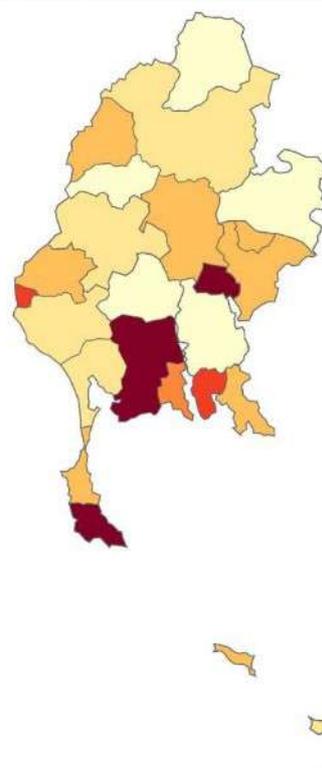
A l'échelle du territoire, 27 % des logements sont collectifs et 71 % sont des logements individuels. Cette répartition n'a pas évolué entre 2013 et 2019.

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

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

Poids des logements collectifs en 2019

Poids des logements collectifs



Insee 2019

Un faible taux de vacance

5,1 %
de logements vacants en
2019

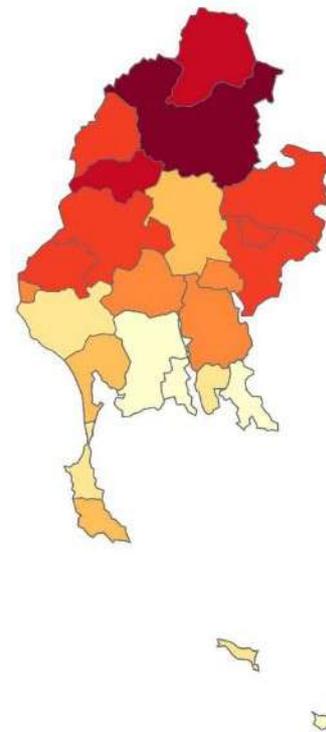
Selon les données Insee de 2019, le taux de vacance sur le territoire est de 5,1 %, contre 7,2 % à l'échelle du département et 7,5 % à l'échelle régionale. Ce faible taux sur le territoire témoigne d'une réelle tension du marché immobilier.

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

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

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

Taux de vacance en 2019



Insee 2019

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

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

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

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

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

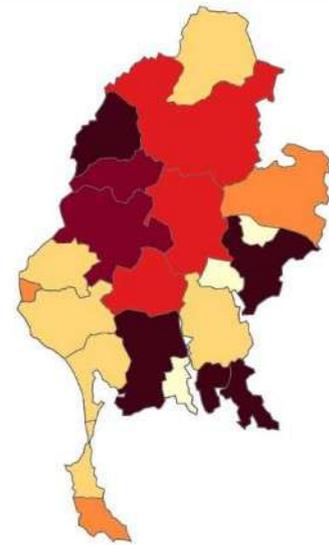
Cette augmentation de la vacance est particulièrement forte sur les communes de Landévant (+153 %), de Pluneret (+152 %), de Carnac (+102 %), de Locmariaquer (+129 %) et de Saint-Philibert (+70 %). Sur les communes littorales, ces fortes augmentations sont à relativiser face à un taux de vacance très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

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

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

Evolution du taux de vacance en 2019

Evolution du taux de vacance



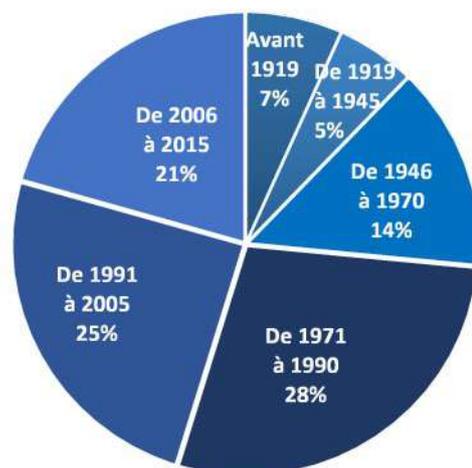
Insee 2019

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

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

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

Ancienneté des logements



INSEE 2019

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

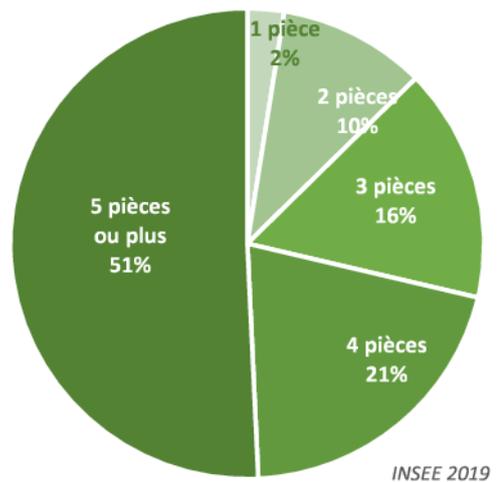
Un parc de grands logements en inadéquation avec la taille des ménages

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

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

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

Taille des logements en 2019



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

A retenir

70 342
logements en 2019

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

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

36 %
de résidences
secondaires en 2019

27 %
de logements collectifs
en 2019

5,1 %
de logements vacants en
2019

70 %
des résidences
principales occupées par
leur propriétaires en
2019

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

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

II. Dynamique des marchés immobiliers

1. Logique d'urbanisation et de développement

Ce que dit le SCoT du Pays d'Auray

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'évaluation du SCoT

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

Le bilan du PLH 2016-2021

L'axe 1 du PLH 2016-2021 préconisait de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour assurer les grands équilibres démographiques.

Pour ce faire, un objectif ambitieux dans la lignée des projections du SCoT prévoyait la construction de 7 538 logements en 6 ans. En 2021, 88 % de cet objectif a été atteint, représentant ainsi 6 636 logements

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

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

752 logements/an
entre 2016 et 2021

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

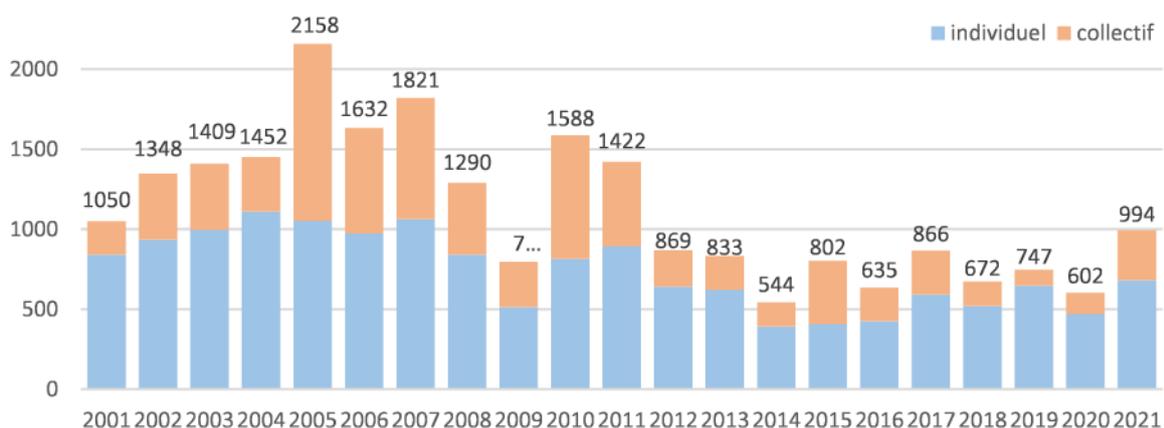
Sur le long terme, la construction neuve a baissé radicalement entre les années 2000 et les années 2010 passant de 1 454 logements/an, avec un pic à 2 158 logements en 2005, à 817 logements/an en moyenne entre 2011 et 2021. Il s'agit surtout de la production de logements collectifs qui a profondément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

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

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

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

Rythme de construction neuve entre 2001 et 2021



Sit@del – logements commencés

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

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

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

Indice de construction neuve entre 2016 et 2021

En logements commencés/an pour 1 000 habitants



L'indice de construction neuve

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

3. Un marché immobilier sous forte tension

Des prix moyens au mètre carré en hausse régulière et conséquente

3 307 €/m²

prix médian des transactions immobilières en 2021

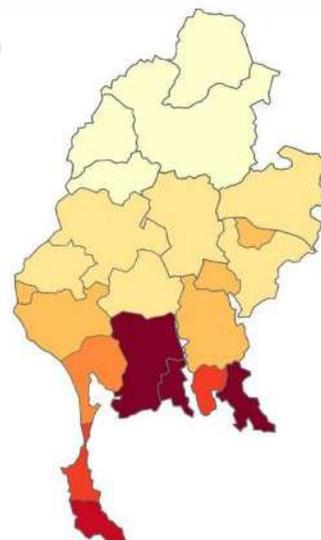
En 2021, le prix médian au m² des transactions immobilières (appartements et maisons) est de 3 307 € du m², largement supérieur à celui constaté à l'échelle du Morbihan (2 255 € du m²) et à l'échelle de la Bretagne 2 019 € du m².

Sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, en 2021 les prix médians au m² des transactions immobilières suivent un gradient allant de l'arrière-pays au littoral. Les communes littorales présentent les prix médians des transactions les plus élevés, avec en tête les communes de Carnac (5 000 €/m²), Locmariaquer (4 923 €/m²), La Trinité-sur-Mer (4 711 €/m²), et Quiberon (4 444 €/m²). Les communes du rétro-littoral, elles, affichent des prix médians en deçà des 2 400 €/m², comme à Plumergat (2 391 €/m²), Landévant (2 320 €/m²), Landaul (2 285 €/m²) ou Pluvigner (2 101 €/m²). Camors est la seule commune où les prix médians sont en deçà des 2 000 €/m² (1 719 €/m²). Auray se situe dans la moyenne avec un prix médian des transactions immobilières à 3 118 €/m².

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

Prix moyen des transactions en 2021 (en € HT/m²)

Prix moyen H.T. des transaction



DVF 2021

+ 39 %
 des prix médians au m² entre
 2016 et 2021

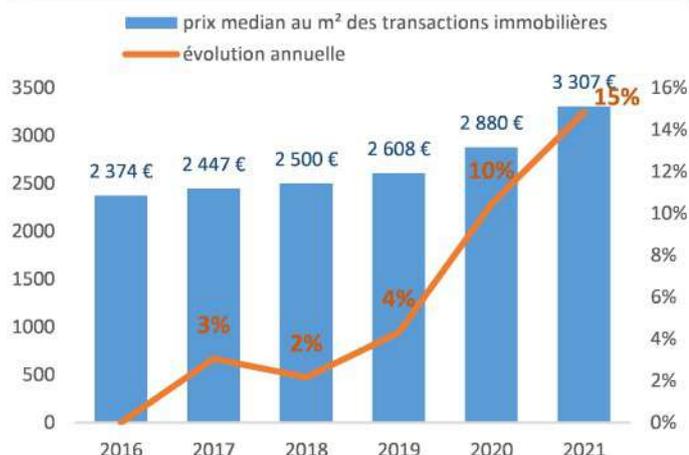
Ces données sont à interpréter avec précautions, puisque la DGFIP, qui traite ces données, connaît des retards de traitements notamment pour les dernières années.

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

Les prix médians au m² sont ainsi passés en l'espace de 6 ans (2016-2021), de 2 374€ à 3 307€.

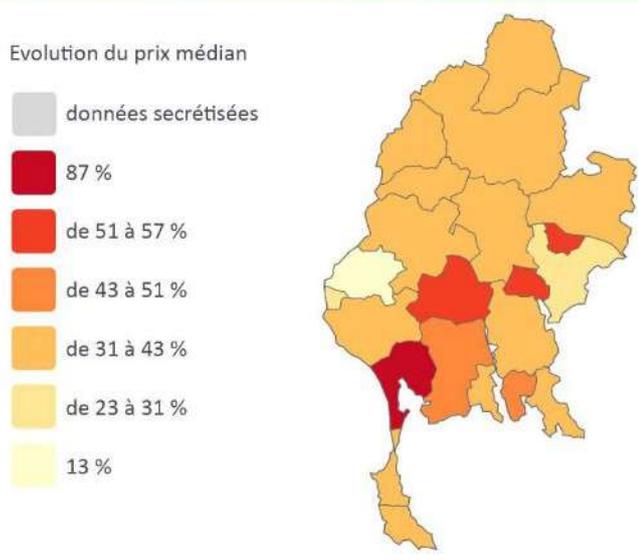
Ces évolutions sont hétérogènes dans leur ampleur selon les communes du territoire, avec toutefois une augmentation marquée sur les communes littorales, Plouharnel (+87 %) Carnac (+43 %), Saint-Philibert (+45 %) par exemple mais pas uniquement puisque des communes en arrière du littoral enregistrent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

Prix médian des transactions immobilières entre 2016 et 2021 (en €/m²)



DVF 2021

Répartition de l'évolution des prix médian des transactions immobilières entre 2016 et 2021 (en €/m²)



DVF 2016-2021

Le marché des terrains à bâtir

Entre 2016 et 2021, le prix moyen des lots à bâtir sur Auray Quiberon Terre Atlantique est de 186 €/m², recouvrant des disparités importantes entre des communes littorales affichant des prix très élevés, comme à La Trinité-sur-Mer (375 €/m²) ou Quiberon (369 €/m²) et à l'inverse des communes du rétro-littoral aux prix nettement plus abordables (Camors : 54 €/m²)

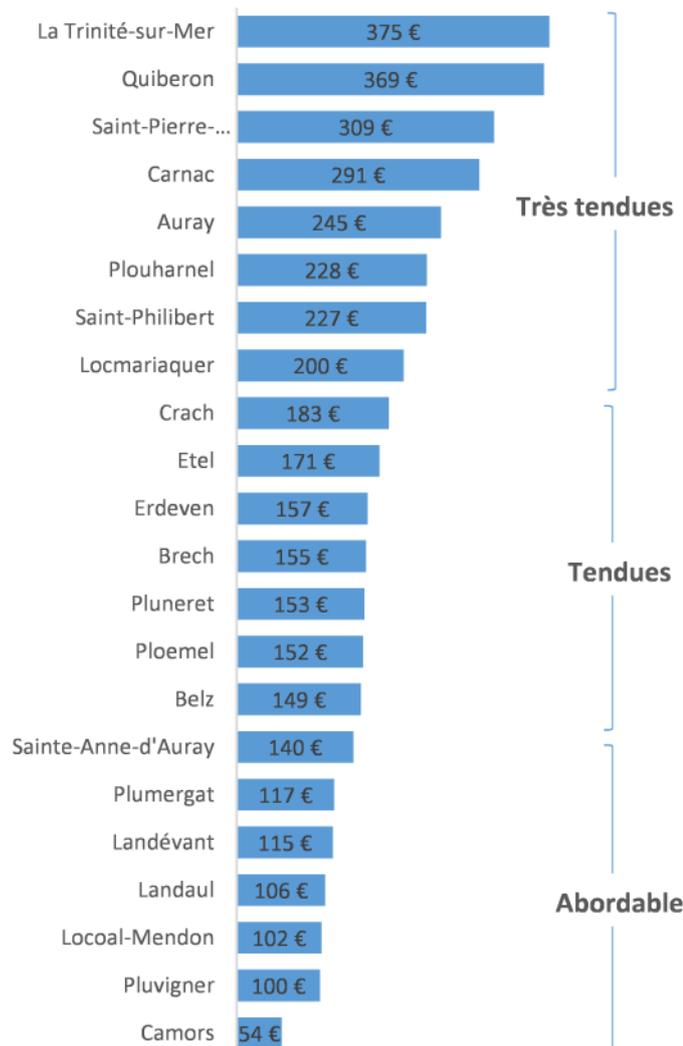
Les prix moyens des terrains à bâtir ont suivi une courbe ascendante entre 2018 et 2021, avec une augmentation de 13 %.

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

Entre 2016 et 2021, le prix moyen en zone « abordable » est de 105 €/m², en zone « tendue » de 159 €/m² et en zone « très tendue » de 272 €/m².

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

Prix moyen des lots à bâtir entre 2016 et 2021 (en €/m²)



DVF – Traitement ADIL – Analyse

Evolution des prix moyens des lots à bâtir entre 2016 et 2021 par zone de tension (en €/m²)



DVF – Traitement ADIL – Analyse AQTA

Zoom – retour des professionnels de l'immobilier

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

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

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

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

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

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

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

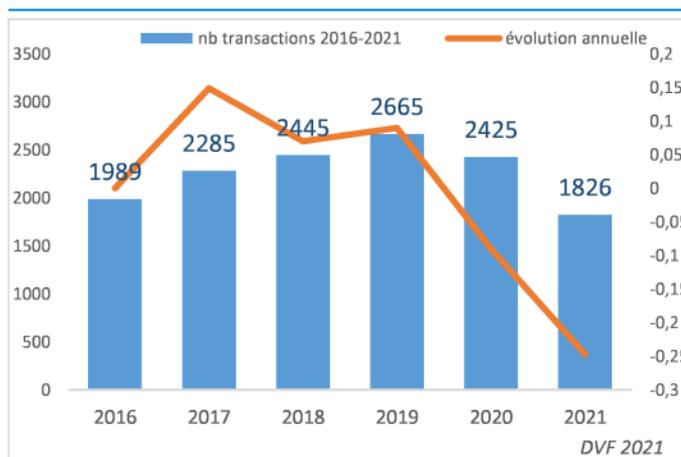
Une constante augmentation du nombre de transactions entre 2016 et 2021

+ 34 %
 de transactions immobilières
 entre 2016 et 2019

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

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

Nombre de transactions immobilières entre 2016 et 2021

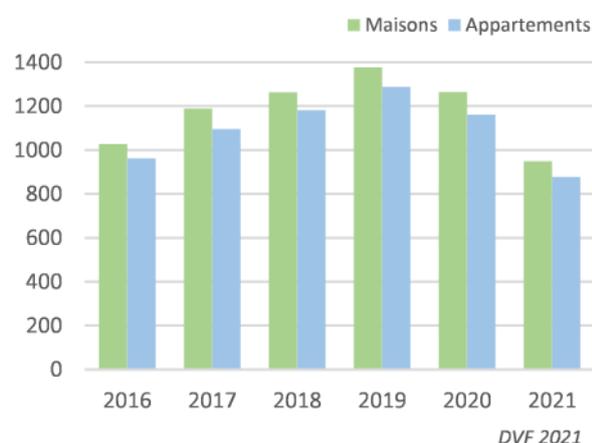


Sans consolidation de ces chiffres, il est toutefois difficile de mesurer les impacts de la crise sanitaire, comme pressentis par les acteurs locaux (élus comme professionnels). La forte augmentation du flux des transactions entre 2016 et 2019 est probablement à lier à des taux d'intérêts d'emprunts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

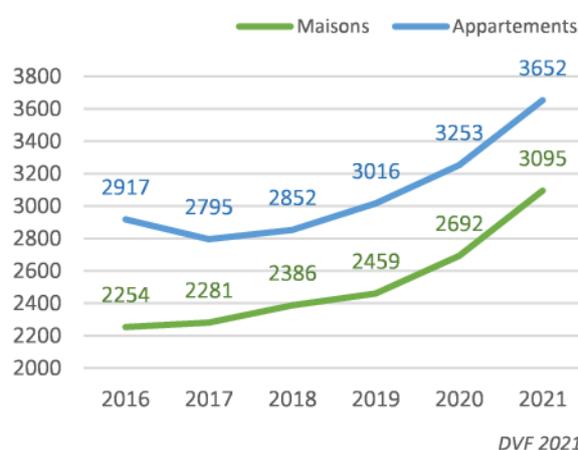
En corrélation avec le parc de logement du territoire, la majorité des transactions entre 2016 et 2021 concerne des maisons individuelles pour 52 %, mais le marché du collectif s'avère toutefois actif, avec près de la moitié des transactions (48 %).

Le prix médian au m² des appartements en 2021 est de 3 652 €/m² contre 3 095 €/m² pour les maisons.

Type de transactions immobilières entre 2016 et 2021



Evolution du prix médian (€/m²) des appartements et maisons entre 2016 et 2021



A retenir

752 logements/an
entre 2016 et 2021

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

3307 €/m²
prix médian des transactions
immobilières en 2021

+ 39 %
des prix médians au m² entre
2016 et 2021

+ 34 %
de transactions immobilières
entre 2016 et 2019

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

Le volet foncier

L'observation foncière dans les PLH

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

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

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

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

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

L'objectif Zéro Artificialisation Nette

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

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

Ce que dit le SRADET de Bretagne

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

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

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

Ce que dit le SCoT du Pays d'Auray

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

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

I. La consommation foncière

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

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

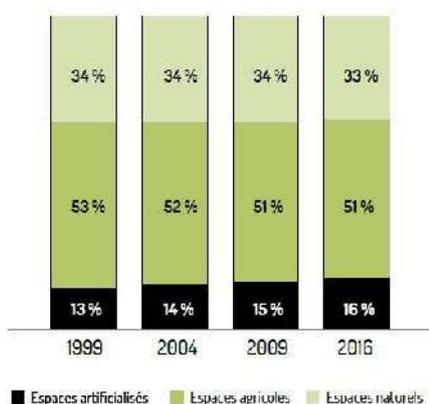
Un consommation d'espace majoritairement imputée à l'habitat

390 ha artificialisés
entre 2009 et 2016

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

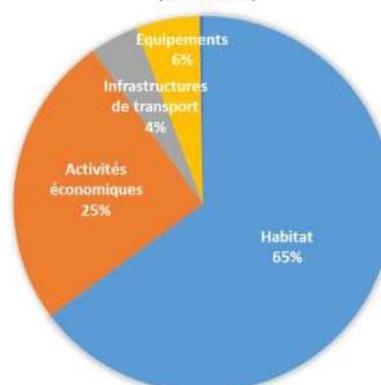
Entre 2009 et 2016, 390 ha ont été artificialisés dont 65 % à destination de l'habitat (soit 255 ha). L'habitat représente le plus gros poste de consommation d'espace.

Évolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2016



Source : OCS pays d'Auray 2009-2016

DESTINATION DES ESPACES ARTIFICIALISÉS (2009-2016)



Artificialisation totale entre 2009 et 2016

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

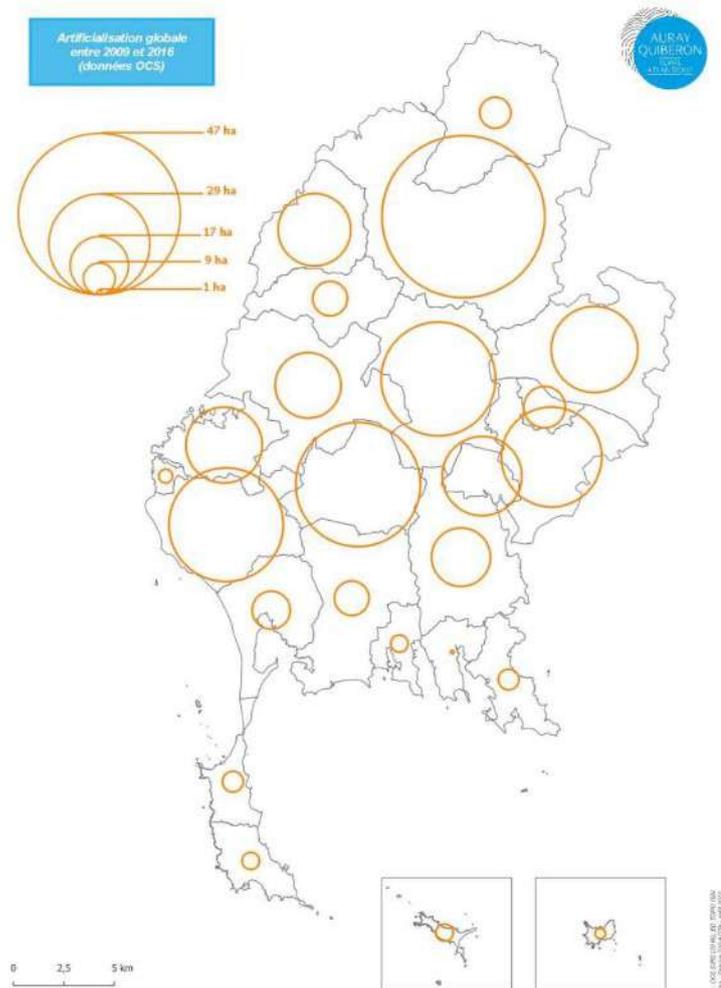
Quatre communes (Pluvigner, Ploemel, Erdeven et Brec'h) ressortent comme ayant artificialisé davantage. La commune ayant le plus artificialisé est Pluvigner avec 47 ha.

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

Artificialisation globale entre 2009 et 2016

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

Observatoire de l'occupation du sol – AQTA 2009-



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

Artificialisation à vocation d'habitat entre 2009 et 2016

65 %
 des surfaces artificialisées
 pour l'habitat

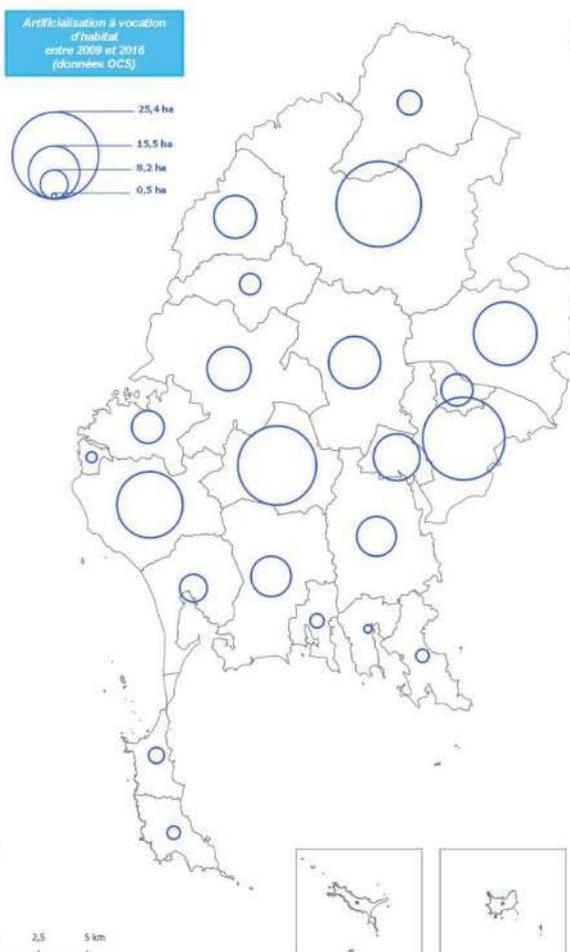
La consommation d'espace sur le territoire est liée principalement à l'habitat (65 %).

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

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

Artificialisation à vocation d'habitat entre 2009 et 2016

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



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

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

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

Cette efficacité permet de distinguer 3 cas de figures :

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

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

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

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

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

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

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

II. Les capacités foncières disponibles :

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

Préambule méthodologique

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

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

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

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

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

La notion de potentiel foncier

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

Le potentiel foncier concerne donc :

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

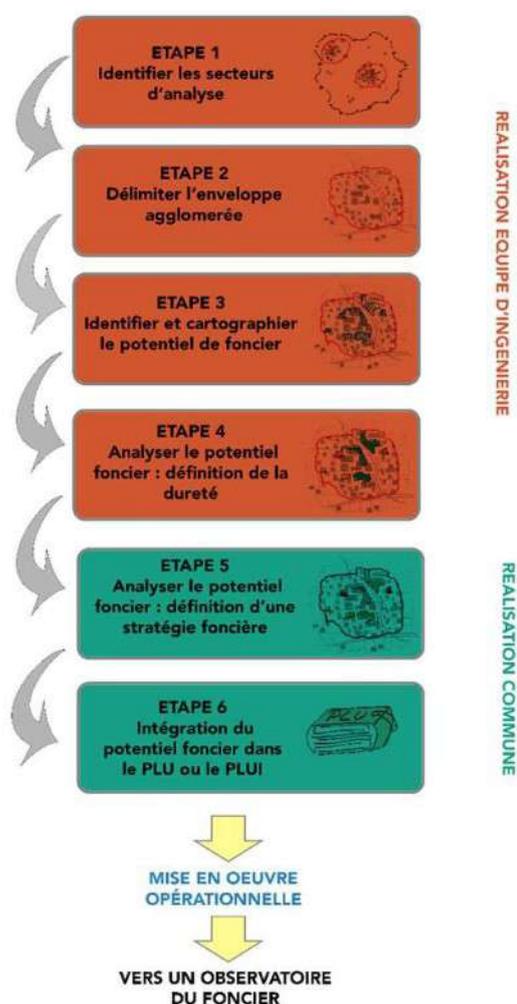


Les différentes étapes de la méthode

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

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

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



Etape 1 / Identifier les secteurs d'analyse

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

Etape 2 / Délimiter l'enveloppe agglomérée

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

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

Etape 3 / Identifier et cartographier le potentiel foncier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etape 6 / Intégration du potentiel foncier dans le PLU

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

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

Un outil mis à disposition des communes depuis 2015

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

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

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

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

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

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

2. Localisation et analyse quantitative du potentiel foncier identifié

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

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

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

Potentiel foncier disponible à court et à long terme en 2021



Référentiel foncier AQTA 2021

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

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

280 ha
 facilement mobilisables
 en 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Référentiel foncier AQTA



3. Les capacités foncières en extension

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

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

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

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

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

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

Référentiel foncier AQTA

4. Les densités observées

19 logements/ha
 densité moyenne en
 2022

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

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

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

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

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

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

III. Les dispositifs de stratégie foncière déployés

1. Les documents d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Les interventions foncières

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

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

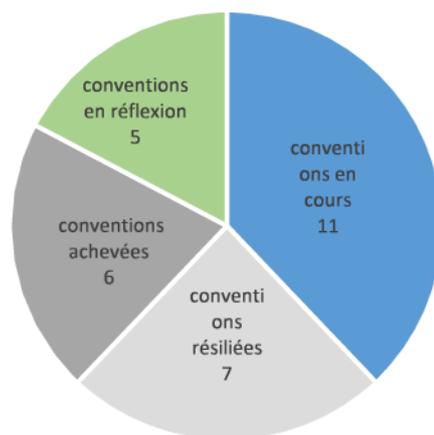
L'intercommunalité s'appuie depuis 2014 sur l'EPF afin de développer des opérations de logements.

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

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

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

Etat des conventions avec l'EPF en 2022



AQTA

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

Le soutien aux acquisitions foncières par les communes

Soutien financier en cas de recours à un prêt bancaire

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

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

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

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

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

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

A retenir

390 ha artificialisés
entre 2009 et 2016

65 %
des surfaces
artificialisées pour
l'habitat

280 ha
facilement mobilisables
en 2021

19 logements/ha
densité moyenne
en 2022

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

Le parc locatif social : offre, occupation et attributions

I. L'offre locative sociale

Note méthodologique :

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

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

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

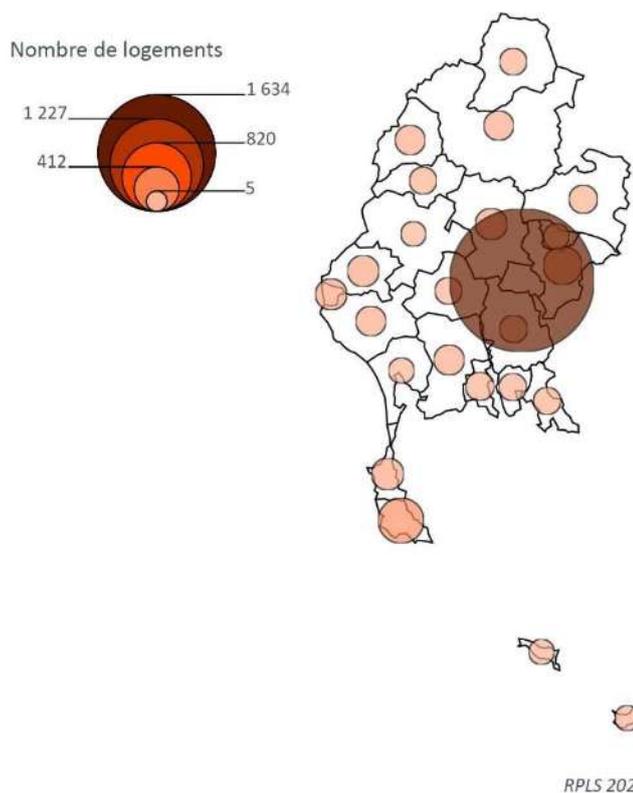
3 165
logements locatifs
sociaux en 2021

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

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

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

Localisation du parc social en 2021



Des logements communaux qui renforcent l'offre locative sociale

370
logements
communaux en 2022

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

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

71 %
des logements communaux
conventionnés

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

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

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

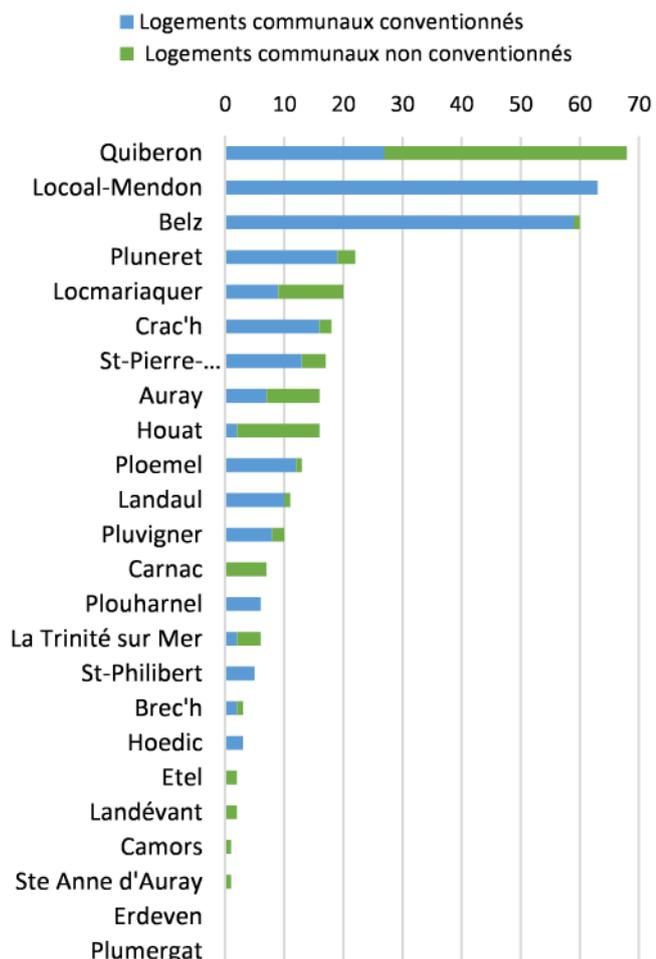
Les logements communaux sont inégalement répartis sur le territoire. Les parcs communaux les plus importants sont détenus par Quiberon (68 logements), Locoal-Mendon (63 logements) et Belz (60 logements). A Belz et Locoal-Mendon, la quasi-totalité des logements communaux sont conventionnés. A l'inverse,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

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

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

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

Composition du parc de logements communaux en 2022

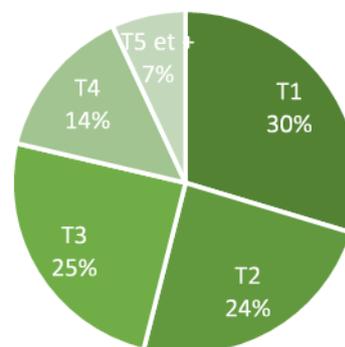


Observatoire AQTA

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

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

Répartition des logements communaux et des CCAS par typologie



Observatoire AQTA 2022

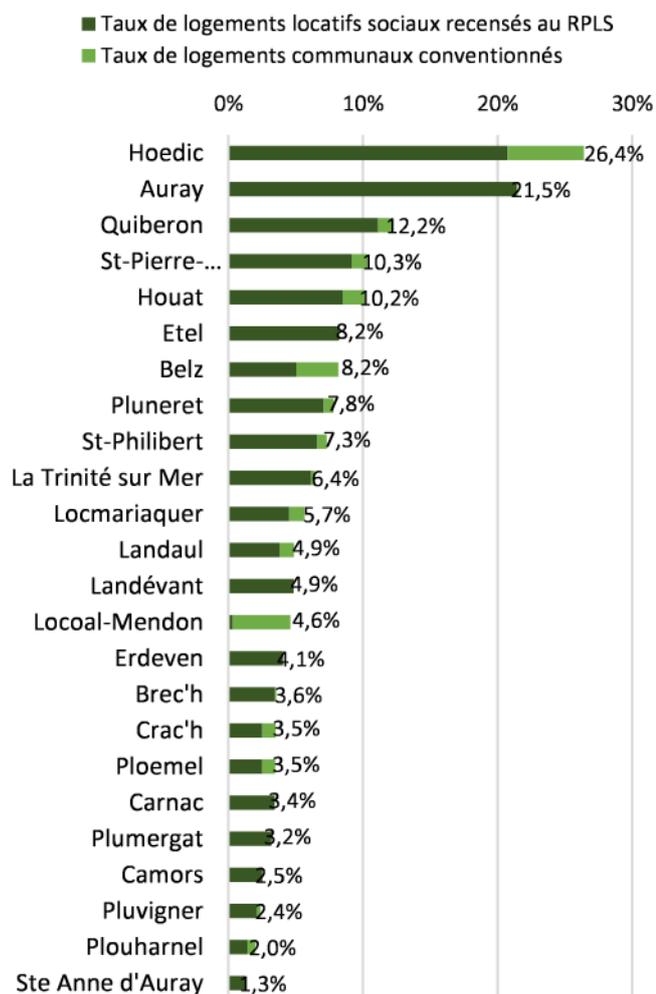
Un faible poids du parc de logement locatif social parmi les résidences principales communales, et inégalement réparti sur le territoire

8,3 %
logements locatifs sociaux en 2021

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

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

Part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2021



RPLS 2021 et Observatoire AQTA

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

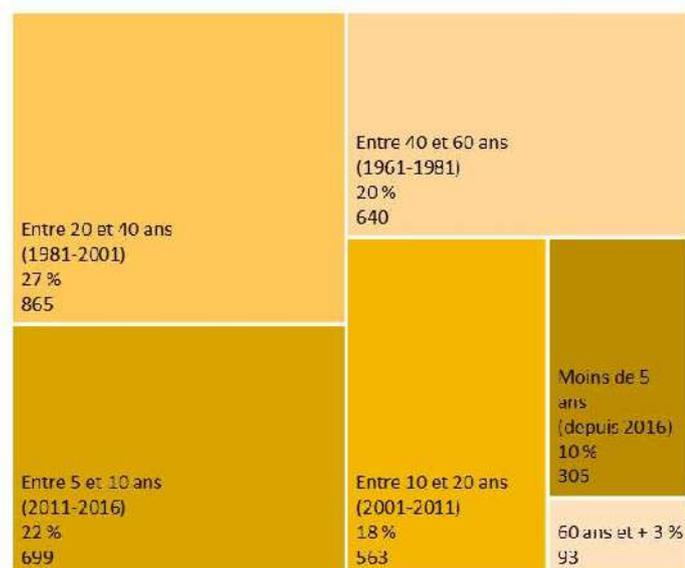
2. Un parc récent et de bonne qualité

Un parc social récent

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

A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, moins d'un quart des logements sociaux a été construit avant 1980, soit 733 logements (avant les premières réglementations thermiques). Ces logements sont principalement situés dans les communes d'Auray, Quiberon, Pluvigner, Carnac et Etel. A l'inverse, la moitié du parc social a été construit après 2000, soit 1 597 logements, dont 1 004 logements depuis 2010, soit un tiers de l'offre. Par conséquent, le parc est récent et de bonne qualité.

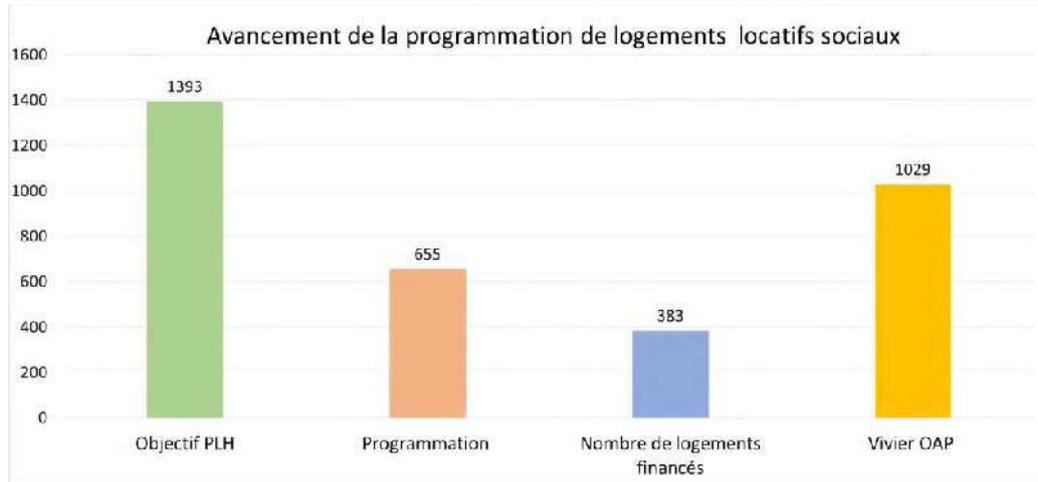
Période de construction des logements locatifs sociaux en 2021



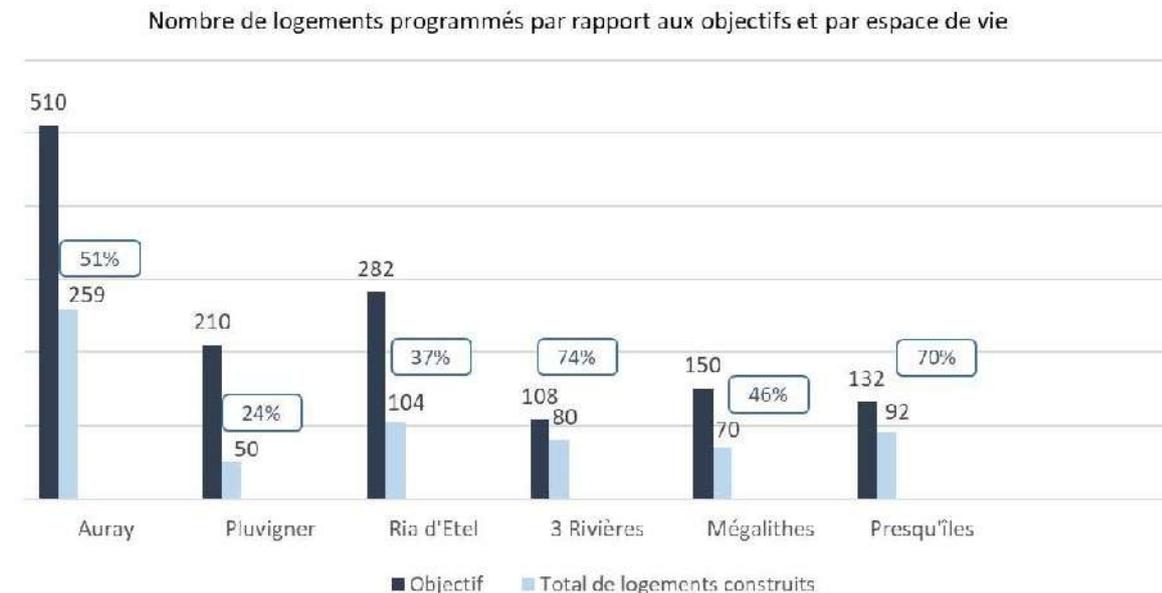
RPLS 2021

Bilan du PLH 2016-2021

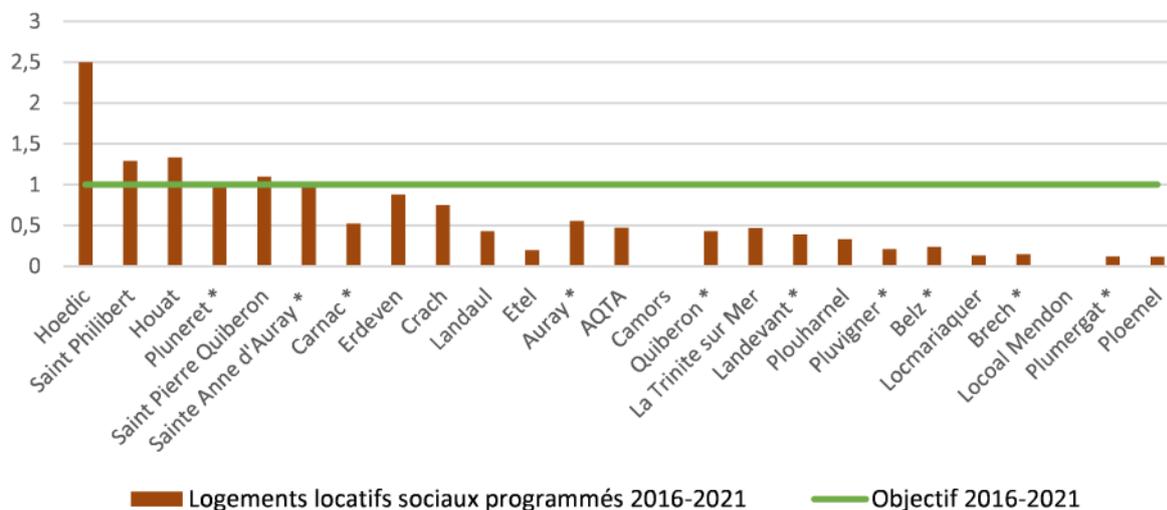
La production de logement social peut être qualifiée de dynamique sur le territoire. Le PLH 2016-2021 avait pour objectif de produire 1 393 logements locatifs sociaux. A l'issue de ce dernier, l'objectif a été atteint à hauteur de 47 %, représentant ainsi 655 logements locatifs sociaux programmés (qui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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

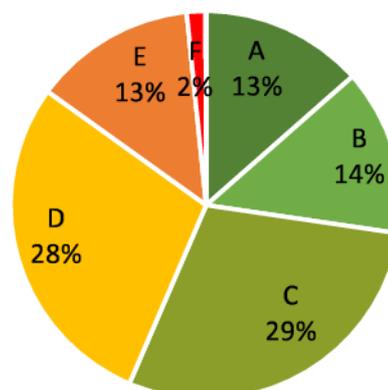
Le parc social est majoritairement récent et de bonne qualité. En particulier, les performances énergétiques du parc sont très satisfaisantes. Plus d'un quart des logements sont énergétiquement performants (étiquettes énergies A ou B) contre 20 % des logements sociaux bretons et 13,7 % du parc national.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

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

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

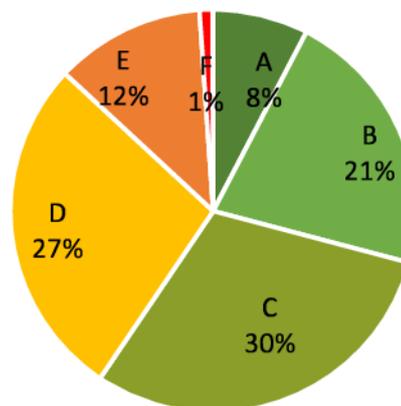
Sur les émissions de gaz à effet de serre, le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est performant puisque 29 % des logements sont classés A ou B. A l'opposé les logements classés F ne représentent que 1 % des logements. Cela est à mettre en relation avec l'ancienneté du parc, les logements construits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

Répartition du parc social selon le DPE énergie en 2021



RPLS 2021

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



RPLS 2021

Bilan du PLH 2016-2021

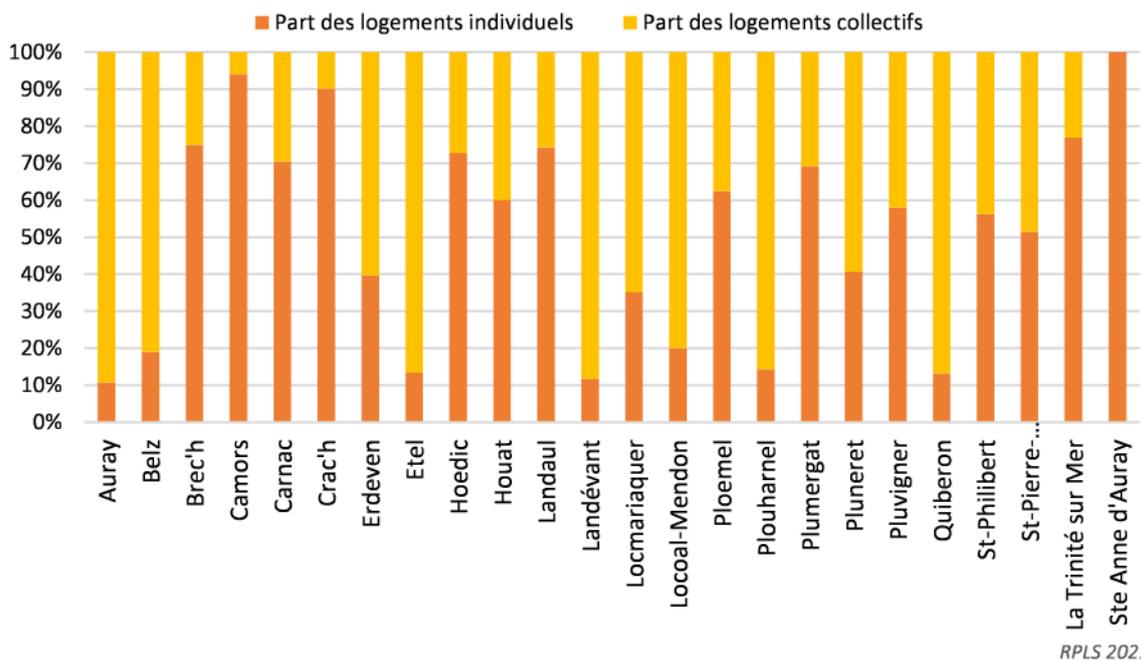
Dans le cadre du PLH 2016-2021, Auray Quiberon Terre Atlantique a déployé une subvention aux opérations de réhabilitation (à destination des communes et des bailleurs), avec pour objectif la réhabilitation de 390 logements. Le dispositif de réhabilitation du parc social est monté en puissance tout au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

3. Morphologie du parc

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

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

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



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

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

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

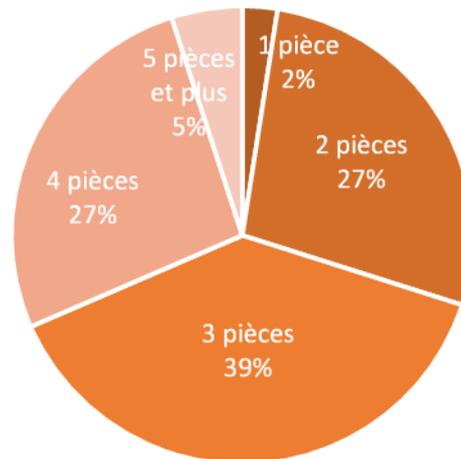
Un déficit de petits logements dans le parc social

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

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

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

Typologie des logements locatifs sociaux dans le parc complet en 2021



RPLS 2021

4. L'accessibilité financière du parc social

Rappels sur les modes de financement du logement social

On relève trois grands types de logements sociaux :

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

Plafonds de ressources et types de produits du logement social

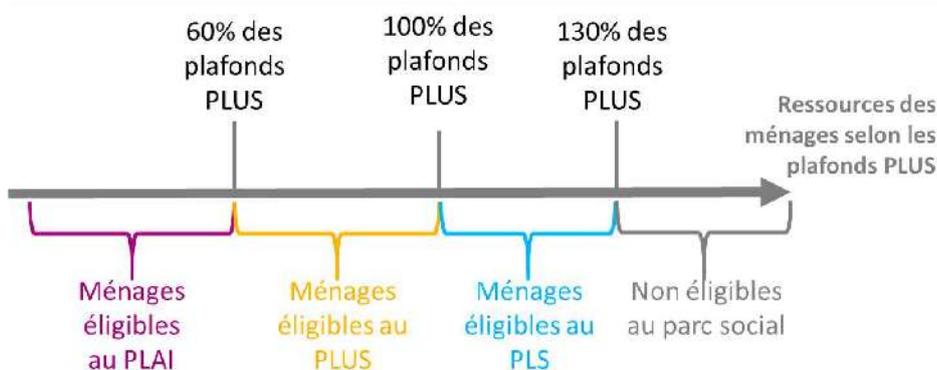


Schéma Espacité

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

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

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

Conventionnement et plafonds :

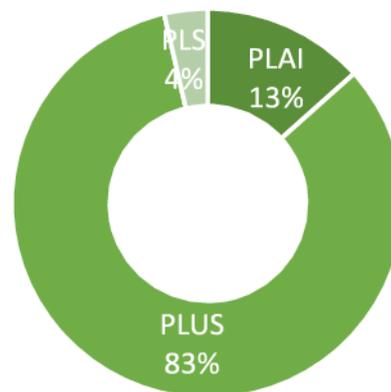
Les logements locatifs financés par l'un des trois prêts ci-dessus donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés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

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

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

**13 %
de PLAI**

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



RPLS 2021

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

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

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

Bilan du PLH 2016-2021

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

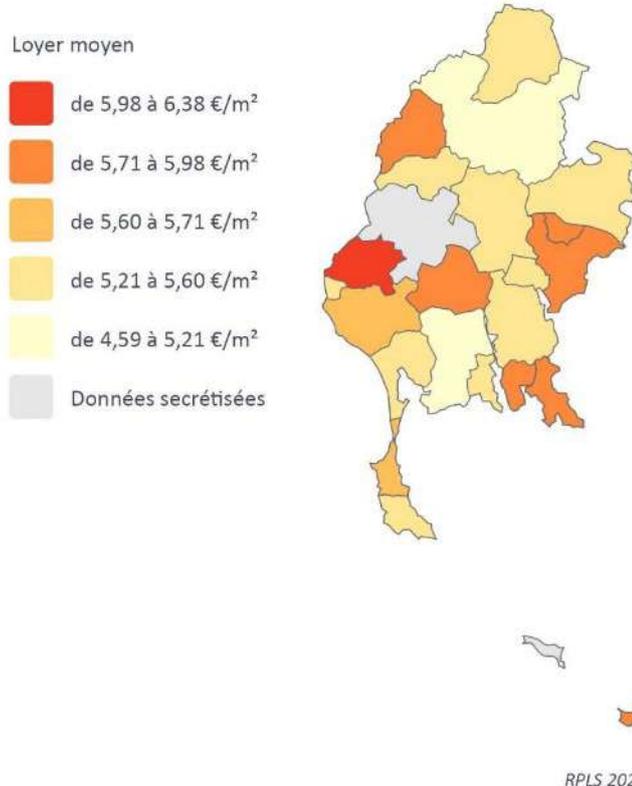
Des niveaux de loyers hétérogènes dans le parc social

Le loyer moyen sur le parc social d'Auray Quiberon Terre Atlantique est de 5,59 €/m², contre 5,39 €/m² à l'échelle départementale et 5,43 €/m² à l'échelle régionale. Le parc social étant relativement récent, la ventilation des loyers moyens par type de financement est cohérente avec les types de produits. Le loyer moyen des PLAI est de 5,06 €/m², celui des PLUS est de 5,58 €/m² et celui des PLS est de 7,57 €/m².

Les loyers moyens sont hétérogènes entre les communes. Ils sont plutôt déconnectés de la répartition communale des types de financement et plutôt liés à la taille des logements, et parfois à l'ancienneté du parc. Par exemple, les logements les plus accessibles sont situés à Carnac (4,83 €/m²) et Pluvigner (4,59 €/m²), qui ne comptent pas ou peu de PLAI, mais des grandes typologies et une part de du parc ancien un peu plus élevée que d'autres communes. A l'inverse, les loyers les plus élevés se situent à Belz (6,38 €/m²) et Ploëmel (5,98 €/m²), dont le parc plutôt récent est constitué d'une part un peu plus importante de petits logements et malgré environ 20 % de PLAI.

Pour chacun des types de logements, le territoire est dans les moyennes des échelles de référence. Les petites typologies affichent des loyers au m² plus important, de 6,8€/m² pour les T1 à 4,8€/m² pour les T4. Cette tendance est relativement classique puisque les T1 sont en moyenne plus coûteux que les plus grandes typologies en raison des équipements (cuisine - salle de bain) qui représentent un coût équivalent quelle que soit la typologie.

Loyer moyen dans le parc social par commune en 2021



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

Une vacance presque inexistante dans le parc social

0,86 %
de logements vacants
dans le parc social

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

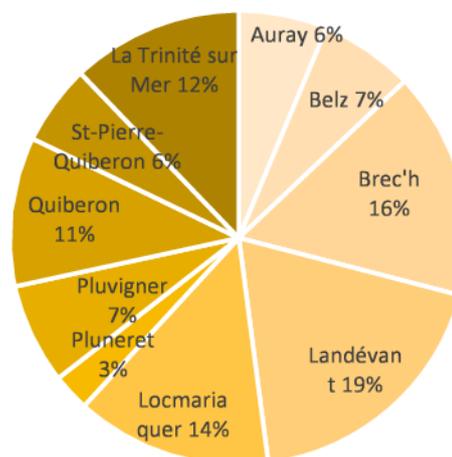
location du logement.

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

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

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

Répartition des logements vacants du parc social en 2021



RPLS 2021

Un taux de rotation modéré dans le parc social

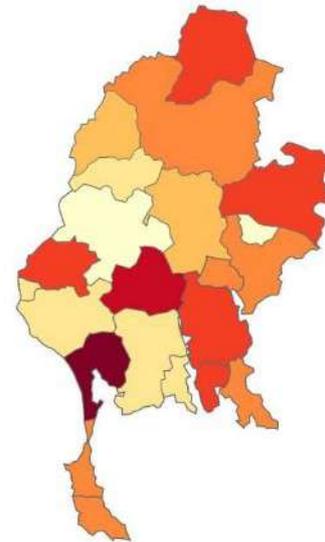
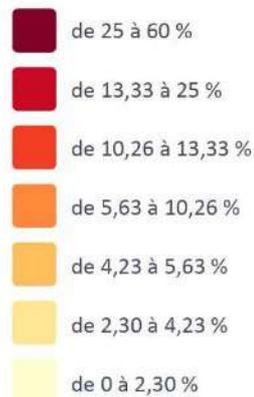
A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, dans le parc social, le taux de rotation est de 9,5 %, similaire au département. Il peut être considéré comme relativement faible et s'expliquer par plusieurs facteurs :

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

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

Taux de rotation dans le parc social par commune en 2021

Taux de rotation



RPLS 2021

A retenir

8,3 %
logements locatifs
sociaux en 2021

3 165
logements locatifs
sociaux en 2021

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

0,86 %
de logements vacants
dans le parc social

13 %
de PLAI

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

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

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

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

II. Occupation du parc social

Note méthodologique :

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

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

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

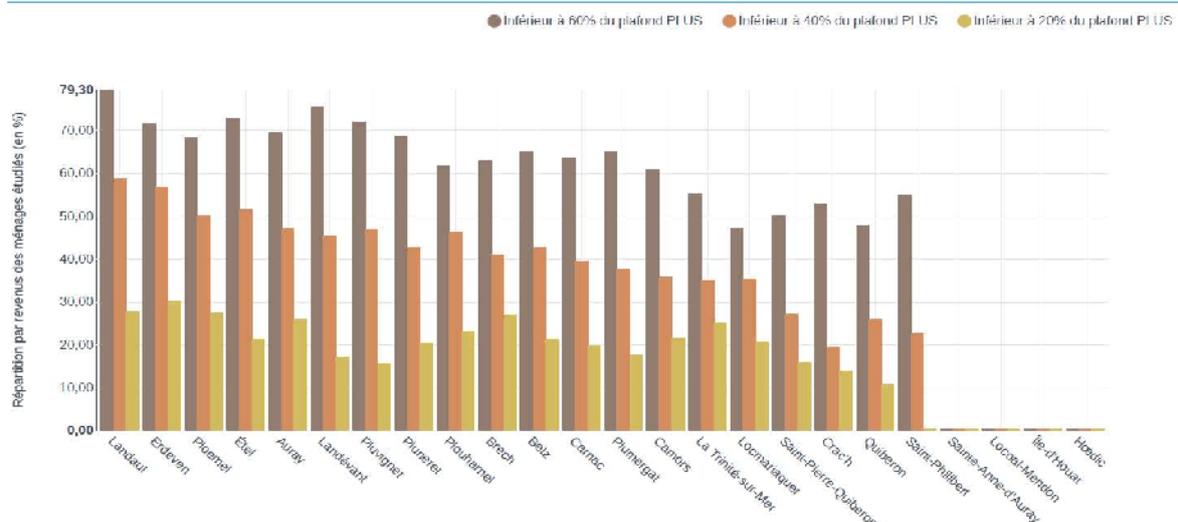
A l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, 45 % des occupants du parc social ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS contre 47 % dans le Morbihan. L'occupation sur l'EPCI est donc un peu moins modeste qu'à l'échelle du Département.

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

A l'échelle communale, les tendances sont hétérogènes avec des communes sur lesquelles les locataires du parc HLM sont plus modestes et d'autres où ils le sont moins. A Auray par exemple, les occupants du parc social sont 47 % à disposer de ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM contre seulement 26 % à Quiberon. Les communes d'Etel, d'Erdeven, de Landaul, de Plouharnel et de Pluvigner affichent également des taux de précarité plus importants que la moyenne avec respectivement 51 %, 57 %, 59 %, 46 % et 47 % des occupants ayant des ressources

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

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



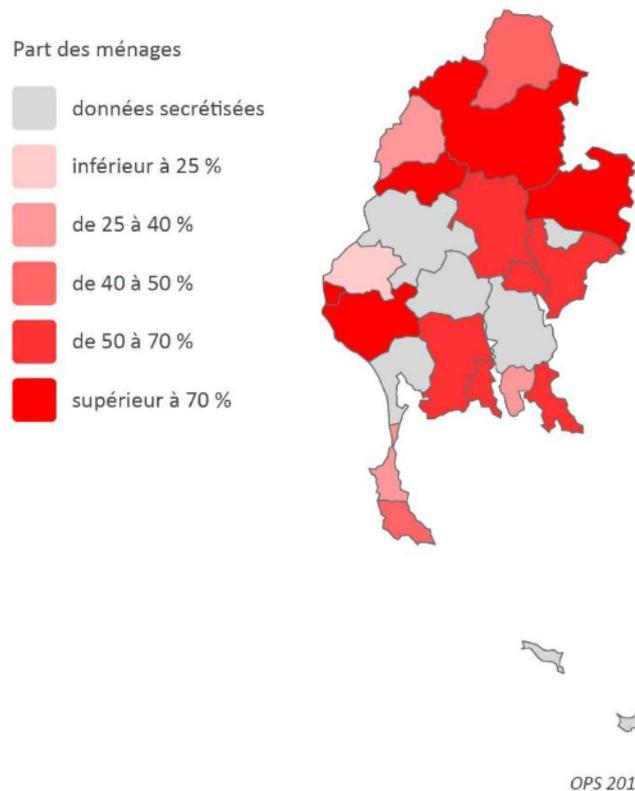
OPS 2020 – Scan Datamining

Mais un phénomène de précarisation qui s'accroît

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

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

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

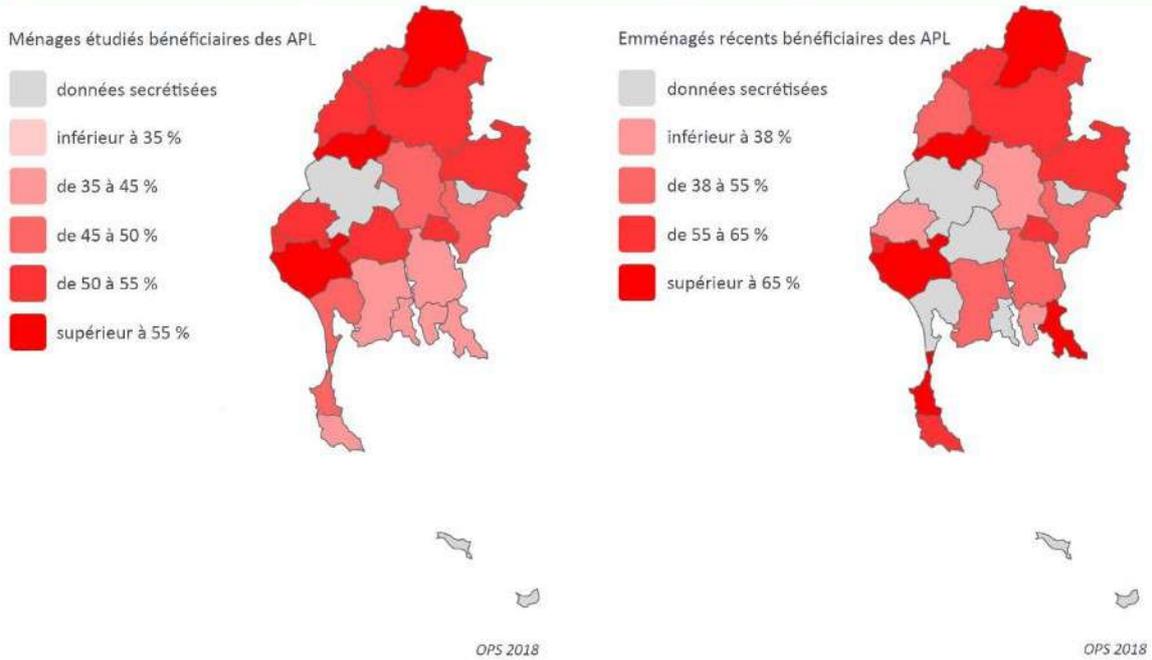


Une part des occupants du parc social bénéficiaire des aides au logement qui confirme la tendance à la précarisation

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

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

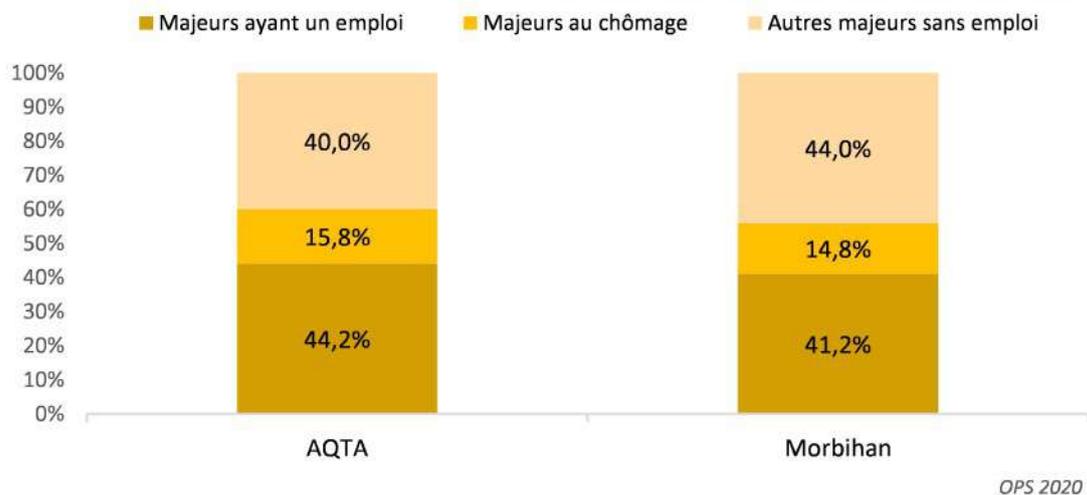
Part des ménages bénéficiaires des APL
 (à gauche la totalité des ménages étudiés, à droite les emménagés récents)



Des occupants majoritairement au chômage ou inactif

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

Activités des majeurs ayant répondu à l'enquête en 2020



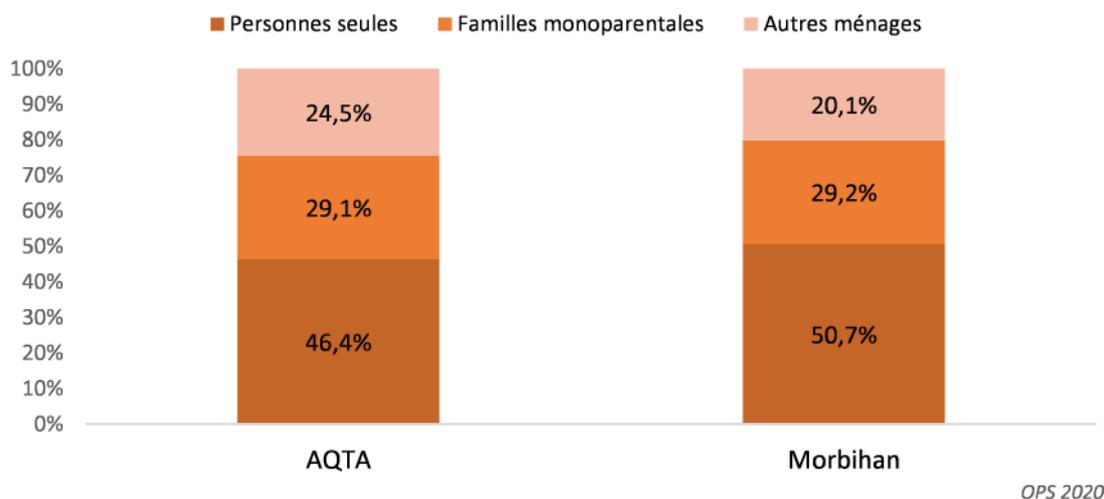
2. Une occupation du parc social composée de petits ménages même si plus mixte qu'aux échelles de comparaison

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

46 %
de personnes seules

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

Principales compositions familiales des occupants du parc social en 2020

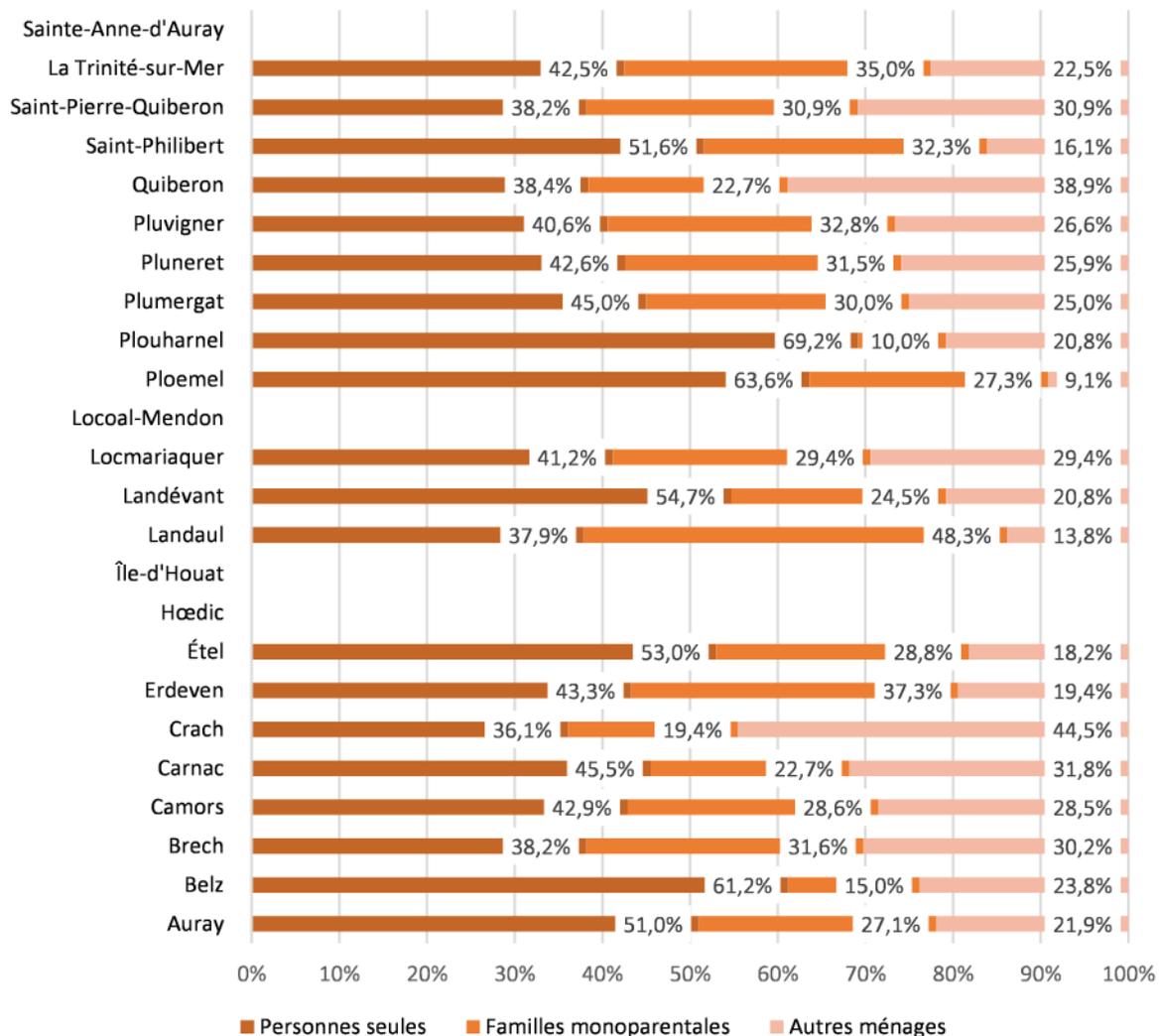


Des compositions familiales variables selon les communes

A l'échelle des communes, les ménages composés d'une seule personne sont proportionnellement plus représentés dans les communes de Plouharnel (69 %), Ploemel (64 %), Belz (61 %), Landévant (55 %), Ete1 (53 %), Saint-Philibert (52 %) et Auray (51 %). Sur ces communes, le parc de petits logements (T1 et/ou T2) est également plus important.

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

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



OPS 2020

(Les données des communes non représentées sont secrétisées)

3. Un plus faible phénomène de vieillissement du parc social

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

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

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

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

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

A retenir

46 %
de personnes seules

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

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

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

III. La demande et les attributions

Note méthodologique :

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

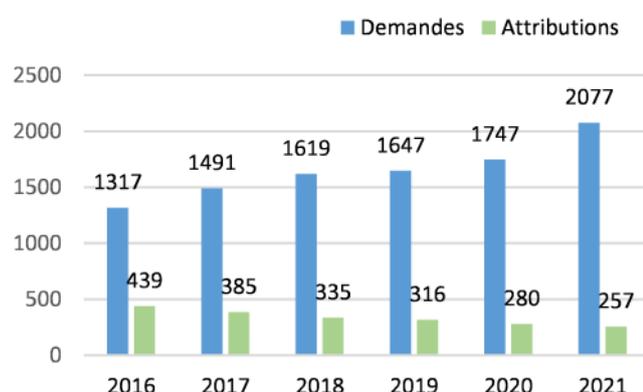
1. Une demande de logement social et une tension sur la demande en hausse

Une demande de logement social en forte hausse

+ 58 %
 de demandes de logement
 social depuis 2016

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

Nombre de demandes et d'attributions sur AQTA



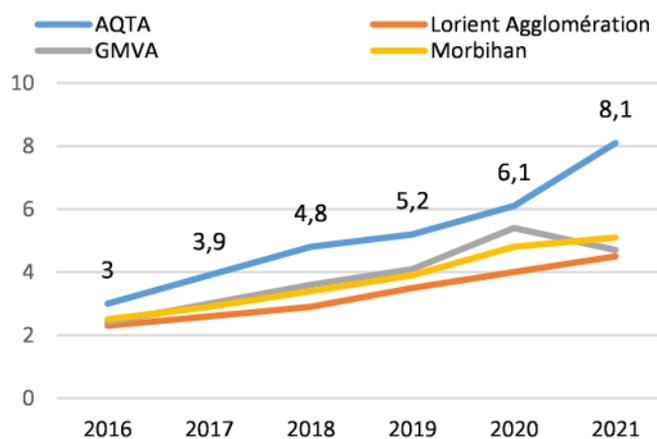
FDLS 56

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

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

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

Evolution de la tension de la demande locative sociale



FDLS 56

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

Une demande de logement social concentrée à Auray

46 % des demandes
de logement à Auray

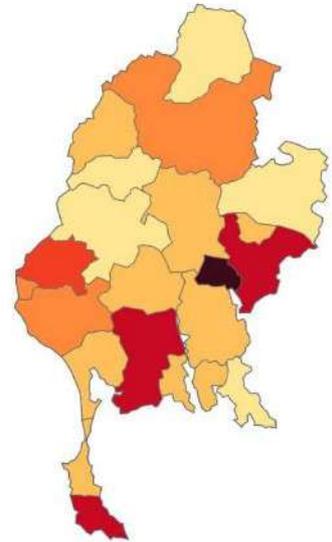
En 2021, près de la moitié des demandes de logement social concerne la ville-centre : 964 demandes, représentant 46,4 %.

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

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

Répartition de la demande locative sociale en 2021

Part de la demande



FDLS 56 2021

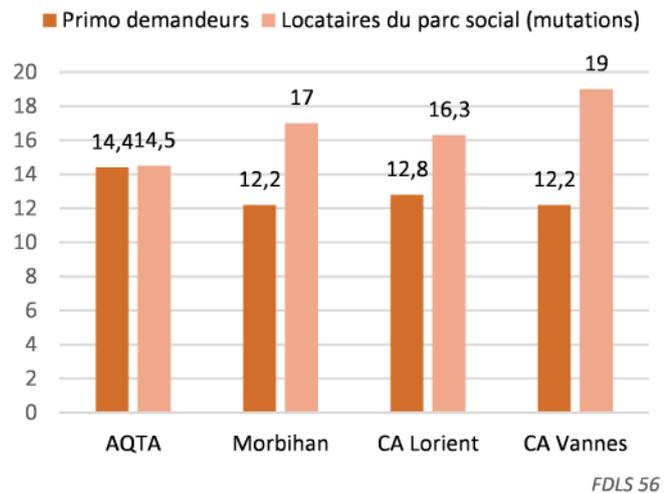
2. Caractéristiques de la demande de logement social : une demande de PLAI et de petits logements

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

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

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

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



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

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

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

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

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

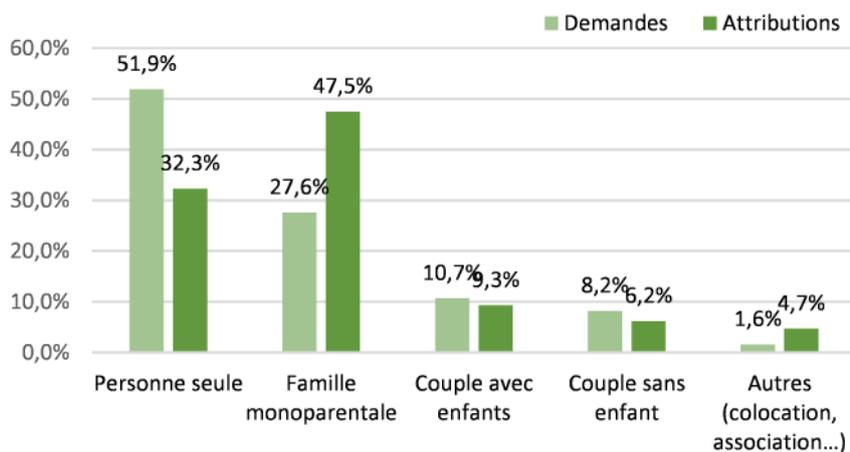
Une surreprésentation des personnes seules et une tension sur les petits logements

52 % des demandeurs sont des personnes seules

Une demande de petits ménages

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

Demandes et attributions par composition des ménages sur AQTA



FDLS 56

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

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

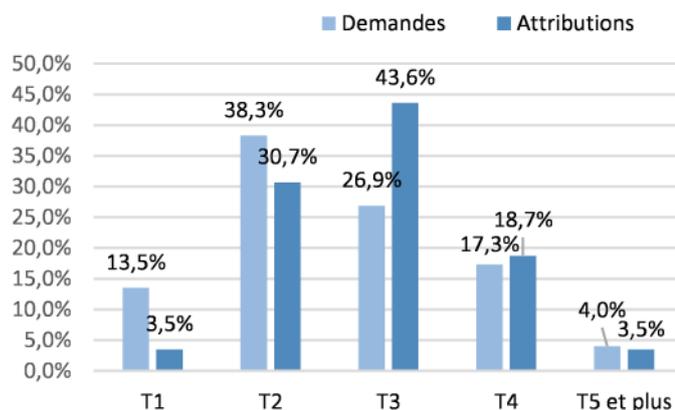
Une forte tension sur les petits logements

**31 demandes de T1
pour 1 attribution**

**10 demandes de T2
pour 1 attribution**

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

Demandes et attributions par typologie de logement



FDLS 56

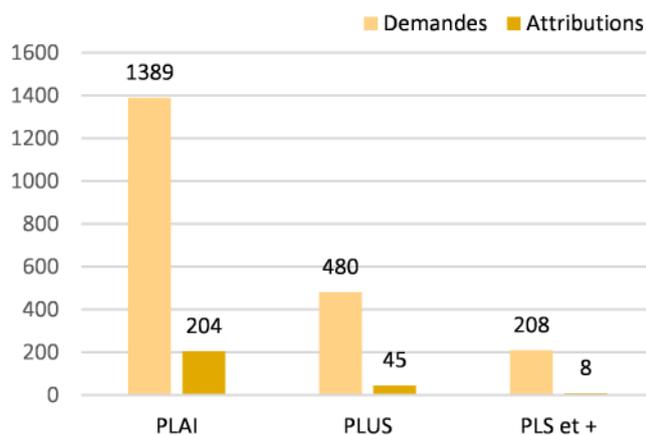
Cette forte demande sur les petites typologies est également la conséquence d'un manque d'offre de ce type sur le parc dans son ensemble avec des phénomènes de report vers le parc social. En conséquence, la tension est également plus marquée sur les petites typologies (31 demandes pour une attribution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

Une tension sur les PLAI

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

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

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



FDLS 56

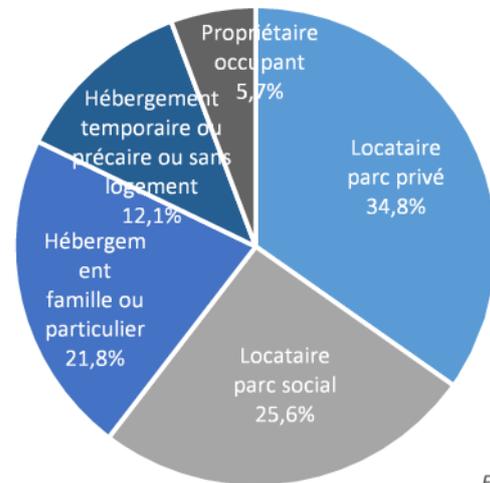
Des demandeurs en location ou sans logement propre

Une demande de locataires

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

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

Statuts d'occupation des demandeurs en 2021



FDLS 56

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

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

Rappels des objectifs réglementaires

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

Cette réforme poursuit plusieurs objectifs :

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

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

Concernant les attributions :

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

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

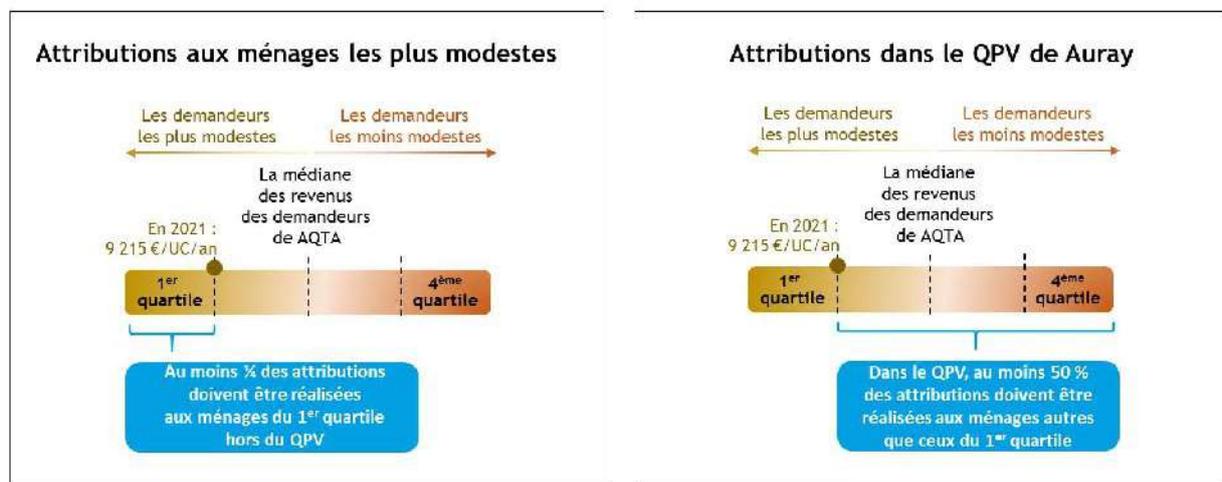
- Un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui met en œuvre des dispositifs opérationnels.



Schéma Espacité

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

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



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

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