

# RETOUR SUR

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### DU VENDREDI 2 DÉCEMBRE 2022



## AQTA souhaite investir 30 M€ pour maîtriser les prix de l'immobilier et permettre à chacun de se loger

Parce qu'habiter dans un lieu privilégié ne doit pas être un privilège, les élus communautaires ont souhaité débloquer d'importants moyens pour permettre à chacun, à tous les âges, seul, en couple ou en famille, sédentaire ou de passage, d'accéder à un logement décent et abordable, à proximité de sa famille ou de son lieu de travail. C'est toute l'ambition des 29,3 M€ d'euros dédiés au nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028 arrêté vendredi 2 décembre par les élus communautaires des 24 Communes, réunis à Plumergat.



## Qu'est-ce que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

Document stratégique, le PLH définit pour 6 ans les objectifs de production et de rénovation du parc de logements, ainsi qu'un plan d'actions, de financements et de partenariats concrets pour faire face aux grands enjeux du territoire en matière d'habitat. Le PLH, précise notamment :

- le nombre et les types de logements à réaliser, en fonction de la situation économique et sociale des habitants actuels et futurs,
- la répartition des logements locatifs sociaux, et logements en accession aidée, dont le bail réel solidaire (BRS),
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- les moyens à mettre en œuvre pour aider à la production de nouveaux logements, pour aider à la réhabilitation de logements existants,
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (dont l'action de la Maison du Logement pour le maintien à domicile ou la rénovation thermique des logements),
- les réponses à apporter aux besoins des jeunes en mobilité et saisonniers.

## Quels sont les enjeux ?

Auray Quiberon Terre Atlantique se caractérise par :

- une **politique volontariste** en matière de logement,
- se dotant de **moyens d'actions et de financement**,
- **33 000 actifs** ayant un emploi résident sur le territoire,
- une **attractivité importante**,
- des **prix de l'immobilier en hausse**, comme sur l'ensemble de la Région Bretagne
- un **taux de résidences secondaires de 36 %**,
- la **saisonnalité** de certaines activités économiques (319 demandes de logement jeunes et saisonniers en 2021 à la Maison du logement),
- une **population vieillissante** (dont 30 % a plus de 60 ans),
- une **offre locative sociale à étoffer**
- **27%** de logements construits avant la première réglementation thermique.



## ||| **Comment a été élaboré le PLH 2023-2028 ?**

Ce PLH est le fruit de **18 mois d'échanges, de consultations et de partage avec l'ensemble des acteurs du logement et des élus du territoire**. Sur la base d'un diagnostic détaillé, les partenaires (Maires, Conseillers municipaux, Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Pays d'Auray, Chambres Consulaires, organismes HLM, associations telles que l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement, la Sauvegarde 56,...), réunis en séminaires, ateliers de travail, tables-rondes, réunions d'arbitrages, temps de présentations, rendez-vous bilatéraux, ont défini **une enveloppe financière de 29,3 M€ et un plan d'actions visant 5 grands objectifs :**

1. **Aider les ménages à se loger en favorisant la mixité sociale**
2. **Accompagner l'accès au logement des populations aux besoins spécifiques**
3. **Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements**
4. **Acquérir du foncier pour maîtriser davantage son coût et encourager le renouvellement urbain**
5. **La gouvernance et le pilotage de la politique de l'habitat ainsi que la communication sur les dispositifs mobilisables et l'accompagnement des Communes et habitants**

## ||| **Comment seront investis ces 29,3 M€ ?**

Sur les 29,3 M€ que le Conseil Communautaire pourrait engager sur 6 ans :

- 7,1 M€ pour le logement locatif social
- 3,6 M€ pour l'accession aidée
- 3,9 M€ pour la rénovation du parc privé
- 0,9 M€ pour la sensibilisation et la promotion des aides et dispositifs
- 13,8 M€ pour la mobilisation du foncier dont 12 M€ pour le seul dispositif **AQTA Foncier**

## ||| **Comment fonctionne AQTA Foncier ?**

Les élus communautaires souhaitent mettre en œuvre **une politique volontariste d'acquisition et de portage foncier** pour les opérations d'habitat, complémentaire de celui proposé par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Baptisé « AQTA Foncier », ce dispositif prévoit la détection active et rapide de toutes les opportunités, afin d'acquérir des terrains pour des opérations d'habitat mixte comprenant notamment une partie importante de logements sociaux.

**AQTA achète le terrain**, le porte le temps de réaliser l'opération. Cette opération pourra être portée indifféremment par les communes, les bailleurs, des promoteurs, ou la Communauté de communes directement suivant des montages classiques de revente du foncier pour construire ou des mises à disposition du foncier avec des baux à construction.

Le prix d'acquisition est étudié au regard de l'estimation réalisée par France Domaine, du marché local et du prix de revient prévisionnel, afin de **lutter contre la spéculation foncière**.

A titre de comparaison, le montant du précédent PLH 2016-2022, dont les objectifs ont été atteints à 97%, **s'élevait à 13 M€**. Cela traduit une véritable montée en puissance et un souhait affirmé des élus de mettre le logement au cœur de leurs priorités



## ||| Quelles sont les actions majeures de cette nouvelle ambition ?

1. Pour **aider les ménages à se loger en favorisant la mixité sociale**, AQTA entend :

- œuvrer à la **production et au financement de 4 500 logements** en 6 ans (soit 750 logements par an) permis lesquels 39 % de logements aidés dont :
  - 960 logements locatifs sociaux (160 par an) dont la moitié aux loyers les plus bas (PLAI),
  - 780 logements en accession sociale à la propriété notamment via le bail réel solidaire (BRS),
  - 240 logements en accession aidée,
  - définir la politique communautaire d'attribution des logements locatifs sociaux.

2. Pour **faciliter l'accès au logement des populations aux besoins spécifiques**, AQTA entend accentuer l'action de sa Maison du Logement et :

- accompagner **100 nouveaux ménages dans leurs travaux de maintien à domicile**
- poursuivre l'adaptation des logements sociaux,
- développer **de nouvelles offres d'habitat adapté dont 200 places en structures**,
- conforter l'aide aux jeunes en mobilité et aux saisonniers
- produire et financer **36 logements locatifs sociaux à bas loyer et adaptés à l'insertion des publics en difficulté**.

3. Pour **améliorer la performance énergétique et la qualité des logements**, AQTA entend :

- réhabiliter 125 logements et conventionner 75 logements des communes et des CCAS,
- réhabiliter 100 logements du parc social des bailleurs,
- accompagner **1500 ménages et réhabiliter 780 logements** (soit 250 ménages accompagnés et 130 logements rénovés chaque année),
- étudier la création d'une caisse d'avance pour les ménages les plus modestes,
- repérer et intervenir sur les copropriétés fragiles ou dégradées, notamment via une « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain » à Auray.

4. Pour **acquérir du foncier, maîtriser davantage son coût et encourager le renouvellement urbain**, AQTA entend :

- porter la maîtrise du foncier en particulier grâce au **dispositif AQTA Foncier\* doté de 12 M€**,
- définir une stratégie à l'échelle des 24 Communes dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette,
- faire évoluer les formes urbaines et favoriser le renouvellement urbain.

## ||| Quand devrait être adopté définitivement le PLH ?

Une fois arrêté par le Conseil Communautaire, ce projet de PLH 2023-2028 sera soumis aux 24 communes membres pour qu'elles formulent leurs remarques, avant d'être transmis au Préfet pour avis avant adoption définitive, en septembre 2023.

