



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA
PRESQU'ÎLE GUERANDE-ATLANTIQUE**
(Partie Morbihannaise)

**CHARTRE PARTENARIALE EN FAVEUR DE L'HABITAT
2010-2015**

ENTRE

L'État, domicilié à la préfecture du Morbihan, place du Général de Gaulle à Vannes (56000), représenté par M. le Préfet ou son représentant,

Ci-après dénommé « *l'État* »

ET

Le département du Morbihan, domicilié à l'hôtel du département, rue Saint-Tropez à Vannes (56000), représenté par M. le Président du Conseil général ou son représentant,

Ci-après dénommé « *le département* »

ET

La communauté de communes pays de Muzillac et La Roche-Bernard, représentée par M. le Président de la communauté de communes du pays de Muzillac et La Roche-Bernard,

Ci-après dénommée « *Communauté de communes du pays de Muzillac et La Roche-Bernard* »

PREAMBULE

La loi Engagement National pour le Logement (n° 2006-872) a confirmé, par l'instauration des Plans Départementaux de l'Habitat (PDH), **l'importance de la mise en cohérence des différentes politiques liées à l'habitat** menées sur un département afin de lutter contre les déséquilibres et les inégalités entre les citoyens.

Conscients de l'ampleur de la problématique du logement pour les citoyens morbihannais, l'État et le département ont initié dès janvier 2008 l'élaboration conjointe d'un PDH pour le Morbihan. A travers ce document, le département et l'État ont pour ambition, en lien avec l'ensemble de leurs partenaires (EPCI, collectivités, associations, professionnels...), de faire converger les différentes politiques locales menées sur le territoire vers une vision partagée de la problématique du logement.

Il s'agit notamment :

- de promouvoir un aménagement du territoire équilibré et équitable (développement économique, transport) ;
- d'atténuer les effets et de lutter contre la pression foncière et la tension du marché immobilier ;
- d'améliorer et de maintenir la qualité des logements afin que chacun ait accès à un niveau de confort minimum (lutte contre l'indignité et l'insalubrité),
- de permettre aux personnes âgées et handicapées de rester vivre dans des logements adaptés à leurs besoins ;
- de promouvoir un habitat durable économe en espace et en énergie et respectueux du cadre de vie, à travers notamment le cluster habitat durable.

Le PDH doit donc être un outil d'animation et de dialogue au service des collectivités locales afin de répondre aux enjeux majeurs de l'habitat : aménagement durable, développement du parc social public et privé, soutien aux ménages ayant des besoins spécifiques et revalorisation du parc existant.

Concrètement, le PDH a pour ambition de devenir :

- un outil stratégique partagé par tous les acteurs ;
- un outil de mise en cohérence des politiques existantes et à venir ;
- un outil prospectif permettant d'anticiper et d'accompagner les grandes évolutions de la problématique habitat.

En ce qui la concerne, la communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande-atlantique (partie morbihannaise)

LA CHARTE RELATIVE AU PDH : UN ENGAGEMENT RECIPROQUE

Aussi, afin d'officialiser la volonté des parties d'œuvrer collectivement pour un aménagement cohérent du territoire concerné, il est conclu une charte de partenariat ayant pour objectif de quantifier et qualifier les efforts à mettre en œuvre en matière d'habitat, cela sur la base d'un diagnostic et d'orientations partagés. Cette charte formalise les engagements réciproques entre l'État, le département et l'EPCI.

Ainsi, la charte contient :

- un noyau dur d'informations commun à l'ensemble des collectivités :
 - informations à destination des collectivités sur les éléments porteurs d'enjeux pour le département et le territoire concerné (hiérarchie des priorités) et les orientations et actions à engager (situation actuelle et objectifs à atteindre),
 - rappel des outils (documents stratégiques, financements,...) et organismes (CAUE, ADIL, EADM, BSH, ...) mobilisables ;

- une traduction territoriale des actions à mettre en place et des engagements réciproques :
 - engagement de l'État et du Conseil général à apporter un soutien en ingénierie et à mettre à disposition les financements adéquats définis en fonction des priorités départementales,
 - engagement des EPCI à prendre en compte les priorités du plan départemental (adaptées au contexte local) avec des objectifs en termes de production de logements, d'intervention sur le parc ancien, de mise en place de dispositifs opérationnels susceptibles de répondre aux enjeux identifiés et de résultat ;

- la mise en œuvre du PDH et la formalisation d'engagements réciproques seront accompagnées d'une « gouvernance » qui aura pour mission d'assurer le suivi du PDH :
 - évolution du contexte (actualisation du diagnostic et territorialisation à partir des données de l'observatoire),
 - bilan de la mise en œuvre des actions,
 - adaptation éventuelle des interventions en fonction de l'évolution du contexte et/ou des difficultés de mise en œuvre.

I - CONTEXTE GENERAL

POPULATION – CHIFFRES CLEFS

	Cap Atlantique (partie morbihannaise)	Pays de Vannes	Morbihan
Population 2006		193 948	694 821
Evolution des effectifs [1999 - 2006]		12,6%	7,9%
Taille des Ménages 2006		2,26	2,24
Evolution de la taille des ménages [1999 - 2006]		-5,6%	-5,7%
Moins de 20 ans en 2006 (effectifs)		34 248	151 149
Evolution des effectifs [1999 - 2006]		14,2%	6,7%
Part des moins de 20 ans en 2006		17,7%	21,8%
60 ans et + en 2006 (effectifs)		44 970	170 769
Evolution des effectifs [1999 - 2006]		22,4%	11,5%
Part des 60 ans et + en 2006		23,2%	24,6%

Sources : INSEE

Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

Synthèse :

- XXXX,
- XXXX,
- XXXX,

ÉCONOMIE DE L'EMPLOI – CHIFFRES CLEFS

	Cap Atlantique (partie morbihannaise)	Pays de Vannes	Morbihan
Population active 2006		87 525	308 251
Evolution des effectifs [1999 - 2006]		14,9%	11,1%
Part population active dans la population totale 2006		45,1%	44,4%
Population active au chômage 2006		7 931	29 520
Evolution des effectifs [1999 - 2006]		0,1%	-6,4%
Part de la population active au chômage en 2006		9,1%	9,6%
Revenus moyens par ménage en 2007		28 049	25 627
Evolution des revenus [1999 - 2007]		57,4%	56,2%
Ménages sous le seuil de pauvreté en 2007		12 294	52 255
Evolution des effectifs [1999 - 2007]		6,3%	-1,0%
Part des ménages pauvres en 2007		15,0%	17,2%

Sources : INSEE - DGI

Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

Synthèse :

- XXXX,
- XXXX,

ÉTAT DU PARC – CHIFFRES CLEFS

	Cap Atlantique (partie morbihannaise)	Pays de Vannes	Morbihan
Parc par Type de Logement			
Part des résidences principales en 2007		73,7%	76,0%
Evolution du nombre de rés. principales [1999 - 2007]		21,9%	15,0%
Part des résidences secondaires en 2007		20,2%	17,3%
Evolution nombre de rés. secondaires [1999 - 2007]		16,1%	16,0%
Part des logements vacants en 2007		6,0%	6,7%
Evolution du nombre de log. vacants [1999 - 2007]		31,4%	9,6%
Statut d'occupation des logements			
Nombre de propriétaires occupants en 2007		56 064	210 841
Evolution annuelle prop. occupants [1999 - 2007]		+2,7	+2,0
Part des propriétaires occupants en 2007		67,0%	68,0%
Nombre de locataires privés en 2007		19 075	60 308
Evolution annuelle du nombre loc. privés [1999 - 2007]		+2,7	+2,1
Part des locataires privés en 2007		23,0%	19,0%
Nombre de locataires publics en 2007		8 593	30 149
Evolution annuelle du nombre loc. publics [1999 - 2007]		+2,1	+1,4
Part des locataires publics en 2007		10,0%	10,0%
Ancienneté du parc de logements			
Logements construits entre 1990 et 2006		33,0%	24,0%
Logements construits entre 1975 et 1990		28,0%	25,0%
Logements construits entre 1949 et 1975		19,0%	25,0%
Logements construits avant 1949		19,0%	26,0%
Logements sociaux, loyers moyens et consommation d'espace			
Part de logement sociaux estimée 2007		12,4%	13,0%
Coût médian du loyer / m ² en 2008		8,5 €/m ²	8,0 €/m ²
Evolution annuelle [2004-2008] du coût du loyer		+2,9	+2,2
Part des Espaces Urbanisés Nets (EUN) 2008		11,2%	9,4%
Evolution [2004-2008] des EUN		7,4%	7,1%
Part des Espaces Habités en 2008		10,5%	8,9%
Espaces habités par un logement en 2008 (m ² /log)		1 258	1 405
Densité d'habitants en zones habitées (hab/km ²)		1 244	1 148
Surface médiane (en m ²) des terrains par PC en 2008		716	818
Logements commencés pour 1000 habts 2008		14	11

Sources : DGI - DDTM - ADIL56 - DREAL
Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

Synthèse :

- XXXX,
- XXXX,
- XXXX,
- XXXX,

CONCLUSION

III - LA TERRITORIALISATION DES ENJEUX DU PDH POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA PRESQU'ILE DE GUERANDE-ATLANTIQUE

SYNTHESE TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA PRESQU'ILE GUERANDE-ATLANTIQUE

LES POINTS D'APPUI

- UN TERRITOIRE TRES ATTRACTIF.
- DES RESIDENCES PRINCIPALES DE QUALITE ET D'UN BON NIVEAU DE CONFORT.

LES FRAGILITES

- UN MARCHE IMMOBILIER SOUS PRESSION.
- NECESSITE DE MAITRISER ET D'ORGANISER LE DEVELOPPEMENT AFIN DE PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE.
- DIVERSIFIER L'OFFRE ET PERMETTRE AUX JEUNES QUI VIVENT ET TRAVAILLENT DANS LE PAYS DE S'Y INSTALLER.
- DEVELOPPER LE PARC SOCIAL ET TRES SOCIAL AFIN DE REpondre AUX BESOINS DES MENAGES AYANT DES RESSOURCES FAIBLES ET MODESTES.

LA HIERARCHISATION DES PRIORITES POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MUZILLAC ET LA ROCHE-BERNARD

PRINCIPES DU PDH	NIVEAU DE PRIORITE PAYS (SOURCE PDH)	NIVEAU DE PRIORITE EPCI CAP ATLANTIQUE (SOURCE PDH)	NIVEAU DE PRIORITE EPCI
PROMOUVOIR UNE APPROCHE COHERENTE DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE			
Organiser le développement de l'habitat	++++	++	
SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL			
Accroître le taux de logements locatifs sociaux (privé et public)	++++	++++	
RENFORCER LES ACTIONS EN DIRECTION DES MENAGES AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES			
Maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées	++	+++	
Développer l'offre en direction des populations à faibles ressources	+	+	
POUSUIVRE LA REVALORISATION DU PARC EXISTANT			
Réhabiliter le parc privé	+	+	
Valoriser le patrimoine social ancien	++	+	

Source : DDTM

La mise en œuvre PDH à l'échelle de la communauté de communes se traduit par la formalisation de plans d'actions, joints en annexe de la présente charte, déclinant chacun des 4 axes.

AXE 1 - PROMOUVOIR UNE APPROCHE COHERENTE DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE

CONTEXTE - DONNEES DE CADRAGE 2008

	Cap Atlantique (partie morbihannaise)	Morbihan
Population sans double compte 2006		694 821
Evolution des effectifs [1999 - 2006]		7,9%
Taille des Ménages 2006		2,24
Evolution de la taille des ménages [1999 - 2006]		-5,7%
Présence de document de planification communale		A RENSEIGNER
Documents d'urbanisme supra-communaux		A RENSEIGNER
Logements commencés en 2008		7 375
Coût médian du loyer / m ² en 2008		8,0 €/m ²
Loyer médian Maison T4 en 2008 en €		600 €
Part des Espaces Urbanisés Nets 2008		9,4%
Part des Espaces habités 2008		8,9%
Nombre de logements par hectares en zone U		10,1
surface des zones à urbaniser AU1+2		9 260
Nombre d'hectares à urbaniser "habitat"		6 305

Sources : INSEE - DDTM - CG56 - ADIL56

Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

1.1 Inciter à la formalisation de stratégies locales de développement et d'aménagement durable

	oui	non	En cours d'élaboration	En prévision
Disposez-vous d'un PLH ?				
Disposez-vous d'un Scot ou d'un projet de territoire ?				
Disposez-vous d'un Observatoire local de l'habitat ?				

1.2 Promouvoir un urbanisme économe en foncier

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Nombre de communes disposant d'une stratégie en matière de réserve foncière			
Stratégies intercommunales en matière d'acquisition foncière			
Mobilisation de l'EPFR			
Engagement d'opérations de renouvellement urbain			
Superficie d'espace agricole ou naturel consommée lors des opérations nouvelles d'urbanisme (limiter l'étalement urbain)			
Densification des opérations d'habitat			
Réduction de la taille des parcelles			
Réalisation de nouvelles formes urbaines (habitat intermédiaire, petits collectifs...)			

1.3 Favoriser une approche environnementale de l'urbanisme et promouvoir l'habitat durable

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Elaboration de documents d'urbanisme éco-compatibles			
Réflexions sur les espaces stratégiques de centre-ville			
Utilisation des ZAD			
Utilisation des ZAC			
Prise en compte de la démarche AEU			
Part du collectif ou semi-collectif dans les résidences totales			

Source : DDTM

1.4 Commentaires de l'EPCI

AXE 2 - SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL PUBLIC

CONTEXTE - DONNEES DE CADRAGE 2008

	Cap Atlantique (partie morbihannaise)	Morbihan
Offre de logement		
Nombre total de logements sociaux 2009		41 666
Dont logements communaux		1 898
Dont logements conventionnés privés		1 793
Nombre de logements sociaux livrés par an entre 2005 et 2008		663
Part des logements sociaux en 2008		13%
Nombre de logements conventionnés entre 2003 et 2009		9 211
Demande de logement		
Population éligible au logement social en 2007		72%
Demande locative sociale HLM au 01/01/2009		10 649
Dont demande externe		6 866
Nombre d'attribution en 2008		4 185
Délai moyen d'attribution en 2008		11,8 mois
Accession à la propriété		
Nombre de prêts à taux zéro en 2008		2 918
Dont PTZ logement ancien		1 503
Dont PTZ logement neuf		1 415

Sources : DDTM - ADIL56

Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

2.1 Développer le parc locatif social adapté aux moyens des morbihannais

	Situation actuelle (2003-2009)		Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels (dont HPE, THPE, BBC)
Financements de logements sociaux intermédiaires / PLS-LI	Logements familiaux			
	Logements en structures			
Financements de logements sociaux / PLUS	Logements familiaux			
	Logements en structures			
Financements de logements très sociaux / PLAI	Logements familiaux			
	Logements en structures			

2.2 Soutenir l'accèsion sociale à la propriété

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Nombre de communes disposant d'une stratégie en matière d'accèsion sociale			
Stratégies intercommunales en matière accèsion sociale			
Mise en place du Pass-Foncier, aide au PTZ			

2.3 Commentaires de l'EPCI

AXE 3 - RENFORCER LES ACTIONS EN DIRECTION DES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES

CONTEXTE - DONNEES DE CADRAGE 2008

	Cap Atlantique (partie morbihannaise)	Morbihan
Population des 20-25 ans		44 869
Population de plus de 75 ans		65 438
Part de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du PLUS		37%
Part de ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% du PLUS		12%
Part de Propriétaires Occupants dont les revenus sont inférieurs à 30% du PLUS		8%

Sources : INSEE - DGI - CG56 - ADIL56
Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

3.1 Répondre à la diversité des besoins des personnes âgées et handicapées

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Nombre de places en structures spécialisées : - dont EHPAD ; - dont autres structures liées à l'âge ; - dont handicap.			

Source : DDTM, CG

3.2 Compléter le maillage territorial en logements et en structures d'hébergement pour les personnes défavorisées

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Nombre de places en établissements d'accueil et hébergements spécifiques	CHRS		
	Maisons relais, résidences d'accueil, CADA, ALT		
Nombre de places sur : - les aires d'accueil des gens du voyage ; - les terrains familiaux.			5

Source : DDTM, CG

3.3 Faciliter le parcours résidentiel des jeunes et leur accès à un logement autonome

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Constitution ou existence d'une offre de logements			
Développement de places en FJT			
Prise en compte du travail saisonnier			

3.4 Commentaires de l'EPCI

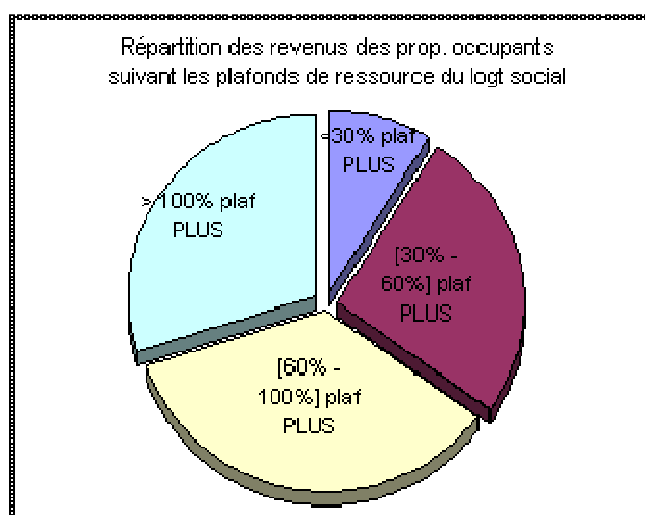
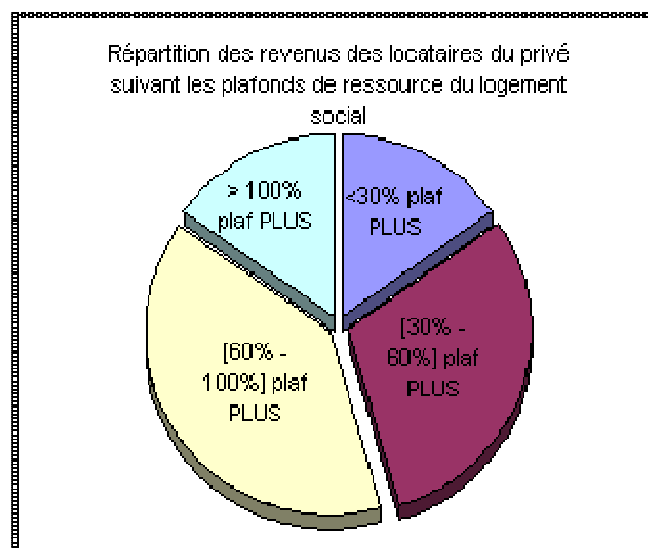
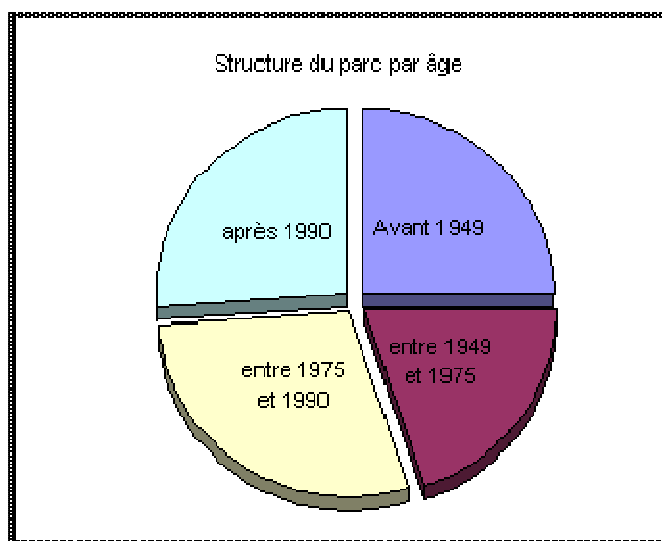
AXE 4 - POURSUIVRE LA REVALORISATION DU PARC EXISTANT

	Cap Atlantique	Morbihan
Nombre total de logements privés (occupants et bailleurs) 2007		271 149
Logements tout confort 2007		82%
Parc potentiellement indigne 2005		A RENSEIGNER
Nombre de bénéficiaires FSL eau-énergie en 2008		7 224

Sources : INSEE - ADIL56

Exploitations : DDTM - CG56-DT - ADIL56

CONTEXTE - DONNEES DE CADRAGE



4.1 Encourager une réhabilitation durable et maîtrisée du parc privé

4.1.1 Mettre en place des dispositifs contractuels d'amélioration de l'habitat

	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Mettre en place une OPAH		
Réflexion relative à une ou des actions menées sur la thématique de la réhabilitation du parc de logements existants		

4.1.2 Développer et soutenir la réhabilitation du parc existant

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Développer le logement Conventionné Social			
Développer le logement Conventionné Très Social			
Réduction de la vacance			

4.2 Maintenir l'attractivité du parc locatif social ancien

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Réhabilitation de logements locatifs sociaux			

4.3 Lutter contre le mal-logement

	Situation actuelle	Niveau de priorité	Objectifs quantitatifs / tendanciels
Réduction du nombre de logements indignes et dégradés (travaux en cours ou réalisés)			
Logements repérés par le pôle de lutte contre l'habitat indigne			

Fait à Vannes, le

Le Préfet du Morbihan

Le Président du Conseil général
du Morbihan

M. François PHILIZOT

M. Joseph-François KERGUERIS

Le Président de l'EPCI