

Compte rendu
Pénurie de logements : quelles solutions concrètes en Pays de Vannes ?
Soirée de tables-rondes - Mardi 20 Juin 2023 / 18h - 21h



LOGEMENT
Conférence
**FAIRE
FACE
À LA PÉNURIE**

**mar. 20 juin
18h • 21h**
**IUT de Vannes
amph. Alfred Sauvy
8 rue Michel de Montaigne**

◆ ouvert à tous
inscription QR code
ou sur le site de l'agglomération

+ d'infos :
conseil.developpement@gmvagglo.bzh
02 56 63 03 16



► golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh



Conseil de développement
de l'entente du Pays de Vannes

L'objectif de cette soirée est d'interroger la problématique du logement, au regard du constat généralisé qui est celui d'un contexte de crise du logement sur notre territoire. Nous avons donc choisi d'intituler cet évènement « Pénurie de logements : quelles solutions concrètes en Pays de Vannes ? »

Pour aborder ce sujet, l'objectif est d'évoquer rapidement les constats et les enjeux autour de la question du logement, qui sont désormais tous connus et partagés, pour questionner l'aspect « stratégie ». Quelle stratégie peut-on mettre en place ? à quelles échelles territoriales ? Ces sujets seront abordés lors de la 1^{ère} table-ronde.



Karine BESSES / Source : [Visual FX](#)

Seront questionnés ensuite les outils structurants lors de la table-ronde n°2, puis nous entrerons à l'occasion de la table-ronde n°3, dans l'échelon infra-territorial, afin de prendre connaissance de projets très concrets qui existent et sont portés par les communes, mais aussi les communautés de communes et d'agglomérations, en attendant que les nouveaux logements soient construits, parfois créant un délai d'attente allant de 5 à 10 ans.

Jean-Louis Berthou, Président du Conseil de développement du Pays de Vannes



Jean-Louis BERTHOU / Source : [Visual FX](#)

Notre Conseil de Développement est bien celui du Pays de Vannes : le périmètre d'action du Conseil de Développement est à la fois Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA), mais également Arc Sud Bretagne et Questembert Communauté.

Le Conseil de Développement contient 138 membres à parité, y compris dans le bureau et dans le bureau exécutif. Depuis 2 ans, le Conseil de développement comprend des membres individuels, ne constituant plus une représentation de la société civile dite « organisée » car constituée seulement d'associations, de syndicats, de confédérations, de chambres consulaires, etc.

4 groupes de travail existent, représentant les 4 gros sujets d'intérêt au sein du Conseil de développement :

- Mer & littoral
- Mobilités
- Logement
- Transition énergétique (le fil rouge des 3 thématiques susmentionnées).

Une conférence sur les mobilités a été organisée par le Conseil de développement il y a 6 mois. Aujourd'hui, c'est la thématique du logement qui est abordée car il y a un lien fort entre ces 2 thématiques. Un deuxième évènement sur le logement aura lieu par suite, car le sujet est quasiment inépuisable.

Le Conseil de développement est un lieu de dialogue et de propositions citoyennes. Il n'est composé que de bénévoles issus de parcours professionnels et associatifs divers.

Cette instance a été créée par la loi en 1999, et est dotée de 2 modes d'intervention possible :

- La saisine : les élus d'un des 3 EPCI saisissent le Conseil de développement sur un sujet particulier
- L'autosaisine : par exemple, le Conseil de développement a choisi de se saisir des sujets des mobilités et du logement, bien appuyé par les Présidents des 3 EPCI du Pays de Vannes qui ont érigé ces thématiques comme prioritaires sur le territoire.

Les missions du Conseil sont diverses : Émissions de recommandations, d'avis sur les documents de planification obligatoires (SCoT, PDU, PLU, etc), organisation d'évènements publics pour créer le débat et partager de la connaissance en mobilisant des experts.

Enfin, un point fondamental : le Conseil de développement est indépendant. Il ne se substitue pas aux élus qui sont les décideurs, mais le Conseil de développement transmet des idées émanant de ses membres, aux élus.

Karine BESSES - Animatrice de la table-ronde n° 1 / Vice-Présidente du Conseil de développement




Table-ronde 1 :
Quelle stratégie « logement » pour le Pays de Vannes ?

Cyril DUWOYE
Directeur Départemental de l'Emploi, du Travail et des Solidarités - Préfecture du Morbihan

Yves BLEUNVEN
Président de l'association des Maires et Présidents d'EPCI du Morbihan

Stéphane MARTIN
Directeur Régional Bretagne – Fondation Abbé Pierre

Karine BESSES : Cyril DUWOYE, pouvez-vous nous donner quelques éléments de diagnostic sur les enjeux du logement à l'échelle du Morbihan ?

Cyril DUWOYE : le diagnostic sur le logement est désormais bien connu de tous sur ce sujet très complexe du logement, mais il est bon de rappeler quelques données structurantes. La tension sur le logement dans le Morbihan est multifactorielle :

1. L'attractivité du territoire est très importante, avec une croissance démographique extrêmement soutenue, mais le corollaire est que cela engendre une tension sur le logement ;
2. L'effet « prix » : l'accélération de l'augmentation des prix de l'immobilier, notamment constatée dans la période post-covid, rend l'accès au logement impossible à toute une partie de la population morbihannaise que ce soit en location ou en propriété ;
3. Un facteur aggravant, là-aussi corollaire de l'attractivité locale, est le rôle des logements meublés, dont un nombre conséquent sont désormais touristiques et ne sont donc plus loués à l'année ;
4. Les normes autour de la construction du logement sont devenues drastiques, elles se complexifient. Les dernières normes relatives à la loi Energie-Climat rendent le foncier plus rare, plus complexe. Cela n'aide pas à construire du logement à la hauteur des besoins.



Cyril DUWOYE / Source : [Visual FX](#)

La société se transforme, notamment par le desserrement des familles, avec l'apparition croissante de familles monoparentales, de familles qui se recomposent. Cela engendre un besoin croissant de logements. Aujourd'hui, l'un des indicateurs fondamentaux de cette tension extrême sur le logement est le logement social que l'on observe de près : on constate une augmentation de 5% à 7% de demande de logements par an. Plus de 20.000 personnes attendent aujourd'hui un logement social dans le département (soit +5.000 demandeurs en 3 ans).

Dans les services de l'Etat, on traite ce que l'on appelle « le droit au logement opposable » : tout citoyen qui s'estime lésé dans l'attribution d'un logement peut faire un recours auprès du représentant de l'Etat. S'il est reconnu prioritaire et urgent par la commission dédiée, le Préfet doit le reloger dans un délai de 6 mois. Le nombre de dossiers concernant cette procédure a été multiplié par trois durant les deux dernières années. Il s'agit vraiment d'un signe d'amplification du mouvement. On observe alors des ruptures dans le parcours résidentiel : de plus en plus de périodes de cohabitations existent entre les jeunes actifs et leurs parents car ils n'arrivent pas à se loger, certains viennent re-cohabiter avec leurs parents pour les mêmes raisons. Le logement est devenu un frein à l'emploi.

Karine BESSES : Comment vos services à la Préfecture décline la stratégie nationale sur le logement dans les territoires du Morbihan ? Qu'est-ce que la Préfecture du Morbihan peut impulser dans les territoires du département à son niveau ?

Cyril DUWOYE : Globalement, l'Etat a un rôle de facilitateur avec des compétences en propre sur le logement. Le Préfet est là pour valider les documents structurants tels que les Plans Locaux de l'Habitat (PLH), aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), mais aussi pour donner des aides à la pierre, notamment pour financer le logement social.

La construction de logements relevant davantage de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) est essentiellement positionnée sur l'accession au logement des publics dits « prioritaires », des publics qui n'ont pas forcément les moyens de se loger dans le droit commun (l'accès au logement social, le contingent préfectoral, et tout ce que l'on appelle les outils d'hébergement et de logement intermédiaire tels que les dispositifs d'hébergement, les foyers de jeunes travailleurs).

Karine BESSES : Une charte départementale, inédite en France, va être signée début Juillet 2023 pour le département du Morbihan. Pouvez-vous nous expliquer ce que contient cette charte, quel est son objectif et comment vous avez travaillé à sa construction ?

Cyril DUWOYE : Le département du Morbihan, particulièrement touché par le sujet du logement, s'est assez tôt mobilisé sur le sujet et a essayé d'avancer de manière groupée, dans un contexte où les compétences sur le logement sont éparpillées entre de nombreux acteurs. En Décembre 2021, une conférence sociale et départementale s'est tenue, réunissant tous les acteurs économiques et sociaux du département. A cette occasion, le sujet du logement a été érigée en problématique critique pour le département du Morbihan. Au 1^{er} semestre 2022, un groupe de travail restreint constitué de l'Etat, de collectivités locales représentées par l'AMF¹ et le Conseil départemental, Action Logement, l'ADIL² et les acteurs économiques pour structurer une réponse en mode très élargi, en constituant les assises du logement le 20 Octobre 2022, avec une très importante mobilisation (250 personnes, plus de 150 élus) et mettre le débat en lumière et les réflexions en commun. Il en est sorti la décision de constituer une feuille de route départemental prenant la forme d'une charte qui doit structurer les actions collectives et concertées des différents acteurs signataires.

¹ Association des Maires de France et des Présidents d'Intercommunalités

² L'Agence Départementale d'Information sur le Logement

Les réflexions se sont structurées autour de 3 axes :

1. La production de logements :

- Accélérer la production de logements, en quantité, mais également améliorer l'aspect qualitatif. L'idée est de produire des logements au plus près des besoins, mais également dans la bonne typologie. Beaucoup de T3/T4 sont construits, alors que les besoins sont plutôt orientés aujourd'hui sur des T1 ou des T5, si possible à des coûts pas trop élevés ;
- Accompagner des collectivités locales et des parties prenantes autour des stratégies foncières : le foncier est aujourd'hui un bien rare, très compliqué à appréhender. Le département travaille avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui a toute une boîte à outils pour aider les collectivités territoriales à travailler sur les stratégies foncières ;
- Réguler le marché locatif saisonnier ;
- Favoriser les Organismes Fonciers Solidaires ;
- Renforcer l'intermédiation locative³ ;
- Multiplier les places de résidents dans les foyers jeunes travailleurs (près de 800 places sur le département actuellement, un grand appel à projet est en cours pour en créer davantage) ;
- Développer les solutions alternatives au logement traditionnel : la colocation solidaire, la colocation intergénérationnelle, les tiny-houses, d'autres solutions innovantes.

2. Faire émerger des solutions locales, innovantes et qui associent le monde économique :

- Le logement est devenu le premier frein à l'emploi (avec la mobilité et la garde des enfants). L'objectif est de donner des réponses territorialisées → le logement sera mis à l'agenda des toutes les instances traitant des sujets « emploi/formation/insertion » ;
- Les entreprises ont des besoins en recrutement. L'idée est de les faire participer en leur permettant d'exprimer leurs besoins, mais également en les encourageant à proposer des solutions. Certaines belles réalisations montrent que des gros groupes industriels, aidés par Action Logement, peuvent mobiliser des fonds pour concrétiser ces réalisations.

3. Le sujet de saisonniers :

- Trouver des moyens de faire se rencontrer l'offre et la demande, grâce aux foyers de jeunes travailleurs, mais aussi en mobilisant des solutions alternatives telles que des internats qui sont vides l'été.

Karine BESSES : Monsieur Yves BLEUNVEN, en tant que Président de l'Association des Maires et Présidents d'EPCI du Morbihan, pouvez-vous à votre tour nous transmettre des éléments de diagnostic relatifs au logement à l'échelle du Pays de Vannes ?



Yves BLEUNVEN / Source : [Visual FX](#)

Yves BLEUNVEN : Cyril DUWOYE a dit la majeure partie du diagnostic, j'ajouterais quelques éléments complémentaires :

- Nous nous installons dans une période de crise du logement qui va être particulièrement difficile et longue. A titre d'exemple, un programme de 50 logements peut prendre désormais 10 ans à voir le jour.
- L'attractivité du territoire s'étend désormais à la deuxième couronne du territoire du Pays de Vannes. Des communes comme Elven, Questembert, Grand Champ qui, jusque-là, étaient moins sous la pression des prix du foncier et de l'immobilier, connaissent

³ Plus d'informations sur le principe de l'intermédiation locative ici : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>

désormais la crise du logement. La situation devient grave, car ces territoires qui avaient vocation à accueillir les familles, les actifs, sont en train de sortir de cette capacité, au profit d'opportunistes sur l'essentiel du critère qui va être le prix.

- La réglementation se durcit, par l'application à venir de la loi Climat et Résilience et l'objectif du Zéro Artificialisation Net à horizon 2050. Elle est toutefois importante pour que l'on soit économe en consommation de foncier, mais nous sommes dans un changement de paradigme qui rendra son application difficile. Cela signifie que pour un territoire comme la Bretagne, qui a eu tendance à étaler son urbanisation, il va falloir opérer un changement radical de méthode et inverser la tendance. Il faut aussi faire beaucoup de pédagogie, surtout pour les communes rurales dans lesquelles le modèle de la maison individuelle prime. Il faut désormais aller vers la densification, davantage de logements collectifs et donc de verticalisation.

Il y a 15 ans, dans les permanences communales, 50% des demandes étaient des demandes d'emploi. Aujourd'hui, plus de 50% des rendez-vous concernent des demandes de logements.

Karine BESSES : Des avancées s'opèrent au niveau national avec le CNR⁴ logement, la charte que l'on a évoqué au niveau départemental. Si vous aviez une baguette magique, que feriez-vous pour accélérer les choses en termes de stratégie ?

Yves BLEUNVEN : La charte départementale est bien multi facteurs. De multiples causes et de multiples actions sont à mener. Il faudra également amener beaucoup plus de moyens financiers, notamment par certains acteurs concernés pour construire des logements afin de répondre à la demande, mais également pour rénover le parc de logements existants qui a vieilli afin d'améliorer leur consommation énergétique. La loi Climat et Résilience contient également cet aspect. Par exemple, 35.000 logements sont aujourd'hui gérés par Mobihan Habitat, dont un bon tiers à rénover, à raison de 60.000 à 80.000€ de coût de rénovation par logement à rénover. Les fonds propres nécessaires rien que sur ces opérations de rénovation sont colossaux, sachant que les besoins financiers sont existants sur bien d'autres problématiques. La réponse se trouvera dans la mobilisation collective, dans la coordination entre les acteurs concernés. On attendait tous les résultats de la CNR logement, mais les propositions sont décevantes au regard des problèmes. Si la loi est nationale, les régions et leurs problématiques ne sont pas du tout les mêmes entre elles. Il va falloir que l'on prenne conscience de cela pour faire face. Le Nord avec ses 70% de locataires, et le Morbihan avec 30% de locataires n'ont pas du tout les mêmes problématiques, et les particularités des territoires sont à prendre en considération.

Karine BESSES : Monsieur Stéphane MARTIN, pouvez-vous compléter ces 2 premiers diagnostics par celui d'un acteur issu de la société civile et associative tel que la Fondation Abbé Pierre, qui produit un éclairage chiffré sur la Bretagne, et porte un regard particulier sur le logement social ?

Stéphane MARTIN : Je suis d'abord satisfait des constats d'échecs que j'entends à l'échelle nationale comme dans les communes sur la politique du logement, mais également par le réalisme et l'envie de faire qui sont exprimés.

L'année est noire. En 10 ans à la direction régionale de la Fondation Abbé Pierre Bretagne, la détresse observée en 2023 est sans précédent. Certains ménages n'arrivent plus à se chauffer, à se loger, à payer leur loyer. Une multitude de difficultés sont rencontrées :



Stéphane MARTIN / Source : [Visual FX](#)

⁴ Plus d'éléments sur le Conseil National de la Refondation (CNR) logement ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/conseil-national-refondation-logement>

1. Le HLM : depuis 2017, les politiques publiques réduisent les APL, les loyers de solidarité, ce qui amène les bailleurs à avoir moins de fonds propres et à moins produire de logements → certains bailleurs se concentrent sur les constructions, voire les rénovations en zones urbaines, mais avec l'incertitude de répondre aux besoins dans les zones rurales par manque de moyens, et en questionnant le modèle de la maison individuelle en Bretagne. Pour équilibrer, les bailleurs vont demander des loyers assez élevés à travers la production de PLS, alors qu'il faudrait faire des loyers très sociaux tels que du PLAI ou du PLAIA⁵. La Fondation Abbé Pierre attendait beaucoup également du CNR, qui a totalement oublié le secteur du monde HLM. La crise sera visible à 5 ou 10 ans, car il faudra trouver les moyens de construire les logements qui ne sont pas construits aujourd'hui. Les parcours résidentiels qui consistaient, pour les ménages, à être locataires HLM, à épargner un peu pour devenir ensuite propriétaires, n'existent plus, et cela crée des désespoirs. Des petits collectifs de revendications sont montés pour exprimer leur colère à ne plus pouvoir habiter sur le territoire où se trouve historiquement leur famille. Je ne serais pas surpris qu'après le mouvement des gilets jaunes, nous devions faire face à un mouvement de maisons grises.
2. La question des rénovations : le secteur de la rénovation permet d'aider les filières, les artisans, de jouer sur l'économie, mais les rénovations créent-elles une réelle différence sur les factures, sur le confort ? Quand on voit les objectifs de lutte contre l'habitat indigne du département qui sont de 11 logements en 2023, il y a des questions à se poser, et l'on s'avance effectivement devant une période très compliquée et grave pour les années à venir.

Karine BESSES : L'ingénierie dédiée au recyclage de logements, à la résorption de la vacance et à la production des logements doit-elle être développée ?

Stéphane MARTIN : La vacance dans le sud du département est assez faible. Elle est plutôt concentrée dans le nord du département. Des opérations de recyclage foncier ont lieu dans les centres-bourgs, mais ce sont de petites opérations. Elles recréent du lien à l'échelle du village, et le but serait de les massifier si l'attractivité est présente pour créer un bassin d'emploi. Aujourd'hui, les processus ne sont pas industrialisés pour massifier cet enjeu. Les bailleurs pourront-ils aller sur cet axe ? Certains disent oui, d'autres non. L'un des vrais enjeux est la rénovation du parc HLM, qui est énergivore pour 18%. On manque d'outils et d'ingénierie, mais le ZAN va sans doute obliger à revoir la façon dont sera envisagé le logement. Les moyens humains sont questionnables : les techniciens sont moins nombreux dans les services des agglomérations et des conseils départementaux. Des rationalisations financières ont lieu, et les Directeurs Généraux des Services ont la main au détriment des actions. Dans ce contexte, il faudra innover et travailler ensemble, les questions d'habitat étant assez complexes. Pour finir, sur la fiscalité, on attend de la Ministre qu'elle puisse aligner la fiscalité sur les baux de longue durée, et majorer la taxe sur les résidences secondaires.

Karine BESSES : Vous parlez de la nécessité de contrôler les meublés touristiques. Saint Malo est un bon exemple sur le sujet : 400 logements auraient été récupérés en 2 ans, mais cela a été également contesté au tribunal administratif de Rennes. Des outils existent mais leur application pose encore question.

⁵ Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI. Plus d'informations sur la typologie des logements à loyer modérés ici : <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus>

Nicolas MARGERIN, conseiller municipal à Sarzeau : Je ne partage pas du tout le diagnostic de Monsieur BLEUNVEN, et je comprends celui de Monsieur MARTIN : comment on va faire si on ne réussit pas à mobiliser tous les acteurs nécessaires autour de la table pour aller de l'avant ? Je sens arriver la « maison grise »⁶.

- **Yves BLEUNVEN** : en tant que Maire et en tant que Président d'un bailleur social pendant 8 ans, je pense avoir contribué à augmenter assez significativement la production de logements. Le logement est l'affaire de tous, et bien sûr, les Maires sont en première ligne.
- **Stéphane MARTIN** : Sur la question du diagnostic, les acteurs de l'habitat breton sont un peu surpris de constater que les outils qui étaient efficaces il y a 4 ou 5 ans ne fonctionnent plus. Les modèles économiques qui étaient les nôtres ne fonctionnent plus avec la crise du Covid et la crise en Ukraine notamment. Cela a été rapide pour une Région qui était dans l'excellence sur le logement, avec les coûts du foncier et de construction parmi les moins chers de France. On n'a pas vu venir cela, car la mécanique fonctionnait sans problème auparavant.

Jean-François GUEZET, ancien Maire de La Trinité-sur-Mer : Yves BLEUNVEN a mentionné la nécessité de mobiliser des moyens financiers importants. Voici une idée de là où il est possible de récupérer de l'argent : sur la commune de La Trinité-sur-Mer, un projet d'aménagement d'un terrain de foot coûtant 900.000€ a été subventionné à hauteur de 300.000€. Cette somme devrait être affectée prioritairement au logement.

- **Cyril DUWOYE** : concernant l'aménagement du terrain de foot, il ne faut pas opposer les politiques publiques les unes aux autres. Les pouvoirs publics sont bien en train de mettre en tête de priorité le sujet du logement à tous les agendas.

François RIOU, conseiller municipal à Vannes : Parmi les acteurs impliqués dans la problématique du logement, il y a quelqu'un que vous n'avez pas cité du tout : les promoteurs immobiliers qui ont réalisé depuis de nombreuses années des opérations financièrement extrêmement intéressantes, en mobilisant un foncier considérable qui n'existe plus aujourd'hui. En face de ce problème, comment la puissance publique pense être capable de remobiliser cet acteur dans le bon sens ?

- **Yves BLEUNVEN** : Concernant les promoteurs immobiliers, nous commençons à avoir les outils de maîtrise du foncier, ce que les communes n'avaient pas auparavant. Un bel exemple est Foncier de Bretagne, qui a la capacité de porter du foncier pour le compte d'une commune durant 5 à 6 ans. Depuis des années, on a eu de cesse de complexifier les choses en matière d'urbanisme. C'est une usine à gaz à laquelle on doit faire face aujourd'hui dans le processus de construction.
- **Stéphane MARTIN** : on sait travailler avec les promoteurs immobiliers lorsqu'on les connaît bien : à Rennes la Fondation Abbé Pierre travaille avec une dizaine de promoteurs immobiliers, qui confie des maisons à la Fondation pendant 2 à 3 ans pour être utilisées pour loger des sans-abris.

Marie-Noëlle KERGOSIEN, conseillère municipale à Vannes : Monsieur MARTIN, pouvez-vous définir le PLS, le PLA, le PLAI ? Qu'entendez-vous par « manque de process industriel » dans le cadre du recyclage du foncier ?

- **Stéphane MARTIN** : Compléments de définition sur les typologies de logements sociaux :
 - PLAI et PLAIA : logement social le moins cher, adressé aux personnes les plus pauvres
 - PLUS : le logement social de tous les bretons (70% des bretons habitants des logements sociaux)
 - PLS : logement social intermédiaire, plus onéreux, mais qui équilibre les opérations.

⁶ Référence à un propos de Stéphane MARTIN durant sa présentation, faisant état d'un phénomène de contestation collective croissante sur la question du logement, en résonance avec les mouvements des « gilets jaunes » et des « bonnets rouges ».

Sur le manque de processus industrialisé : il existe une difficulté à agir sur les centres-bourgs. Il y a des zones classées « bâtiments de France », des « vieilles pierres », sans parking, les unes sur les autres...cela devient compliqué de faire quelque chose d'attractif là-dessus sans y passer beaucoup de temps en études et en coût. La question est : comment mobiliser l'ingénierie nécessaire pour réinvestir les centres-bourgs dans ces conditions ? On est vraiment sur du sur-mesure, mais on doit réinvestir les centres-bourgs dans les 20 à 30 ans à venir.

Yves BLEUNVEN : on a subi, dans les communes, l'inflation du logement et de l'immobilier. A Elven, Questembert et Grand-Champ, des pavillons qui coûtaient entre 150.000€ et 180.000€, qui étaient des prix moyens dans ces secteurs, ont pris le double de valeur en quelques années.



Source : [Visual FX](#)

Brigitte FALLOT : Cette table-ronde traitera des outils structurants à mobiliser pour répondre à la pénurie de logements sur le territoire, et de moyens à envisager pour aller plus vite pour répondre à cette pénurie.



Table-ronde 2 :
Quels outils structurants pour répondre à la pénurie de logements dans le Pays de Vannes ?

Erwan ROBERT
Directeur Général - Morbihan Habitat

Serge STRULLU
Directeur Régional Adjoint – Action Logement Bretagne

Jacques VINCENT
Président - Habitat et Humanisme Morbihan

Brigitte FALLOT : Erwan ROBERT, vous êtes Directeur Général du plus grand bailleur social breton, qui loge 85% des habitants de logements sociaux dans le Morbihan, ce qui représente 7% des morbihannais au total. C'est un parc très important de 32.000 logements, avec 29.000 places en hébergement locatif, et 3.000 places en hébergement spécifique (personnes âgées, personnes porteuses de handicaps, jeunes travailleurs, publics fragiles). Malgré ce parc très important, vous recevez 13 demandes pour une 1 attribution de logement sur certains secteurs. Quels sont les critères d'attribution de logements retenus par Morbihan Habitat ?



Erwan ROBERT / Source : [Visual FX](#)

Erwan ROBERT : En effet, 32.000 logements, et 20.000 demandes estimées. C'est un niveau de demande jamais connu à l'échelle du département. Pourquoi en est-on arrivé là et comment apporte-t-on des réponses ? Avant la crise Covid, la demande était stabilisée à 10.000 à 12.000 ménages. Cette augmentation est allée très vite. Les causes sont multiples : conditions de vie plus difficiles, décohabitation, nécessité de trouver des logements adaptés à des revenus qui évoluent, problématiques avec les logements privés, et une attractivité morbihannaise qui n'a fait qu'augmenter avec les années Covid.

En réalité, ce sont les EPCI⁷ qui définissent les critères d'attribution des logements sociaux. Ces critères, auparavant définis au niveau national, font l'objet aujourd'hui d'une codation permettant aux élus des territoires de fixer des règles de priorisation dans le fichier des demandeurs, de manière à attribuer des logements aux personnes

les plus prioritaires parmi les prioritaires. Mais dès lors que l'on a 20.000 demandes pour 4.000 logements attribuables, la priorité est quasiment inquantifiable.

⁷ Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

Brigitte FALLOT : Jacques VINCENT, en matière de priorité, vous permettez l'accès au logement pour des gens qui n'ont pas accès au logement social. Quel est le rôle d'Habitat et Humanisme sur le département du Morbihan, et quels sont les typologies de personnes que vous arrivez à loger ?

Jacques VINCENT : Notre association essaie de loger des personnes qui n'accèdent pas au système de logement social classique parce qu'elles sont prises de court, parce qu'elles ont eu un accident de la vie, parce qu'elles sont arrivées sur le territoire pour fuir la guerre, la famine, des conditions économiques difficiles...les causes sont multiples. Les logements dans lesquels notre association héberge ces gens appartiennent soit à une foncière créée par notre association, soit à des propriétaires solidaires sans qui l'on n'arriverait pas à travailler. Ces propriétaires acceptent de louer leurs logements à des prix très faibles. Les revenus mensuels des personnes que nous logeons se situent entre 600€ et 1.000€.

De plus, nous accompagnons ces personnes dans l'entretien de leur logement, car elles n'ont pas ou plus cette habitude. Cela leur permet, lorsqu'elles se voient attribuées un logement social, d'être apte à gérer un logement.

Aujourd'hui, les personnes en grande difficulté se trouvent dans un cercle vicieux car elles ne trouvent pas d'emploi si elles n'ont pas de logement, et elles ne trouvent pas de logement si elles ne trouvent pas d'emploi. Notre association cherche à casser ce système-là pour offrir aux gens la possibilité de se poser, avant de repartir.



Jacques VINCENT / Source : [Visual FX](#)

Brigitte FALLOT : Monsieur STRULLU, Action Logement est un groupe d'utilité publique au service du lien emploi-logement. Pouvez-vous nous expliquer les deux missions principales d'Action Logement, et comment le groupe est financé ?



Serge STRULLU / Source : [Visual FX](#)

Serge STRULLU : Action Logement est une structure issue des partenaires sociaux, historiquement appelé le « 1% logement ». La mission principale d'Action Logement est de loger des salariés, soit *via* des aides directes (prêts accession, prêts pour des travaux, etc.), soit par le biais de financements indirects par des bailleurs sociaux comme Morbihan Habitat. L'année 2023 est très difficile, que ce soit à la location ou à l'accès à la propriété. La machine est totalement grippée pour différentes raisons : le foncier est de plus en plus cher, les coûts des matériaux sont de plus en plus élevés, le taux de rotation évolue très peu (les résidents de logements restent occupants de ce logement : il n'y a plus de parcours résidentiels), les coûts de construction des maisons

individuelles ont explosé, le coût du crédit est de plus en plus cher. Depuis 2 ou 3 ans, Action Logement investit en Bretagne et dans le Morbihan comme jamais auparavant. Les délais de construction d'un bâtiment sont très longs désormais. Les équilibres financiers sur les logements sociaux sont très compliqués, sans oublier la réglementation, avec la RE2020⁸ et le ZAN avec des échéances de réduction de consommation du foncier à 2030 et 2050. Il va falloir trouver de nouvelles solutions pour loger les salariés compte-tenu de ces contraintes.

⁸ Plus d'informations sur la Réglementation Environnementale 2020 : <https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>

Brigitte FALLOT : Erwan ROBERT, Morbihan Habitat investit 150 millions d'euros pour l'expansion, la rénovation, la déconstruction de son parc immobilier. Sur ces 150 millions d'euros, environ 80 millions d'euros sont attribués à la construction de logements. Comment Morbihan Habitat réussit à construire des logements dans ce contexte multi contraintes ?

Erwan ROBERT : sur la partie technique, pour construire plus il nous faut du foncier, des entreprises, des moyens financiers et des moyens humains.

- Concernant le foncier, il va falloir attendre plus longtemps et d'abord déconstruire avant de pouvoir reconstruire.
- Les entreprises : on était sur un marché de plein emploi, c'est aujourd'hui très compliqué d'avoir accès à certaines entreprises. Elles ont-elles-mêmes déréguler leur marché dans les années précédentes
- Des moyens financiers : un livret A qui est à 3% de taux d'intérêt, quand il était encore à 0,5% d'intérêt il y a peu ; une inflation que l'on connaît → une impasse financière pour le logement social.

Pour autant le Morbihan est très attractif, et les élus sont moteurs sur la question du logement. Peu de départements connaissent une aide aussi élevée sur le plan financier et sur le plan foncier, grâce aux communes et aux intercommunalités du département.

La constitution de Morbihan Habitat décidée par les élus, en fusionnant 3 outils de production de logements sociaux⁹, donne vie à un outil capable d'aller au-delà des objectifs des 3 outils ayant fusionnés. L'objectif poursuivi est de construire 800 logements par an, même si le contexte économique nous conduira à ne pouvoir en produire que 300 à 400 par an. La construction de logements neufs n'est toutefois pas un moyen suffisant pour être au rendez-vous de la stratégie nationale bas carbone, en respectant la loi Climat et Résilience. Il faut considérer en plus la réhabilitation et la rénovation énergétiques pour cela. Il va donc falloir faire, et du neuf, et de la réhabilitation à un niveau jamais connu en France. Il faudrait multiplier par 2, voir par 3 l'investissement nécessaire, soit trouver 20 à 40 millions d'euros par an. Il va falloir réapprendre à vivre dans cet univers économique, refabriquer des nouveaux outils de manière à produire du logement dans des conditions satisfaisantes. Le risque aujourd'hui est de fabriquer de la perte locative. Chaque année, l'écart entre le coût de construction, le coût de l'argent, nos frais de gestion et le loyer que l'on perçoit constitue une perte financière pour Morbihan Habitat. Il est nécessaire de réinventer un modèle avec l'ensemble des parties prenantes. Ce sont aujourd'hui nos réserves, grâce à l'appui des collectivités locales, qui nous permettent de continuer à produire des logements et de continuer à diversifier nos activités, en étant capable de produire des logements qui permettent de réenclencher le parcours résidentiel. Cela ne pourra pas se faire sans des structures comme Action Logement, Habitat & Humanisme et d'autres partenaires.

Brigitte FALLOT : comment Action Logement définit ses actions prioritaires ? Pouvez-vous nous parler d'actions innovantes que vous avez mené, telles que l'action « Cœur de ville » ?

Serge STRULLU : Pour revenir sur ce qui vient d'être dit, c'est bien une multitude d'actions et de projets qui nous feront sortir de cette impasse. Je crois beaucoup aux stratégies public-privé : les entreprises ont beaucoup à amener dans la réflexion avec les acteurs publics. Je prends l'exemple d'une opération à La Gacilly, sur un territoire avec très peu de logements pour des actifs : réussir à sortir un programme de 20/30 logements sur une zone avec un ancien bâtiment, malgré une opération qui a coûté cher. La solidarité des acteurs bretons parties-prenantes, dont notamment une entreprise, a permis de concrétiser cette opération que l'on croyait difficilement réalisable au début. On est capable de produire sur un territoire quelque chose d'innovant : ici il s'agit d'un espace hybride avec des logements pour les jeunes, pour les saisonniers, un espace de coworking, un tiers-lieu, etc. C'est de surcroît un espace qui valorise le vivre ensemble.

⁹ Depuis le 1^{er} Janvier 2023, Morbihan Habitat est le fruit de la fusion de Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat. Plus d'informations sur le site internet de Morbihan Habitat : <https://www.morbihan-habitat.fr/>

Quelques autres sujets :

- Action Logement a travaillé sur le Pays de Saint Malo, qui effectivement a fait un travail de long terme pour résorber le sujet des logements touristiques.
- Les Organismes Fonciers Solidaires qui permettent l'accès à la propriété grâce au Bail Foncier Solidaire. On revient sur ce que l'on faisait avec les baux emphytéotiques.
- Je crois beaucoup à l'échelle de l'EPCI. Entre les 4 départements bretons, les problématiques sont très différentes en fonction des territoires.

Globalement, les projets sont beaucoup plus longs à mener. Le dispositif cœur de ville concerne 11 villes en Bretagne dont 3 dans le Morbihan. Le coût de rénovation atteint parfois 3000/4000/5000 €/m². Cela devient très difficile pour les bailleurs sociaux ou privés s'ils n'ont pas les financements en face. Action Logement est mobilisé sur des dispositifs de financement concernant la rénovation urbaine comme « Cœur de ville », mais Action Logement doit revenir sur le bâti car le ZAN nous empêche d'exploiter du foncier. Il faut réfléchir au bâti, au sujet « Petites Villes de Demain », car il faut réinvestir les bourgs et les friches qui les constituent, mais ça coûte de l'argent. En tout cas, le temps des projets est beaucoup plus long. Ce qu'Action Logement a investi auprès des bailleurs en 2021, on en verra les fruits d'ici 4 ou 5 ans. On parle de 400.000 habitants qui vont arriver d'ici 2040. Si on n'arrive pas à loger nos propres salariés, accueillir de nouvelles personnes sera compliqué.

Jacques VINCENT : Habitat et Humanisme gère 160 appartements sur le département, et aide 200 familles chaque année à retrouver de la stabilité. Notre particularité est que l'on travaille beaucoup avec des bénévoles. Nos besoins concernent à la fois des logements proposés par des propriétaires solidaires, et des bénévoles acceptant d'aider ces familles, que l'on appelle « les invisibles », dans des tâches de tous les jours. Pour un propriétaire qui a un bien immobilier qui dort, et a peur d'une dégradation en le proposant à quelqu'un, Habitat et Humanisme peut apporter des garanties qui lui permet de louer son bien en toute sécurité. Le facteur limitant est bien souvent le nombre de bénévoles disponibles. Il faudrait en moyenne 2 bénévoles par logement, or nous sommes à 152 bénévoles pour 160 logements sur le département. En complément, des salariés travailleurs sociaux sont là.

Erwan ROBERT : Morbihan Habitat croit beaucoup en cette capacité à travailler en complémentarité. Plus de 600 logements de notre parc participent à l'inclusion sociale portée par des associations morbihannaises. Ce n'est pas suffisant sans doute car nous n'avons pas cette capacité d'accompagnement, mais on s'y prépare, au regard des projections démographiques du département. Et puis il y a la problématique du vieillissement : d'ici 6-7 ans, les plus de 75 ans vont être multipliés par 1,5 → un besoin d'anticipation très rapide, car il n'y aura pas plus de places en EHPAD.

Quand on pose la question « quels outils structurants pour répondre à la pénurie de logements dans le Pays de Vannes ? », cela donne l'impression qu'il faut réinventer tout. Or il ne faut pas oublier que le territoire a fait énormément de choses innovantes. Lorsque l'on parle du ZAN, cela signifie qu'il va falloir travailler sur des friches. Or si l'on regarde des territoires comme Séné, Vannes, Grand-Champ, Elven et d'autres, ils sont déjà en train de le faire, par le travail à la déconstruction, au recyclage. Mais c'est justement ce travail qui prend beaucoup de temps et qui coûte de l'argent. On constate bien que la ZAC¹⁰, qui était le mode d'aménagement du Morbihan, ne va plus être un outil autant utilisé.

Le but du jeu, pour Morbihan Habitat, est de répondre au passé, avec la construction de logements, au présent avec la construction de logements pour les 20.000 ménages demandeurs de logements sociaux, mais également d'anticiper l'avenir puisque la réglementation nous impose de rénover notre patrimoine.

¹⁰ Zone d'Aménagement Concertée

Katy CHATILLON-LE GALL, adjointe en charge de l'urbanisme à Séné : J'aimerais revenir sur un outil de base qui existe depuis très longtemps : le PLU¹¹, qui affiche les directions, les objectifs, les projets et les règles relatifs aux communes. Il me semble qu'il reste un outil important pour imposer un quota de logements sociaux par programme d'aménagement.

Sylvie, habitante de la presqu'île de Rhuys : Il y a un mot qui manque dans toutes ces discussions, c'est le mot « anticipation ». Nous, habitants de la presqu'île, avons vu venir cette crise du logement. Non pas à cause de la crise Covid ni de la guerre en Ukraine. Les maisons ont pris de la valeur par rareté depuis plus longtemps que sur ces seules 3 dernières années.

Xavier, citoyen : On est une majorité ici à ne pas être concerné par la problématique. Il faudrait donner la parole aux gens qui sont concernés par ce problème. On fait du logement social comme s'il fallait une classe sociale en adéquation avec du logement social. Les problèmes ne seront donc jamais réglés. Il faut repartir de l'existant plutôt que de miser sur le neuf. Il n'y a plus de savoir-faire sur ce secteur.

Stéphane MARTIN, Directeur Régional – Fondation Abbé Pierre Bretagne : quelle est la recette d'Habitat et Humanisme pour capter des logements, au regard du contexte de concurrence assez fort avec Airbnb, avec des locations plus rentables ? Avez-vous des outils ou des modes de communication spécifiques ?

- **Jacques VINCENT** : ma réponse est à venir dans la table-ronde n°3. Une remarque adressée aux députés français : il est interdit de louer des logements dont le Diagnostic de Performance Energétique est F ou G dans le système normal, mais Airbnb n'a pas cette contrainte. C'est autant de logements que l'on ne pourra pas récupérer, mais qui pourront être loués en meublés touristiques.

Erwan ROBERT, Directeur Général de Morbihan Habitat : poser des questions d'ordre économique donne le sentiment que l'on ne traite pas la question sociale. Or notre métier du quotidien est d'accompagner les gens qui ont des difficultés dès lors que celles-ci rentrent dans notre objet social. Ce n'est pas le besoin en logement social qui n'a pas pu être anticipé, c'est bien l'augmentation exponentielle de la demande en logement social. A partir de là, vous n'êtes que gestionnaire de pénurie en tant que bailleur social.



Source : [Visual FX](#)

¹¹ Plan Local d'Urbanisme



Hortense LE PAPE / Source : [Visual FX](#)

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est un outil permis par les lois ELAN¹² et ALUR¹³. L'OFS de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a vu le jour il y a quelques mois. Cet outil permet de faire du démembrement en désolidarisant le foncier du bâti. Cela permet à un ménage de devenir propriétaire du bien immobilier sans être propriétaire du foncier sur lequel le bien est bâti. Cela concerne majoritairement des logements collectifs plutôt que des maisons individuelles.

En Bretagne, où le foncier est très cher, cela permet à un ménage de devenir propriétaire en économisant 30% à 40% des coûts d'accession par rapport au coût d'acquisition d'une propriété conjuguant un bâtiment et le foncier associé.

Ce système vient prendre la suite du système de Prêt Social Location Accession (PSLA)¹⁴ qui était le système social d'accession à la propriété : le bailleur construisait des logements et les

vendaient à des ménages sous conditions de ressources, lesquels devenaient propriétaires après une période probatoire.

Le problème de ce système : la revente du logement occasionnait une telle plus-value, que la clause anti-spéculative entraînant des pénalités lors de la revente ne dissuadait pas les propriétaires de revendre le logement à n'importe qui, y compris des gens ne rentrant pas dans les critères d'attribution de logements sociaux, y compris, par exemple, à des couples de retraités qui mettent le logement en location meublée saisonnière lorsqu'ils ne sont pas présents dans le logement.

Aparté : à GMVA, on est vraiment en train de travailler à la limitation, dans le temps et le volume, des locations saisonnières, car on a bien conscience que cela prend des logements qui pourraient être occupés par des actifs.

Les objectifs de production de l'OFS sont de l'ordre de 150 à 200 logements par an sur GMVA. Les accédant à la propriété auront une redevance à payer, fixée à 1€/mois/m², et remboursera en parallèle son crédit immobilier comme un emprunt classique contracté auprès d'un établissement financier.

Lors de la revente, la plus-value sera limitée à celle imposée par l'Indice de Référencement des Loyers (IRL). Le ménage acquéreur devra lui-même répondre aux critères d'accession sociale à la propriété.

Au-delà de l'intérêt pour le ménage à devenir propriétaire, ce système est très intéressant pour la collectivité, puisqu'elle garde la maîtrise du foncier. Nous croyons beaucoup en cet outil qui confirme le changement de société qui évolue vers l'usage plutôt que la possession.

La première opération a lieu du côté de Kerbiquette à Vannes. 2/3 des logements ont été vendus. Quelques caractéristiques concernant les acquéreurs :

- Un âge moyen de 32 ans ;
- Une distance domicile-travail de 5,4 km (cela fait partie des critères de sélection) ;
- Un apport moyen de 20.000€.

¹² Plus d'informations sur la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) : <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-portant-evolution-du-logement-lamenagement-et-du-numerique-elan>

¹³ Plus d'informations sur la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) : <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-lacces-au-logement-et-urbanisme-renové-loi-alur>

¹⁴ Plus d'informations sur le PSLA : <https://www.anil.org/psla/>



Table-ronde 3 : Des actions innovantes déployées sur les territoires ?

Audrey LE BOLAY

Coordinatrice Bureau Information Jeunesse de Lorient – « Un toit 2 générations »

Nathalie MONGE-RODRIGUEZ

Directrice – Foyer de Jeunes Travailleurs « Madame Mollé » - la colocation solidaire

Jacques VINCENT

Directeur – Habitat et Humanisme Morbihan - Mobiliser des logements vacants du parc privé pour le logement social

Jean-Marie LABESSE

Maire de Damgan - Quelles actions pour héberger les saisonniers ?

Dominique LAMBALLE

PDG – FenêtréA - Construire des logements pour ses employés

Maëlys TARIB-VERRAT

Animatrice – AMISEP - Des tiny-houses construites par et pour des sans-abris



Audrey LE BOLAY / Source : [Visual FX](#)

Audrey LE BOLAY, Coordinatrice du Bureau Information Jeunesse de Lorient – Encourager l'habitat intergénérationnel par le dispositif « 1 toit 2 générations »

Le Bureau Information Jeunesse est une association qui informe et accompagne environ 7000 jeunes/an sur 3 thématiques principales :

- L'emploi
- Le logement
- L'international

Le dispositif « 1 toit 2 générations » porte sur la cohabitation intergénérationnelle et a été créé en 2008 par le CCAS de Lanester et Infos Jeunes Lorient, sur un constat de sentiment de solitude exprimée chez les personnes âgées, conjugué à une pénurie de logements pour les jeunes.

Un premier binôme jeune/senior a démarré à Lanester, et ce sont aujourd'hui 9 communes (Lorient, Lanester, Ploemeur, Quéven, Caudan, Hennebont, Inzinzac-Lochrist et Larmor-Plage) qui sont engagées dans le réseau. La ville de Vannes vient de signer en Mai 2023 pour rejoindre le réseau, une convention sera signée avec Plescop la semaine prochaine, et Arradon s'engagera pour 2024. Les CCAS gèrent plutôt la partie senior (+60ans), et les Services Infos Jeunes la partie jeune.

« 1 toit 2 générations » est Membre du réseau Cohabilis.

Le principe du dispositif : mettre en relation un jeune âgé de 16 à 30 ans et un senior de 60 ans pour les faire cohabiter au sein d'un même logement.

- Critères d'éligibilité des jeunes :
 - La loi ELAN a élargi le périmètre des jeunes éligibles : seuls les étudiants pouvaient bénéficier du dispositif. Désormais les mineurs, alternants, étudiants, jeunes en volontariat, etc. sont éligibles.
 - C'est surtout la motivation qui est prise en compte comme critère de sélection.
- Critères d'éligibilité des seniors :
 - Une dérogation est possible pour un senior de 58 ans, dans la mesure où l'offre est très tendue et la demande déséquilibrée
 - Proposer une chambre libre, quelques rangements, une connexion internet, un partage du réfrigérateur

Les objectifs de la démarche (slide 5 du support de présentation) :

- Apporter une réponse au sentiment de solitude exprimé à la fois par les seniors et les jeunes
- Favoriser le maintien à domicile, souvent une demande de l'hébergeur
- Présence rassurante et sécurisante
- Soutien moral
- Donner un « coup de pouce » aux jeunes : le coup de pouce peut être financier ou social, les jeunes peuvent demander l'APL auprès de la Caf dans ce cadre (le logement = 70% du budget des jeunes)
- Optimiser les dépenses énergétiques
- Lutter contre la sous-occupation des logements
- Contribuer à la mobilité des jeunes

2 formules proposées (slide 6 du support de présentation) :

- Formule solidaire : 80€ / mois versés au senior par le jeune avec quelques services
- Formule conviviale : 165€ / mois versés au senior par le jeune

Des évaluations à domicile sont effectuées, des entretiens, un suivi tout au long de l'année qui viennent s'ajouter au contrat qui cadre les conditions de la cohabitation.

Les étapes de la cohabitation (slide 7 du support de présentation) :

- Infos et remise du dossier de candidature
- Entretien individuel pour cerner les attentes et besoins
- Visite du logement
- Passage en commission des dossiers de candidature → auprès des comités techniques composés des directeurs de CCAS, et auprès des comités de pilotages composés des élus, des financeurs et des partenaires.
- Rencontre entre jeune et senior
- Signature de la convention d'hébergement
- Suivi téléphonique 1 fois par mois et 2 à 3 fois pendant la cohabitation

Principales motivations (slide 9 du support de présentation) :

- Jeunes :
 - Ne pas se retrouver seul / Crainte de quitter le milieu familial → beaucoup de mineurs entrent dans le dispositif (avec autorisation parentale), cela rassure également les parents
 - Avoir un logement calme pour travailler tout en accédant à un logement abordable
 - Vivre une expérience différente et enrichissante dans le cadre des études → l'expérience peut être valorisée sur un CV
 - S'impliquer dans une démarche solidaire

- Seniors :
 - Présence le soir, la nuit, une compagnie, pour ne plus être seul,
 - Ne plus manger seul le soir,
 - Un besoin de sécurité pour la personne âgée ou la famille,
 - Rendre service à un jeune

Retrouvez le support de présentation d'Audrey LE BOLAY via le lien suivant : <https://cdpv-cloud.kaz.bzh/s/GJGk6YEMmdnykCF>

Nathalie MONGE-RODRIGUEZ, Directrice du Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) « Madame Mollé » - présentation du concept de colocation solidaire :

Le FJT « Madame Mollé » est le petit poucet des foyers de jeunes travailleurs à Vannes → 50 logements en gestion.

Lors de ma prise de poste en 2018, la liste de demande de jeunes pour trouver des logements était énorme → Comment faire pour répondre aux besoins des jeunes sans pouvoir construire de nouveaux logements ?

Eléments de réponse :

- Constat : les étudiants vont naturellement vers la colocation, mais les apprentis en alternance n'avaient pas l'idée d'aller en colocation.
- Idée : mettre en place des colocations pour le public des FJT.
- Fin 2019 : sortie d'un appel à projet de la ville de Vannes → 10 logements proposés en colocation étudiante → début 2020 : réponse à l'appel à projet par le FJT « Madame Mollé » → Mars 2020 : premier confinement et abandon du projet. Été 2020 : la ville de Vannes recontacte le FJT « Madame Mollé » pour réceptionner le projet → le FJT devient lauréat de l'appel à projet de la ville de Vannes pour mettre en place une expérimentation sur 3 logements.



Nathalie MONGE-RODRIGUEZ / Source : [Visual FX](#)

Les partenaires du FJT sur ce projet :

- Ville de Vannes pour l'organisation du bénévolat des colocataires
- Vannes Golfe Habitat¹⁵ qui a confié les logements
- ⇒ Un travail partenarial assez simple
- ⇒ Une pénurie de meubles à l'époque

1^{er} septembre 2020 : ouverture de 3 colocations avec 3 étudiants dans chacune des colocations.

Les étudiants demandeurs étaient sans soutiens familiaux ou très éloignés de leurs familles géographiquement. Cela a demandé un accompagnement socio-éducatif du même ordre que celui proposé aux résidents du FJT dans des logements collectifs ou des logements diffus → les aider à s'organiser.

Les jeunes sont issus de filières très diverses : 2 alternants, des jeunes en BTS, en Master 2, en finances, en statistiques.

¹⁵ L'un des trois bailleurs sociaux ayant fusionnés ensemble pour devenir Morbihan Habitat.

Le principe : partager un logement en colocation, avec un loyer très modéré et une exonération des loyers de juillet et août, en contrepartie de 80h de bénévolat dans plusieurs entités partenaires du territoire :

- Ville de Vannes :
 - Centre Socioculturel de Kercado et Mémimur: accompagnement à la scolarité, manifestations ponctuelles sur la vie du quartier et la ville.
 - CCAS : visites à domicile
- Associations :
 - Croix Rouge Française : maraudes, mise en rayon, accueil public.
 - Saint Vincent de Paul : aide en boutique.
 - Cuisiniers solidaires : préparations de repas.
 - Hebdoécolo : ramassage de mégots.
 - Magasin partage : vêtements seconde main
- Au sein du FJT :
 - Réparvélo, soirée tresses africaines, repas à thème...

Concernant les appartements, Vannes Golfe Habitat a joué le jeu de remettre à neuf les appartements mis en colocation, et les jeunes ont pu participer à la décoration des lieux.

Quelques éléments de bilan :

- 41 demandes au total pour 28 jeunes accueillis en colocation, et 13 places à ce jour
- Début août : bilan de la 2^{ème} année de colocation
- Un élément perturbant la 1^{ère} année : un public étudiant très mobile → des étudiants qui commencent une année d'études, puis arrêtent et changent leur orientation.
- Idée : proposer les logements aux saisonniers durant l'été
- Toutes les heures de bénévolat sont effectuées (bilan 2021 – 2022)
- Le budget est équilibré, en allant chercher 5.000 à 6.000€ de subventions.

Ce fonctionnement est permis par la mobilisation d'une travailleuse sociale à hauteur de 20% d'équivalent temps plein, ainsi que des gens qui permettent d'organiser le bénévolat.

Le projet n'est pas figé, il évolue constamment. Par exemple, 5 logements FJT sont proposés à Muzillac → Pourquoi pas les gérer en colocation solidaire, le FJT a cette compétence désormais.

Retrouvez le support de présentation de Nathalie MONGE-RODRIGUEZ via le lien suivant : <https://cdpv-cloud.kaz.bzh/s/CqkWpxEdDiYo9XA>



Jacques VINCENT / Source : [Visual FX](#)

Jacques VINCENT, Président – Habitat et Humanisme Morbihan – Mobiliser des logements vacants pour en faire du logement social :

Il manque aujourd'hui à Habitat et Humanisme des logements. De nombreux logements sont vides, car l'inflation dans le département fait que les acheteurs d'un logement rentabilisent immédiatement leur bien, sans avoir besoin de le mettre à disposition de ceux qui en auraient besoin.

Les freins à cette mise en location par les propriétaires sont de deux ordres :

- La peur de l'impayé
- La peur de la dégradation du logement

Habitat et Humanisme s'est donc allié à la communauté d'agglomération de Lorient pour proposer des solutions aux propriétaires de logements vides afin qu'ils les remettent sur le parc locatif.

Grâce à Lorient Agglomération et aux dispositifs fiscaux de l'Etat, Habitat et Humanisme propose aux propriétaires :

- De louer leur appartement → Habitat et Humanisme devient le locataire officiel
- De sous-louer cet appartement à un occupant → rendu possible grâce à un agrément préfectoral

Bénéfices pour le propriétaire :

- Il est assuré de toucher son loyer
- Il est assuré d'avoir un logement entretenu, car Habitat et Humanisme accompagne et s'assure que l'occupant entretient son logement.
- Certains bénévoles d'Habitat et Humanisme sont des « accompagnants bricoleurs » → aider les locataires dans les tâches qui incombent aux locataires occupant.
- Grâce aux dispositifs fiscaux en vigueur et à la mandature d'Habitat et Humanisme pour la gestion de leur logement, la rentabilité du logement mis à disposition d'Habitat et Humanisme est presque aussi rentable que la mise du logement sur le parc locatif privé classique. Pour donner un ordre d'idées, certains propriétaires demandent 300€/mois à Habitat et Humanisme pour mettre leurs T2/T3 à la location avec des charges de loyer minimales.
- Lorsqu'un propriétaire confie son logement à une entité comme Habitat et Humanisme via un conventionnement public, la collectivité offre un subventionnement supérieur au propriétaire.

En parallèle, cela permet aux occupants de « redémarrer » dans la vie, en cherchant du travail par exemple.

Comment faire connaître notre dispositif :

- Des réunions publiques
- Des articles de presse → très efficace pour mobiliser des propriétaires solidaires qui répondent à l'appel

Principale difficulté d'Habitat et Humanisme : à cause de l'anonymisation imposée par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)¹⁶, il n'est pas possible de croiser les fichiers des impôts locaux et de la taxe d'habitation pour identifier les propriétaires qui ne paient pas de taxe d'habitation sur leurs logements, ce qui permettrait d'identifier les logements qui ne sont pas occupés.

Enfin, Habitat et Humanisme, en lien avec Soliha, l'ADIL, L'Union Nationale des Propriétaires Indépendants, va organiser un projet de communication à grande échelle, auprès des propriétaires de logements, sur les aides disponibles à la rénovation énergétique de leurs biens.

¹⁶ Pour plus d'informations sur le RGPD : <https://www.cnil.fr/fr/rgpd-de-quoi-parle-t-on>

Jean-Marie LABESSE, Maire de Damgan – *Quelles actions pour héberger des saisonniers ?*

Damgan travaille depuis 2014 sur l'accès au logement, dans le but d'abaisser le nombre de résidences secondaires.

Suite à la crise COVID, une pénurie de saisonniers a été vécue. Or, sans logements disponibles, il est impossible d'accueillir des saisonniers.

Pour contrer cela, on a lancé l'opération « *Cet été, j'accueille un saisonnier* ». Il s'agit d'une convention quadripartite entre la mairie, le commerçant, le logeur et le saisonnier.

La commune s'investit en visitant le logement, en discutant avec le logeur pour connaître son profil, de même avec le saisonnier, et si les profils semblent compatibles, on procède à l'attribution du logement.

Le fait que la mairie soit partie-prenante rassure le logeur, qui hésite naturellement à mettre son logement à disposition d'un saisonnier → La mairie joue un rôle de garant. C'est la première raison qui fait que le système fonctionne.

Bilan 1^{ère} année :

- 14 saisonniers hébergés
- Sans cette opération, les logements mobilisés n'auraient pas été mis sur le marché.
- Le prix est le même pour tout le monde : 250€ / mois
- Du lien intergénérationnel se crée : les logeurs sont souvent des seniors dont les enfants vivent ailleurs. Une petite fête est déjà prévue à la fin de la saison à la mairie pour rassembler et remercier tout le monde.

Un dernier mot sur l'affiche de l'évènement, car la communication est très importante : les 2 personnes présentes sur l'affiche sont 2 damgannais qui font consensus sur la commune → cela a eu pour effet de motiver d'autres personnes à se lancer dans ce dispositif d'accueil de saisonniers.

Karine BESSES : Damgan fait partie des 40 communes classées en « zone tendue ». Cela signifie que ces communes auront la possibilité de surtaxer les résidences secondaires, allant de +5% jusqu'à +60%, à la discrétion des conseils municipaux concernés, pour décider d'entrer ou non dans ce dispositif. Quel est votre position sur cela ?

Jean-Marie LABESSE : Avec 74% de résidences secondaires, vous imaginez le potentiel fiscal. C'était une décision attendue. Je ne me prononcerais pas officiellement ce soir car nous n'en avons pas encore discuté entre élus. J'ai néanmoins déjà lancé un appel aux maires des communes littorales concernées par ces zones tendues, car je pense que nous devons avoir une position commune, dans le but d'homogénéiser nos actions, et de diffuser un message commun à la population pour le faire savoir.

Retrouvez le support de présentation de Jean-Marie LABESSE via le lien suivant : <https://cdpv-cloud.kaz.bzh/s/NykoZr2BJzmgimH>



Jean-Marie LABESSE / Source : [Visual FX](#)





Dominique LAMBALLE / Source : [Visual FX](#)

Dominique LAMBALLE, Président Directeur Général de FenêtréA – Comment permettre aux actifs en mobilité de se loger sur le territoire ?

Présentation de FenêtréA :

- Entreprise familiale située à Beignon (est du Morbihan)
- 550 personnes
- 100 millions d'€ de chiffre d'affaire
- Métier : fabriquer des volets, des portes et des fenêtres en aluminium ou en PVC
- Clients : marché des artisans menuisiers principalement en France, et bordure Europe.

Particularité de l'entreprise : une croissance permanente, se traduisant par l'arrivée annuellement renouvelée de 30 à 40 personnes au sein de l'entreprise.

Au regard du plan de croissance de l'entreprise, décision a été prise de se saisir de quelques terrains disponibles à Beignon pour construire une nouvelle usine de fabrication de fenêtres aluminium → environ 20.000m², 30 millions d'euros d'investissement, ce qui va déboucher sur le recrutement d'environ 100 personnes.

Problématique géographiques d'accession à l'entreprise :

1. Bordée au nord par la forêt de Brocéliande → pas de possibilité d'accès à Beignon par le nord
2. Pas de train, pas de bus, pas de modes de mobilités annexes à la voiture pour rejoindre Beignon → implique de prévoir l'achat ou la construction de terrains pour aménager des parkings → peu ou pas de valeur ajoutée pour un coût important. Des projets de mobilités alternatives ont été initiés, mais les mobilités restent une vraie problématique du territoire.
3. Beignon est plus proche de Rennes que de Vannes → attractivité des rennais sur le territoire
4. FenêtréA fait partie des entreprises dynamiques du territoire
5. L'école de Saint Cyr borde la commune de Beignon. Problème : le Général de l'école a pris la décision d'imposer aux élèves en dernière année de ne plus habiter dans le camp de l'école, mais dans les logements des communes environnantes → 450 à 500 nouvelles personnes en demande de logements pour un an sur le territoire.

Etat du marché à Beignon : 200 demandes de logements non pourvues.

Les salariés de FenêtréA : principalement des populations ouvrières.

Règle de recrutement établie : distance maximum de 25km entre le domicile et le travail car au-delà :

- TROP de fatigue accumulée
 - Coût de l'énergie trop important
 - Coût d'usage et d'entretien de la voiture trop importants
- ⇒ Cela cause le départ de salariés.

En tant que chef d'entreprise, mon rôle n'étant pas de faire de l'aménagement, j'incite les élus à :

- ⇒ Aménager la zone alentour à l'entreprise de sorte à assurer les conditions d'accès à l'entreprise, mais également aux écoles pour les enfants des salariés
- ⇒ Aménager des logements à proximité de l'entreprise

Les sujets du logement et de la mobilité sont intriqués dans ce contexte.

La Maire de Beignon a dédié des terrains à la construction de logements dans le PLU, mais la commune n'a pas le budget suffisant pour les construire → demande formulée par la Maire à FenêtréA pour financer la construction → challenge relevé par Dominique LAMBALLE.

Caractéristiques du projet :

1. Un projet collectif : ce sont les salariés de l'entreprises qui investissent dans la société qui va porter le projet immobilier → coût du projet négocié avec la commune de Beignon, et sur la base de principes RSE.
2. Un projet qui ne doit pas s'étaler sur le temps long : le projet doit s'auto dissoudre au bout de 10 ans.
3. Dans l'idée : construire 37 à 40 logements pour loger autant de familles → d'abord à la location, puis objectif de vendre 1 logement par trimestre, soit 4 logements par an.

Maëlys TARIB-VERRAT, Animatrice de l'AMISEP – L'habitat léger pour répondre à la pénurie de logement : des tiny-houses construites par et pour des sans-abris

Le public cible de l'AMISEP est constitué de personnes en grande précarité, n'ayant pas de domicile fixe.

L'association anime un chantier participatif d'auto construction de tiny-houses sur le site de Kercourse, un quartier calme à côté de l'hippodrome à Séné → une personne en charge de la partie construction, une personne en charge du volet social pour l'AMISEP.



Maëlys TARIB-VERRAT / Source : [Visual FX](#)

Objectif : construire 6 tiny-houses. 3 sont déjà construites, dont 2 déjà habitées et la 3^{ème} qui doit être habitée avant ce mois de juillet.

En moyenne : 4 à 5 mois de construction pour une tiny-house.

Un contrat d'hébergement est signé avec le bénéficiaire → un loyer de 15% de ses revenus mensuels est demandé, incluant les charges (eau et électricité).

L'AMISEP reste très souple avec les paiements, car les situations des bénéficiaires sont compliquées et certains bénéficiaires peuvent n'avoir aucuns revenus.

Le fait que ces habitations soient sous forme de tiny-houses favorisent l'accès au logement de ces personnes : la pression sociale est moindre par rapport aux appartements de grands immeubles → un environnement plus vivant et plus rassurant car l'accès est plus direct pour les bénéficiaires.

Les salariés de l'association sont présents 5 jours sur 7 et prennent le repas avec les bénéficiaires 4 jours sur 7. Cela fait partie du projet, dans l'idée d'entretenir la convivialité, un esprit de camaraderie.

Cette solution de logement est plus écologique, plus économique et plus facile d'entretien. Nous essayons également d'optimiser les aménagements intérieurs.

Le projet intègre en parallèle l'aménagement d'un jardin potager. Les Jardins de Balgan ont offert des bâches pour l'entretenir et le préserver du froid.

Commencer l'insertion par le logement paraît logique pour l'association, car cela permet une stabilité : les habitants se sentent plus détendus et ne pensent plus constamment aux questions « où vais-je dormir ce soir ? » ou bien « où vais-je trouver mon repas ? » → passage « de la survie à la bouffée d'air frais » selon un des habitants.

Beaucoup de bénévoles travaillent avec l'AMISEP. Ce sont bien souvent des personnes en remobilisation, car eux aussi sont souvent en situation de grande précarité. Travailler de leurs mains pour construire des logements est très gratifiant pour eux. Cela va dans le sens d'une réinsertion, qui reste un objectif pour beaucoup de bénévoles, qui sont accompagnés par plusieurs travailleurs sociaux.

L'AMISEP a mis un point d'honneur sur l'accès aux soins : une infirmière du point santé de l'association passe une semaine sur deux sur site, et une autre infirmière passe de manière plus aléatoire, 1 à 2 fois par mois, pour discuter du sujet des addictions.

Depuis le début de l'action, les bénéficiaires sont globalement très contents de travailler avec l'AMISEP, soit pour elles-mêmes, soit pour permettre à leurs paires de retrouver un logement. Cela permet de faciliter la poursuite d'un travail de réinsertion avec les personnes nouvellement logées : par exemple pour retrouver un travail, ou bien pour se réapproprier leur situation administrative, ou simplement reprendre un train de vie quotidien (faire les courses, prendre soin de soi).

Nous prenons soin de respecter les règles d'aménagement du territoire pour la construction de nos habitations. Par exemple, la couleur des toits des tiny-houses se conforme à ces règles.

Pour finir, nous avons décidé de ne pas projeter d'images ce soir, pour vous inciter à venir nous voir directement sur le chantier, au 4 rue de Kercourse à Séné.

Retrouvez plus de précisions dans la note de Maëlys TARIB-VERRAT via le lien suivant : <https://cdpv-cloud.kaz.bzh/s/D8qJEzWGfDGpxD4>

Questions / réponses avec le public

Eric FOUILLARON, membre du Conseil de développement : Dominique LAMBALLE (PDG de FenêtréA) a présenté un projet d'employeur. En tant qu'employeur il paye le « 1% logement » présenté plus tôt. Serge STRULLU, dans le cadre de son projet d'employeur, Action Logement peut-il aider le projet de construction de logements de FenêtréA ?

- Serge STRULLU, Directeur régional adjoint d'Action Logement Bretagne : potentiellement oui, c'est un sujet qui rentre parfaitement dans le lien emploi-logement. Reste à voir comment peut s'intégrer le plan de financement.

Paul PABOEUF, citoyen de Questembert :

1. Est-il envisageable que l'Organisme Foncier Solidaire de GMVA s'étende à tout le Pays de Vannes ?
 - Hortense Le PAPE, Vice-Présidente de l'Organisme Foncier Solidaire de GMVA : dans les zones qui ne sont pas tendues, l'OFS achète ses terrains par le biais d'emprunts de longs termes contractés auprès de la Banque des Territoires¹⁷. Ces prêts, obtenus en Mars 2023, l'ont été à titre dérogatoire, car ils concernent des opérations à Vannes et à Sarzeau. Ce type de demandes exceptionnelles devra être reconduit pour chacune des demandes concernant des communes n'étant pas en « zone tendue ». Cela ne facilite pas une extension de cet outil qu'est l'OFS.
2. A aucun moment n'a été évoqué la solution de BIMBY¹⁸ ce soir → comment aller chercher des terrains à bâtir en fond de parcelles de propriétaires ?
 - Réaction d'une personne de la salle : à titre d'exemple, à Sulniac, la vente d'une maison a permis la réalisation de 6 logements sur une parcelle de 1100m² : la construction d'une maison individuelle + 5 logements dans la maison existante.
3. Sur les lotissements de communaux, on vend à perte des terrains qui vont donner lieu à de la spéculation ensuite, pour servir à des constructions pour des gens qui vont accroître leur patrimoine, et souvent bénéficier d'aides fiscales. Je me rappelle avoir lu dans un document de la fondation Abbé Pierre qu'un logement Robien¹⁹ coûtait 60.000€ aux deniers publics.

¹⁷ Les prêts « GAÏA » portant sur 60 à 80 ans.

¹⁸ Plus d'informations sur le concept BIMBY via la vidéo suivante : <https://www.youtube.com/watch?v=dPS9IA-l2As> ou l'article suivant : <https://www.vivantes.fr/modeles/bimby/>

¹⁹ Plus d'informations sur le dispositif « Robien » : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/dispositif-robien-classique/presentation-du-dispositif-robien-classique/>

Vinciane TRICOIRE, habitante de Vannes : quels sont les leviers possibles aux verrous financiers notamment évoqué par Erwan ROBERT ?

- Hortense Le PAPE, Vice-Présidente de l'Organisme Foncier Solidaire de GMVA : un bailleur social essentiellement recours à des emprunts, qui sont indexés sur le livret A. Si l'augmentation du taux d'intérêt du livret A ces derniers mois fait le bonheur des français ayant de l'épargne, il vient diminuer les capacités de financement des bailleurs sociaux. En parallèle, nous mettons au point un nouveau système de financement : les titres participatifs → les collectivités financent le bailleur social sur une période donnée de 15 ans, sous forme d'une avance de trésorerie à rembourser à terme.

Conclusion du Président du Conseil de Développement

La soirée a commencé avec une première table-ronde « pessimiste » en brossant un sombre portrait de la situation du logement sur le territoire. En revanche, les témoignages de la troisième « table-ronde » doivent nous encourager à avancer.

Les décisions difficiles à prendre sont devant nous, surtout devant les élus. Mais la société civile aura aussi son rôle à jouer dans l'accompagnement des élus à prendre ces décisions.



Source : [Visual FX](#)

A propos du Conseil de développement :

Depuis début 2017, en application de la loi NOTRe (loi n° 2015-991 du 7 août 2015), le Conseil de développement du Pays de Vannes est devenu celui de chacune des trois intercommunalités du territoire (Arc Sud Bretagne, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et Questembert Communauté). Force de proposition, il s'efforce d'apporter une expertise citoyenne dans le contenu des politiques locales. Il s'organise en groupes de travail thématiques, rend des avis et fait des propositions, sur saisine des élus ou en autosaisine. Son rôle est consultatif, les décisions finales revenant aux élus. Il est composé d'environ 90 membres bénévoles (personnes physiques ou morales) répartis en 5 collèges thématiques et un collège "personnes qualifiées".

Pour plus d'informations : conseil.developpement@gmvagglo.bzh / 02.56.63.03.16