



les **TERRITOIRES**
—— *innovent*

**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Comment faciliter l'accès au logement en centralité ?

31 mai 2022 de 9h30 à 12h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...





Pour une rencontre en toute sérénité...

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**
- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom - Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le fil de discussion**
- Des **temps d'échange** sont prévus entre les interventions, ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre



Programme

9h30 - Introduction par Mme Nathalie Chargy (DREAL Bretagne)

9h40 - Accéder au logement, un parcours du combattant ? Le quizz !

9h50 - Connaître son besoin en logement : l'outil **OTELO** par M.Joël CRUBLET (DREAL Bretagne)

10h10 - Temps de Q&R

10h25 - Enjeux des logements vacants du parc privé en Bretagne par M.Joël CRUBLET (DREAL Bretagne)

10h35 - Une stratégie de mobilisation des logements vacants du parc privé à Saint Lô - par Mmes Jocelyne RICHARD et Lise PELERIN (Saint-Lô Agglomération)

10h50 - Temps de Q&R

11h05- Appréhender le logement social sur son territoire par M.Joël CRUBLET (DREAL Bretagne)

11h15- Un exemple de conventionnement commune/bailleur social pour développer l'offre de logements sociaux par M.Erwan ROBERT (Bretagne Sud Habitat) et M.Marc BOUTRUCHE, maire de Queven (56)

11h30 - Temps de Q&R

11h45- Echanges avec les participants sur Mentimeter !

11h55/12h- Conclusion et fin de la rencontre



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Introduction de la matinée

Mme Nathalie Chargy, DREAL Bretagne

*Chargée de mission aménagement durable - centralités
SCEAL/AUL*





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

QUIZZ INTRODUCTIF !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

1. Dans quel département breton le prix immobilier à l'achat des appartements est-il le plus élevé ?

- A. 22
- B. 29
- C. 35
- D. 56



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

1. Dans quel département breton le prix immobilier à l'achat des appartements est-il le plus élevé ?

Réponse C – L'Ille et Vilaine !

Appartement neuf : 4170 €/m² en moyenne

Appartement ancien : 3030 €/m² en moyenne,

S'explique en partie par la présence de la ville de Rennes sur le département.





29

🏠 1 690 €/m ²	15,7 % / 1 an
🏡 3 480 €/m ²	-4,1 % / 1 an
🏡 163 000 €	6,6 % / 1 an
🏡 45 000 €	2,8 % / 1 an

22

🏠 1 650 €/m ²	1,2 % / 1 an
🏡 3 150 €/m ²	6,1 % / 1 an
🏡 150 500 €	9,0 % / 1 an
🏡 39 000 €	-2,5 % / 1 an

35

🏠 3 030 €/m ²	13,0 % / 1 an
🏡 4 170 €/m ²	0,2 % / 1 an
🏡 207 500 €	9,2 % / 1 an
🏡 50 000 €	0,4 % / 1 an

56

🏠 2 630 €/m ²	8,3 % / 1 an
🏡 3 960 €/m ²	13,0 % / 1 an
🏡 205 000 €	11,7 % / 1 an
🏡 56 000 €	1,8 % / 1 an

44

🏠 3 490 €/m ²	11,3 % / 1 an
🏡 4 380 €/m ²	5,2 % / 1 an
🏡 255 000 €	10,9 % / 1 an
🏡 70 000 €	9,4 % / 1 an

- 🏠 APPARTEMENTS ANCIENS
- 🏡 APPARTEMENTS NEUFS
- 🏡 MAISONS ANCIENNES
- 🏡 TERRAINS À BÂTIR



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

2. En Bretagne, le taux de logements vacants est :

- A. Supérieur au taux national
- B. Inférieur au taux national

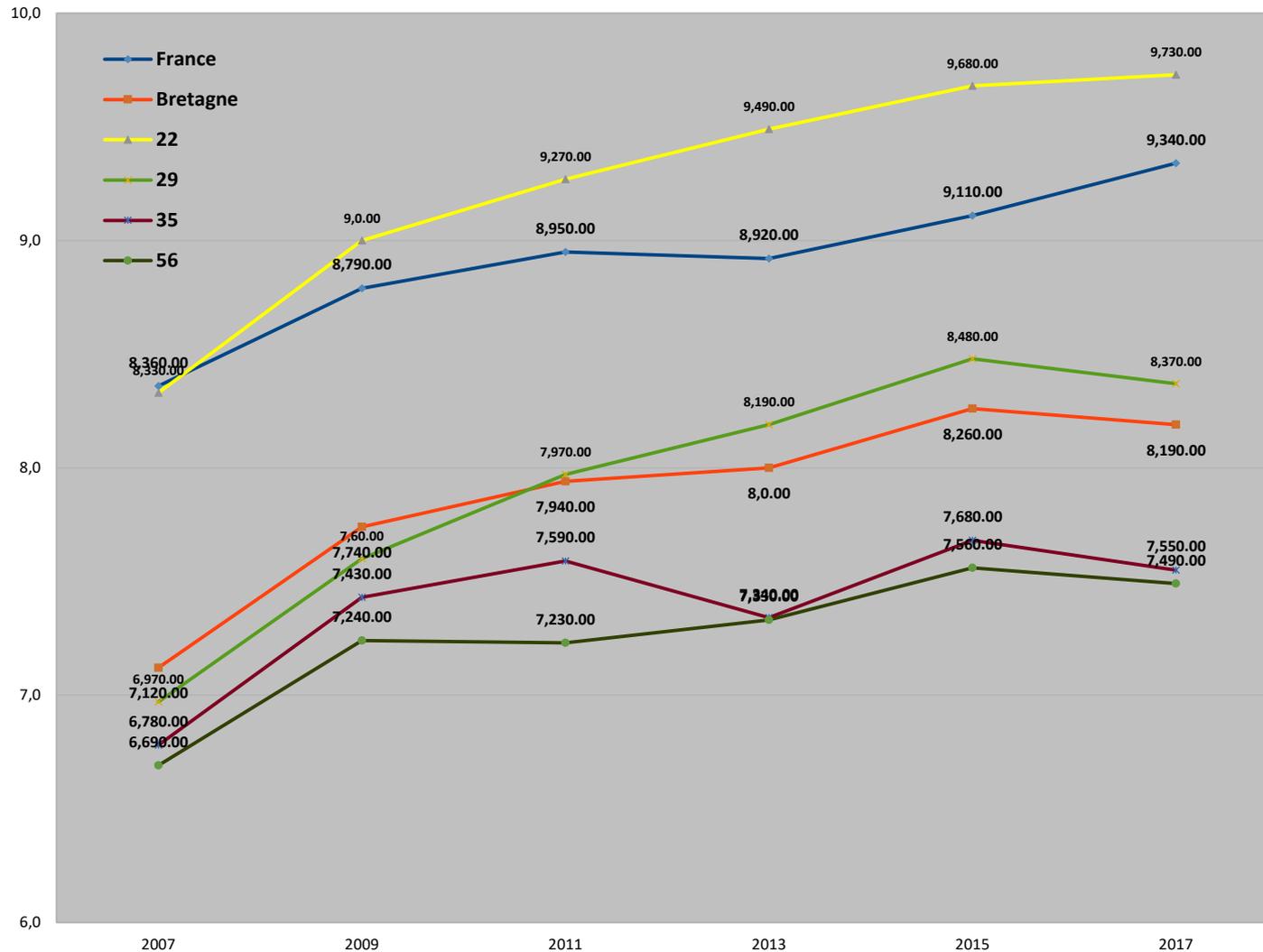


les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

2. En Bretagne, le taux de logements vacants est :

Réponse B – En Bretagne, le taux de logements vacants est inférieur au taux national. En revanche, l'évolution du taux sur 10 ans est supérieur à l'évolution nationale.

Evolution du taux de vacance





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

3. Selon vous, dans le parc social breton, les logements individuels représentent...

- A. Une minorité dans la totalité du parc social
- B. Une part plus importante qu'au niveau national



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

3. Selon vous, dans le parc social breton, les logements individuels représentent...

Réponses A et B - En région Bretagne, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (76,0 %). La part des logements individuels (22,2 %) est cependant plus importante qu'au niveau national (15,2 %).



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

4. Qu'est-ce que le bail réel solidaire ?

- A. Un bail qui permet de **séparer le foncier du bâti**, permettant ainsi l'accession à la propriété à bas coût
- B. Un bail sur **une durée très longue (18 à 99 ans)**, qui permet de limiter les coûts de la location pour des ménages modestes
- C. Un bail qui permet de **débloquer des prêts bancaires particuliers**, avec des taux d'intérêt particulièrement bas



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

4. Qu'est-ce que le bail réel solidaire ?

Réponse A - Un bail qui permet de **séparer le foncier du bâti**, permettant ainsi l'accession à la propriété à bas coût

Un bail réel solidaire est un dispositif pour favoriser l'accession à la propriété pour des publics modestes (sous plafond de ressources). Le dispositif a été créé en 2016 par décret, ce sont les Organismes de fonciers solidaires qui gèrent ces baux. Les logements sont alors 30 % moins chers.



Territorialisation des besoins en logement

Présentation de l'outil OTELO

Joël CRUBLET, Chargé de mission logement DREAL Bretagne



Qu'est-ce que OTELO ?



Présentation vidéo d'Otelo - Ministère de la transition écologique / Cerema

<https://otelo.developpement-durable.gouv.fr/>



Qu'est-ce que OTELO ?

Otelo est un **outil d'estimation des besoins en logement** dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema.

Mis gratuitement à disposition d'une grande variété d'acteurs locaux de l'aménagement et la planification territoriale, il a été conçu **pour accompagner les volets habitat des principaux documents d'urbanisme** (PLH, SCoT, PLUi etc.).

Grace à une interface en ligne simple et intuitive, les utilisateurs d'Otelo peuvent **mobiliser une base de données riche et établir des scénarios** portant sur la démographie, le mal-logement et l'occupation du parc (vacance, renouvellement etc.) dans leur territoire.



Choix du parcours

Au sein d'une région, Otelo repose sur une partition du territoire en **deux échelles imbriquées** : l'**Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)** et le **bassin d'habitat**. Ces échelles répondent chacune à une exigence différente en matière d'évaluation des besoins en logements

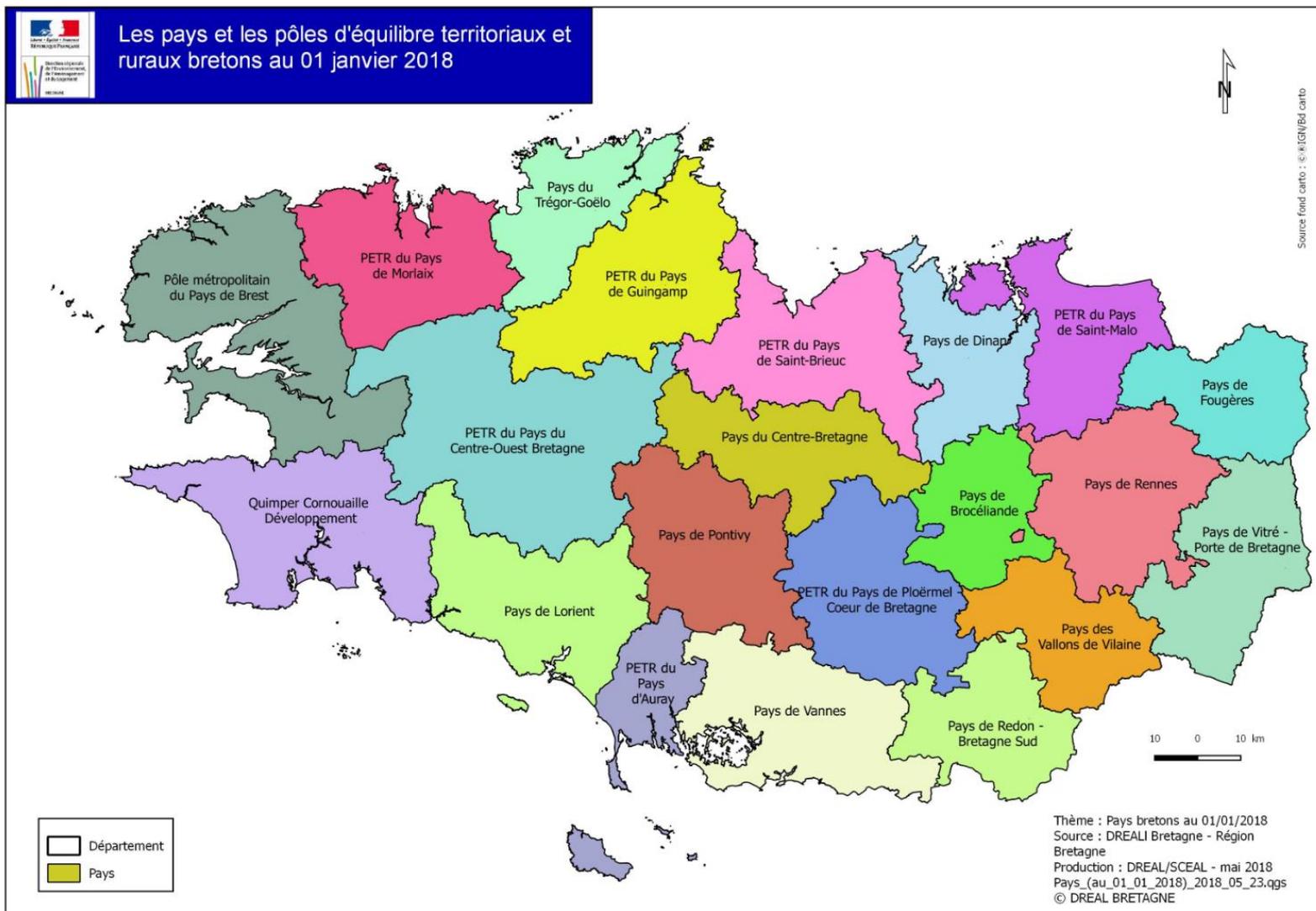
Les bassins d'habitats

- **Constituer une maille cohérente d'approximation des « marchés locaux de l'habitat »** ou « bassins de vie », c'est-à-dire l'espace à l'intérieur duquel les ménages font leur choix résidentiel,
- Représenter un **objet de politique publique pertinent**,
- **Compter au minimum 50.000 habitants**, seuil à partir duquel les projections de population sont fournies par l'Insee.

Les EPCI

Les bassins d'habitat sont constitués de regroupements d'EPCI. **La géographie administrative utilisée est celle en vigueur au 1er Janvier 2019**. La composition communale des EPCI au 1er janvier 2019 peut être consultée [ici](https://www.insee.fr/fr/information/2510634) (https://www.insee.fr/fr/information/2510634). La géographie administrative sur laquelle repose Otelo sera mise à jour régulièrement avec les packs de données.

Bassins d'habitat dans OTELO





Les bassins d'habitat

Ce parcours ne fait intervenir que l'échelle du bassin d'habitat. Il permet de calculer un besoin en logement à l'échelle :

- D'un bassin d'habitat, dans le cadre de l'élaboration d'un SCoT, par exemple,
- De plusieurs bassins d'habitat. Par addition, il vous sera facile d'obtenir un résultat à l'échelle d'un département ou de l'ensemble de la région en utilisant un paramétrage unique ou bien en définissant des hypothèses spécifiques pour chaque bassin.

Il comprend trois étapes.



Parcours Bassin d'Habitat

Sélectionnez vos territoires, définissez des scénarios d'analyse et identifiez les besoins en logements...



Écran d'accueil du parcours bassin d'habitat présentant les 3 étapes à suivre

Les EPCI

Ce parcours permet d'articuler une analyse du besoin en logements à l'échelle du bassin d'habitat et sa déclinaison dans les EPCI qui le composent. Il permet donc d'estimer besoin en logements dans une intercommunalité, dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat notamment, tout en assurant sa cohérence avec le cadre défini à l'échelle du bassin de vie. Le parcours EPCI repose sur un travail en 4 étapes successives. Il comprend donc une étape de plus que le parcours bassin d'habitat.

Plus précisément, l'étape paramétrage se divise en deux sous-étapes :

- Un paramétrage à l'échelle du bassin d'habitat,
- PUIS un paramétrage, potentiellement différent, à l'échelle plus précise des EPCI qui le composent. Ce second paramétrage ne porte que sur les déterminants du besoin en flux.

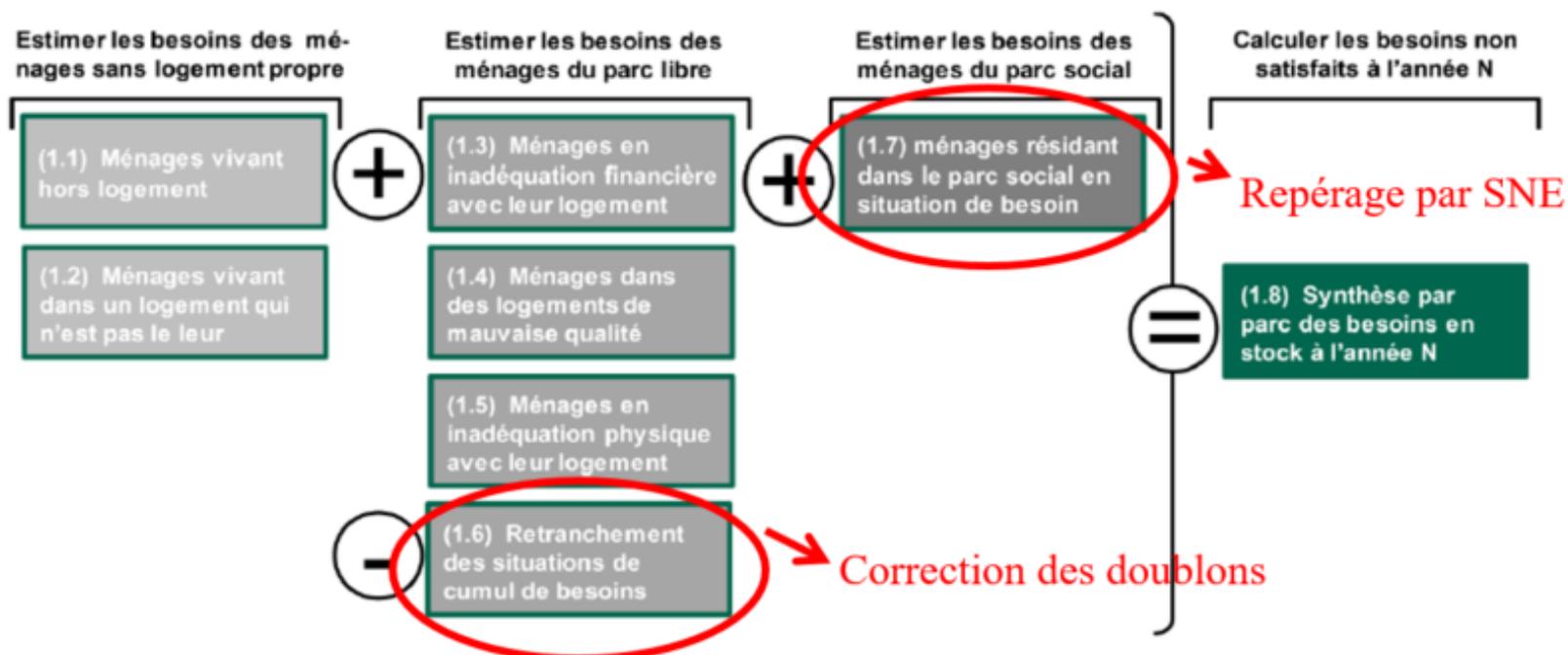


Page d'accueil du parcours EPCI



Le besoin actuel, dit « en stock »

La première composante du besoin total en logements correspond aux ménages **aujourd'hui non-logés ou mal-logés**. Le diagramme ci-dessous présente de manière schématique le mode de calcul de ce besoin actuel, dit « en stock ». Les détails de chaque composante du calcul sont explicités dans le chapitre dédié.



Ménages vivant hors logement

 Hors Logement *brique 1.1*

Sans abris - Habitations de fortune - Logés à l'hôtel

Source de données

Recensement INSEE 2017

- Sans Abris
- Habitations de fortune
- Logés à l'hôtel

Hébergement social

Type d'hébergement

Nothing selected

Part prise en compte

%

- Aire station nomades
- Autre ctre.accueil
- Centre accueil demand. asile
- Centre héberg. réinsertion soc.
- Centre provisoire héberg.
- Foyer jeunes trav.
- Foyer trav. migrants
- Héberg.fam.malades
- Log.foyer non spéc.
- Maisons relais-pens.
- Resid.soc. hors MRel

Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur

 Hébergés *brique 1.2*

Cohabitation intergénérationnelle présumée subie 

Part prise en compte

Cohabitation subie (hors cohabitation intergénérationnelle) 

- Logés chez un particulier
- Logés à titre gratuit
- Logés temporairement

Ménages en inadéquation financière avec leur logement

Inadéquation financière *brique 1.3*

Taux d'effort maximal

Taux net maximal

%

Catégories prises en compte

- Accédants
- Locataires du parc privé

Part des logements réalloués

Part de logements réalloués

%

Ménages dans des logements de mauvaise qualité

 Mauvaise Qualité *brique 1.4*

Choix de la source et des critères retenus 

Source de données

Recensement INSEE 2017 

Confort

Recensement INSEE 2017

Fichiers fonciers 2019

Qualité du bâti

PPPI Noyau dur (Filocom 2017)

Ménages en inadéquation physique avec leur logement

 Inadéquation physique *brique 1.5*

Niveaux de suroccupation

Source de données

Recensement INSEE 2017

Niveau de suroccupation

Recensement INSEE 2017

Filocom 2017

Catégories prises en compte

- Propriétaire
- Locataire du parc privé

Part des logements réalloués

Part de logements réalloués

- 50 % +



Horizon de résorption du besoin en stock

Otelo vous permet d'estimer un volume de mal-logement qui alimente le besoin en stock. Sa prise en compte dans le besoin en logement final se fait à travers un horizon de résorption qui correspond au nombre d'années que l'on estime nécessaire pour répondre au mal-logement à un rythme annuel constant.

Par défaut, il est de 20 ans. Dans ce cas, pour un mal-logement estimé à 1000, le besoin annuel en stock sera de $1000/20 = 50$ logements par an.

Cet horizon de résorption est à définir au début du paramétrage du besoin en stock, à l'étape de paramétrage du bassin d'habitat.

Paramétrage du besoin « en flux » (besoin futur)

Evolution démographique

L'évolution du nombre de ménages est l'un des principaux déterminants du besoin en logements dans un territoire. Pour vous aider à déterminer vos hypothèses démographiques, Otelo met à votre disposition des **projections de nombre de ménages**.

Les projections de nombre de ménages proposées par Otelo sont établies à partir du **modèle Omphale, produit par l'Insee**. Il permet d'obtenir des **projections de population** sur la **période 2013-2050** à partir de scénarios qui reposent sur différentes hypothèses de natalité, de mortalité et de migration. Ces projections de population sont ensuite transformées en **projections de nombre de ménages** à l'aide d'une méthode conçue en partenariat par la DHUP, l'Insee et le SDES selon plusieurs **scénarios de décohabitation**.

The screenshot shows the Otelo software interface for configuring parameters. The main window is titled "Config 1 Modification du paramétrage". A dropdown menu is open under the "Evolution démographique" section, displaying several scenarios for population and household projections. The selected scenario is "Population : Central | Ménages : Tendancier". Other visible options include "Population : Central | Ménages : Décélération", "Population : Central | Ménages : Accélération", "Population : Central | Ménages : Maintien", "Population : Haute | Ménages : Tendancier", "Population : Basse | Ménages : Tendancier", and "Population : Central | Ménages : Tendancier". The interface also shows a "Choix" dropdown menu and an "Aide" button.

Choix du scénario de projection démographique

Horizon de projection

Pour chaque évaluation, il est nécessaire de définir à quel horizon on souhaite projeter les besoins en logement. Le volume du besoin en logement qui sera issu d'Otelo sera en effet associé à cet horizon, par défaut fixé à 6 ans mais paramétrable entre 1 et 33 ans.

Le début de la période de projection dans Otelo est 2017. Pour travailler sur une évaluation à 2025, il est donc nécessaire de choisir une période de projection de 8 ans. Cet horizon est à définir sur la page de résultat, en haut à gauche. S'il est modifié, les résultats s'actualisent.

Attention : le changement de l'horizon de projection n'affecte pas uniquement le volume de besoin global, mais aussi le besoin annuel.

Occupation et renouvellement du parc de logements

À population donnée, il est possible de répondre de différentes manières au besoin en logement. Il est par exemple possible de loger des ménages supplémentaires dans des logements actuellement vacants ou occupés à titre secondaire.

Il est par ailleurs nécessaire d'intégrer au calcul du besoin en logement le renouvellement du parc existant, c'est-à-dire d'intégrer les démolitions et changements d'usages (« disparitions ») et la création de logements au sein du parc existant (« restructurations » suite à des divisions de logement ou des changements d'usages notamment).

Otelo vous offre la possibilité de formuler des hypothèses sur l'évolution du taux de vacance, de résidence secondaire et de renouvellement dans les territoires. Tous ces paramètres ont un impact majeur sur le besoin final en construction neuve.

Paramétrage des besoins en flux

Evolution démographique *trique 2.1*

Occupation et renouvellement du parc de logements *trique 2.2*

Hypothèses d'évolution des paramètres d'occupation et de renouvellement du parc durant la période de projection

Evolution du taux de vacance	<input type="text" value="-0,50"/>	pts	?
Evolution du taux de résidence secondaire	<input type="text" value="-0,20"/>	pts	?
Evolution du taux annuel de restructuration	<input type="text" value="0,00"/>	pts/an	?
Evolution du taux annuel de disparition	<input type="text" value="0,00"/>	pts/an	?

Taux de résidences secondaires

Inscrivez ici l'évolution visée par rapport au taux mesuré en 2017. Par exemple, si le taux de résidences secondaires 2017 est de 8% dans le bassin d'habitat, -1,00 pts conduira à un taux de résidences secondaires cible à 7% à la fin de la période de projection.

- Une évolution négative du taux de résidences secondaires permet de puiser dans le parc de logements existants pour loger les nouveaux ménages. Ce faisant, on diminue le besoin final en nouveaux logements.
- Au contraire, une évolution positive du taux de résidences secondaires ira de pair avec une majoration du nombre de nouveaux logements.

Choix des hypothèses d'évolution des taux de vacance, de résidences secondaires, de restructuration et de disparition



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Des questions ou des remarques ?





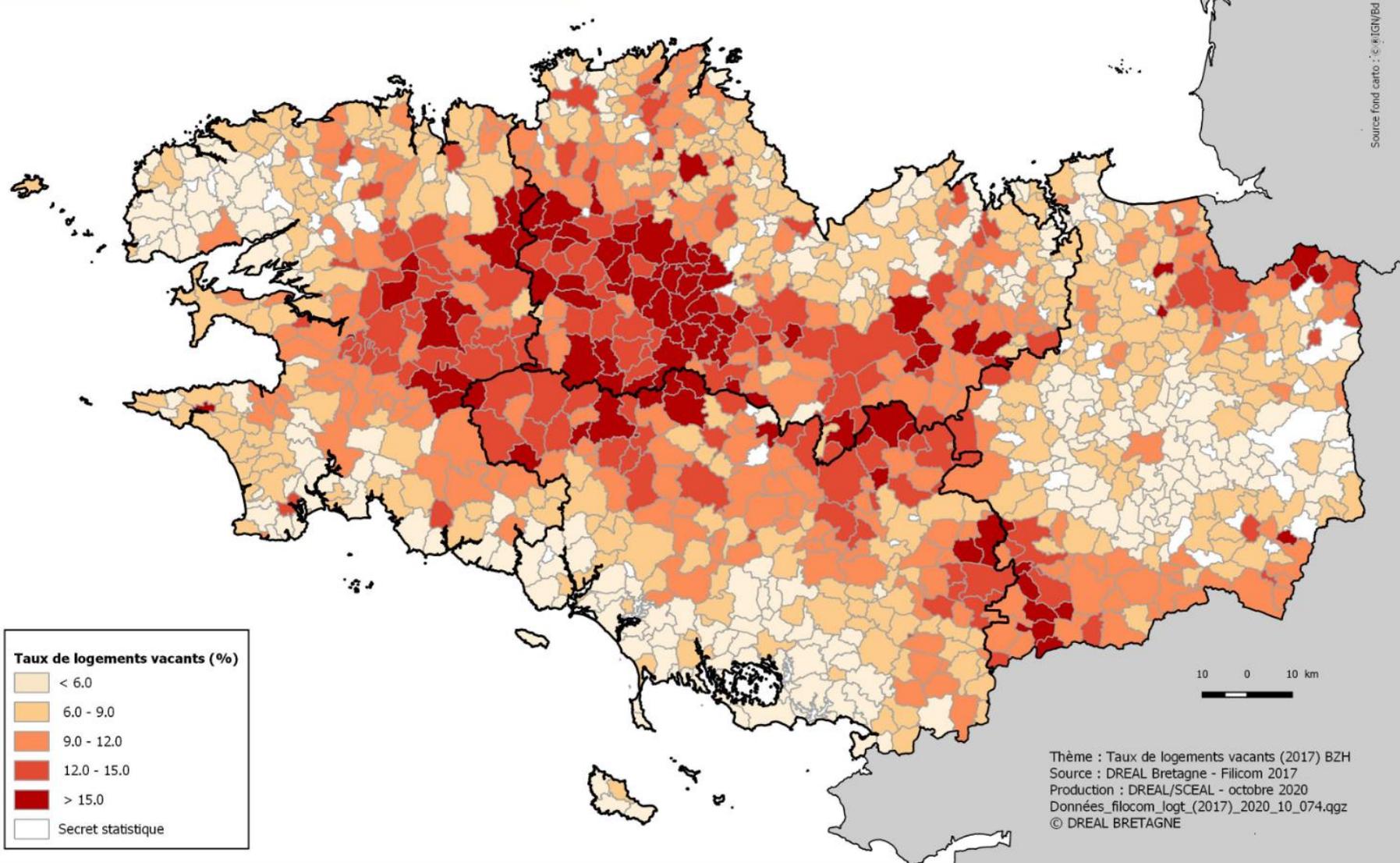
les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Présentation cartographique de la vacance des logements en Bretagne

Joël CRUBLET, Chargé de mission logement DREAL Bretagne



Taux de logements vacants (2017) en Bretagne





Taux de vacance

	Parc total logements	Nombre logements vacants	Taux logements vacants
Côtes-d'Armor	373 694	36 379	9,73 %
Finistère	542 170	45 397	8,37 %
Ille-et-Vilaine	549 596	41 510	7,55 %
Morbihan	465 889	34 880	7,49 %
Bretagne	1 931 349	158 166	8,19 %
France métropolitaine	35 525 080	3 319 659	9,34 %

Source : FILOCOM 2017



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

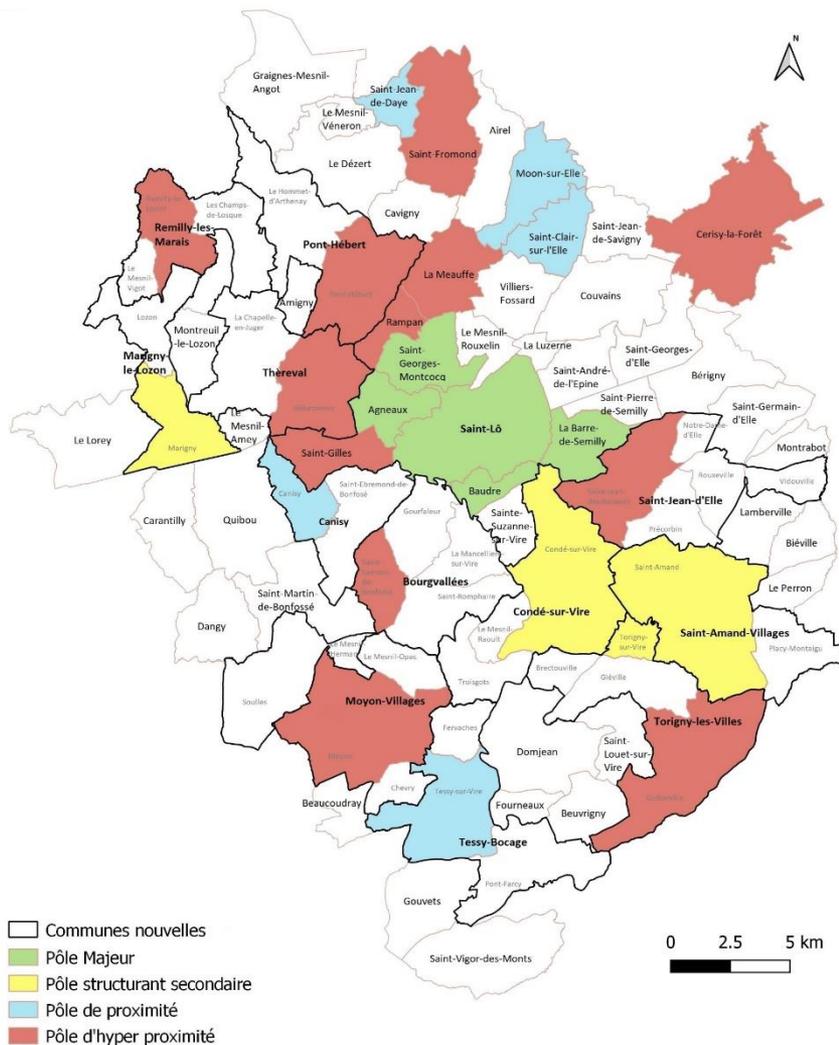
Stratégie de lutte contre la vacance des logements - Témoignage de St Lô Agglomération

Jocelyne RICHARD, Vice-présidente habitat foncier de Saint-Lô-Agglomération

Lise PELERIN, Référente habitat privé et renouvellement urbain



Structuration territoriale de Saint-Lô Agglo (Structuration du SCoT)



- 61 communes
- 79 000 habitants

Introduction : enjeux sur notre territoire



La lutte contre la vacance des logements s'inscrit dans deux enjeux plus larges pour l'agglomération :

- **Mieux connaître et mobiliser le foncier disponible** pour anticiper les contraintes du zéro artificialisation nette. Enjeu particulièrement prégnant avec élaboration du PLUi
- **Revitaliser les centres-bourgs**

Le parc de logements vacants > 2 ans



955

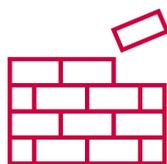
2,6 % du parc



85 %



67 ans



< 1900

55 %



80 %



49 %

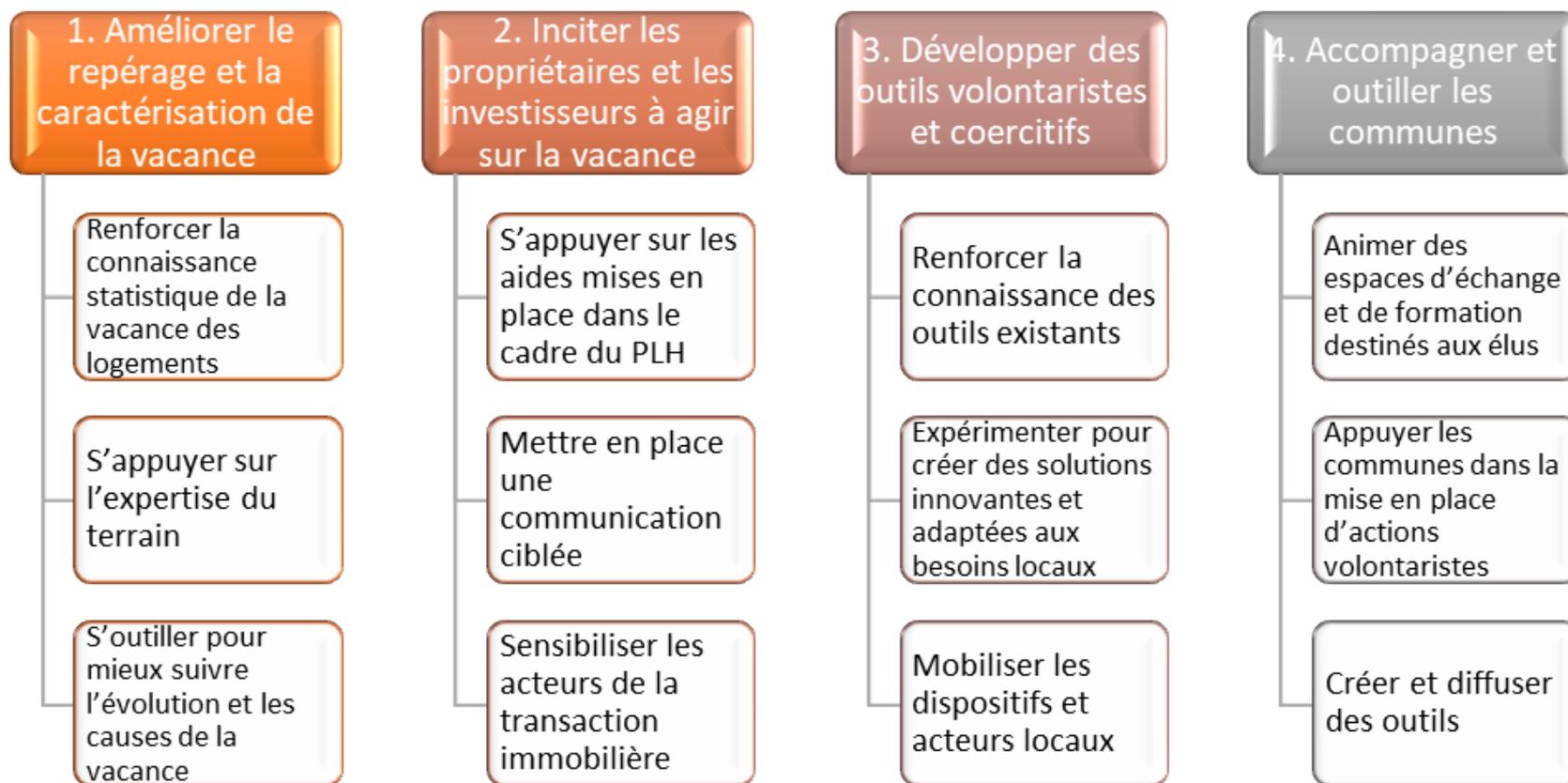
Le parc de logements vacants > 2 ans



Exemples de logements vacants en 2021 (Cerisy-la-Forêt)

- Le 1er Programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Lô Agglo, approuvé en mars 2021, prévoit la remise sur le marché de **70 logements par an dans les 6 prochaines années, soit 350 logements.**
- **Lancement ces dernières années de plusieurs dispositifs ou documents-cadre visant à valoriser le bâti existant** (PLUi, OPAH, SARE, aides incitatives à l'acquisition-rénovation de logements vacants, lancement d'une stratégie foncière...)
- Approbation d'un **plan d'actions dédié** en septembre 2021

Pour organiser l'action de Saint-Lô Agglo dans ce domaine, le Conseil communautaire a approuvé le 20 septembre 2021 un plan d'actions structuré en 4 axes :



Saint-Lô Agglo a été annoncée le 4 mai 2021 parmi les 17 premiers territoires retenus au sein du **plan national de lutte contre la vacance des logements**. Cette nomination permettra à Saint-Lô Agglo de disposer de nouveaux outils pour lutter contre la vacance des logements :

- **Mise en réseau et partage de bonnes pratiques** avec des collectivités déjà mobilisées sur cet enjeu
- Logiciel de repérage et suivi des logements vacants : « **Zéro logements vacants** »
- **Crédits d'ingénierie supplémentaires** de l'Agence nationale de l'habitat

Concrètement ?

1. **Envois massifs réguliers d'une enquête courrier** auprès de tous les propriétaires de logements vacants recensés dans l'outil Zéro Logement Vacant
2. **Suivi des réponses, réorientation des propriétaires** vers des dispositifs / acteurs capable de répondre à leurs problématiques OU identification du bien comme « bloqué » (2 volontaires en service civique dédiés à cette mission)
3. **Accompagnement des communes** dans le suivi de la vacance sur leur territoire et l'intervention publique + poussée sur les biens vacants bloqués jugés prioritaires (formation-action en cours sur les outils mobilisables pour les biens « bloqués »)
4. **Création de réponses** « au fil de l'eau » pour toutes les problématiques rencontrées et sans solutions (refonte du règlement d'aide, développement de partenariats, renforcement de notre connaissance du réseau d'acteurs...)



Remise sur le marché d'un immeuble vacant depuis plus de 10 ans en cœur de ville de Saint-Lô : 6 logements (travaux en cours – livraison prévue septembre 2022)



Remise sur le marché d'une maison vacante
depuis 7 ans dans un centre-bourg
(travaux en cours)



Remise sur le marché d'une maison de bourg vacante –
projet propriétaires occupants en commune rurale
(travaux terminés début 2022)

- **Dimension chronophage** du suivi et de l'orientation des propriétaires : nécessité d'une base de données solide et régulièrement actualisée ;
- **Manque d'ingénierie locale** et d'outils d'intervention locaux, adaptés aux spécificités d'une agglomération rurale ;
- **Faiblesse (voire inexistence) de certains outils** sur notre territoire (ADIL, foncière, intermédiation locative...)



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Des questions ou des remarques ?





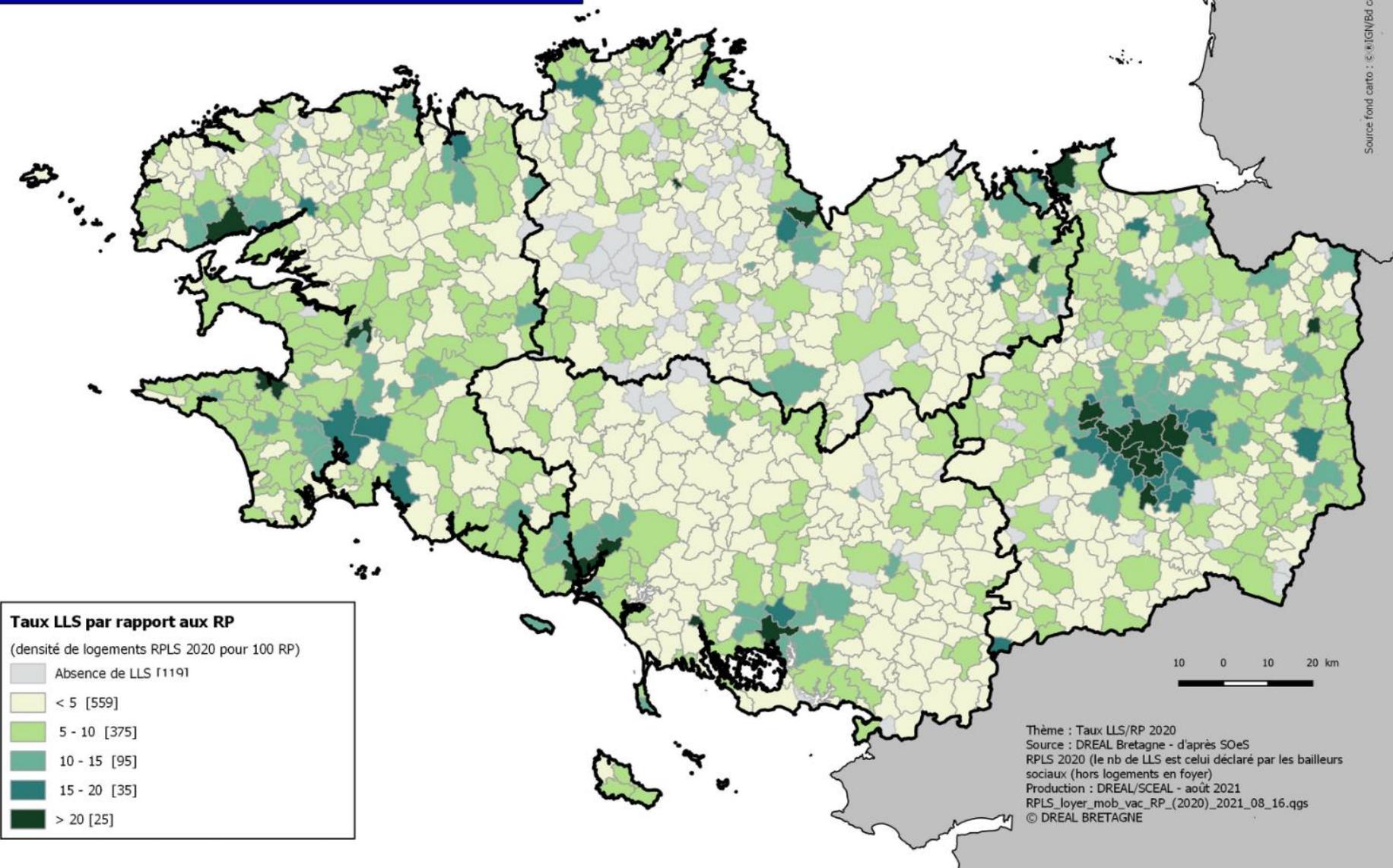
les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Présentation cartographique du logement social en Bretagne

Joël CRUBLET, Chargé de mission logement DREAL Bretagne



Taux de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport aux résidences principales (RP) en Bretagne au 01/01/2020



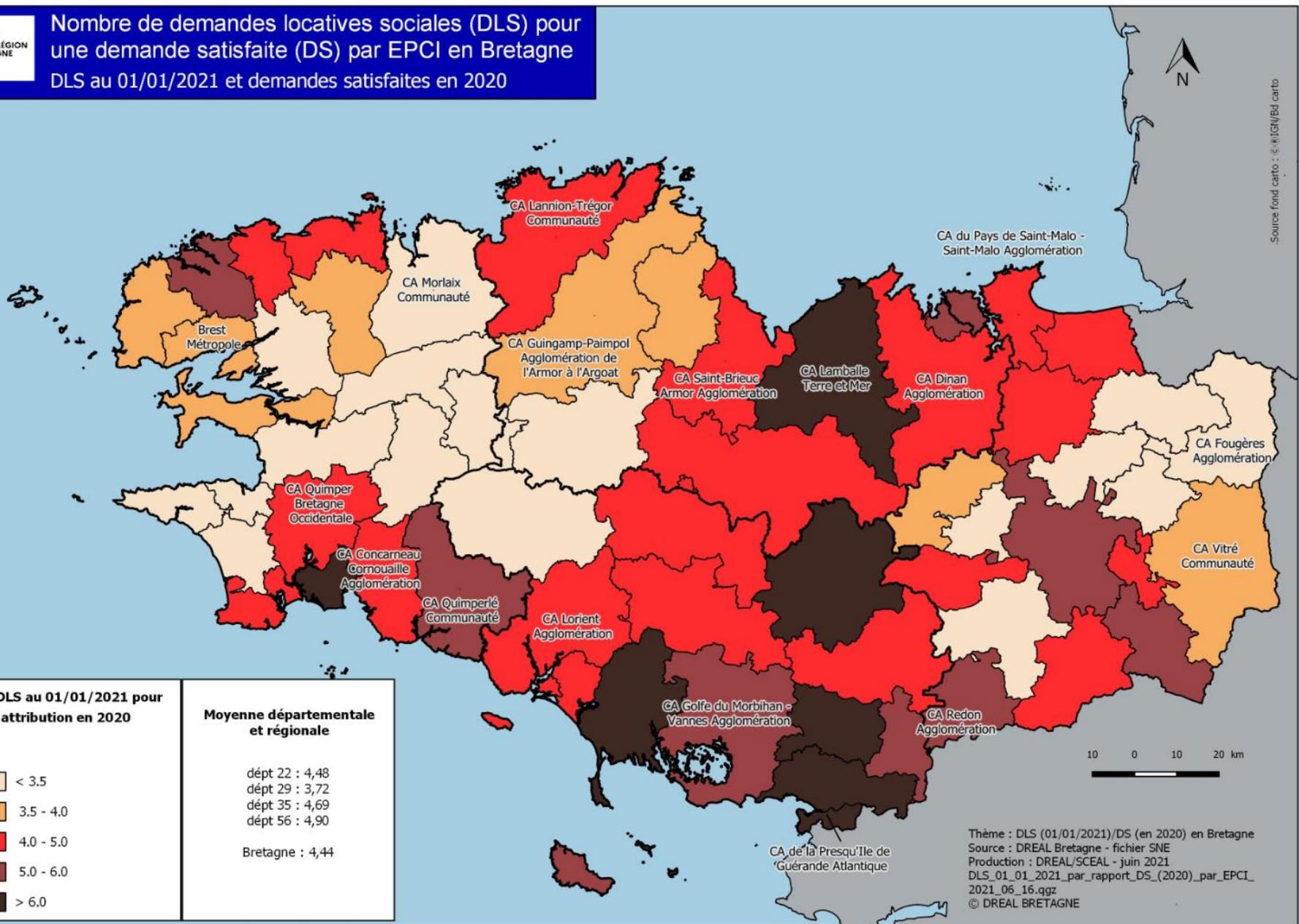


Taux de logements locatifs sociaux

	Total HLM	Taux LLS / RP
Côtes-d'Armor	23 322	8,5
Finistère	48 430	11,4
Ille-et-Vilaine	73 717	15,7
Morbihan	37 928	11,0
Bretagne	183 397	12,1
France métropolitaine	5 040 930	17,5

Source : RPLS 2021

Nombre de demandes locatives sociales (DLS) pour une demande satisfaite (DS) par EPCI en Bretagne DLS au 01/01/2021 et demandes satisfaites en 2020



NB DLS au 01/01/2021 pour une attribution en 2020	Moyenne départementale et régionale
 < 3.5	dépt 22 : 4,48
 3.5 - 4.0	dépt 29 : 3,72
 4.0 - 5.0	dépt 35 : 4,69
 5.0 - 6.0	dépt 56 : 4,90
 > 6.0	Bretagne : 4,44

Thème : DLS (01/01/2021)/DS (en 2020) en Bretagne
 Source : DREAL Bretagne - fichier SNE
 Production : DREAL/SCEAL - juin 2021
 DLS_01_01_2021_par_rapport_DS_(2020)_par_EPCI_2021_06_16.qgz
 © DREAL BRETAGNE



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Conventionnement avec un bailleur social pour développer l'offre de logements sociaux

Erwan ROBERT, Directeur de Bretagne Sud Habitat

Marc BOUTRUCHE, Maire de Quéven (56)





BRETAGNE SUD HABITAT

DÉPLOIEMENT D'UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SOCIAUX

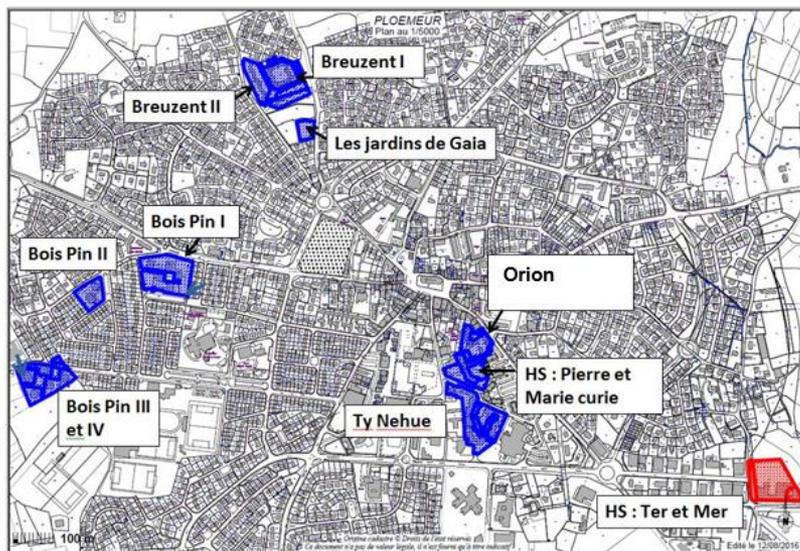
LA VILLE DE QUÉVEN (56)



2015

Identifier réhabilitation, fonciers potentiels et constructions neuves

Cartographie et caractéristiques du parc BSH



Loyers du parc BSH (hors charges)

Loyers moyens par typologie hors charges au 04/06/2020											
N° du groupe	Résidence	Année de construction	Nb logt coll	Nb logt ind	T1B	T2	T3	T4	T5	Surface habitable totale (m2)	Loyer moyen/m2 SH
54	Bois Pin 1	1971	100		191 €	230 €	282 €	297 €	351 €	6101	4,29 €
70	Bois Pin 2	1973	40		200 €	232 €	281 €	318 €	364 €	2390	4,46 €
110	Bois Pin 3	1975	40		203 €	239 €	284 €	317 €		2280	4,70 €
138	Bois Pin 4	1978	59		232 €	271 €	318 €	369 €		3540	4,78 €
349	Ty Nehue	1988	60			418 €	501 €	582 €		4041	6,79 €
658	Breument 1	1999	25	6		311 €	397 €	508 €	61,4	1863	6,58 €
701	Breument 2	2005	17	13		313 €	374 €	471 €	596 €	2014	5,96 €
1254	Les Jardins de Gaia	2015	36			319 €	421 €	519 €		2007	6,69 €
1268	Orion	2018	18			342 €	451 €			1026	6,96 €
	Total		395	19						25462	
	Moyenne				207 €	297 €	366 €	423 €	481 €	2829	

► BOIS PIN 1 - groupe 54 - 100 logements collectifs

Typologies : 4 T1 BIS / 18 T2 / 40 T3 / 26 T4 / 12 T5

Etat du groupe :

Livré en 1971. Ensemble constitué de 100 logements collectifs (5 bâtiments en R+4 : A1/A2/A3/B et C).

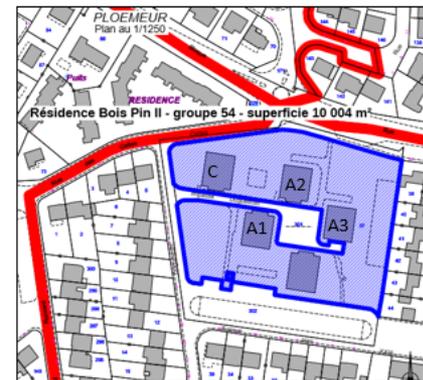
Superficie : 10 004 m²
Voirie communale

Loyer moyen : 4,29€ /m²

Consommation énergétique (kWh/m²)

151 à 230

D



Atouts :

- Chauffage gaz individuel en bon état,
- Environnement pavillonnaire,
- Loyers accessibles (les moins chers de la commune),
- Proximité des transports en communs, commerces, écoles et équipements,
- Gardien pour 240 LLS (Bois Pins 1 / 2 / 3 / 4).

Faiblesses :

- Résidence stigmatisée « Tour HLM »,
- Mauvaise isolation phonique (construction sur dalle linéaire),
- Isolation thermique perfectible (panneaux sandwichs années 70),
- Manque de structure en façade : aspect lisse et morne (minéral),
- R+4 sans ascenseur (manque d'attractivité pour les étages élevés),
- Extérieurs mal valorisés (espaces verts, stationnements),
- Stationnement insuffisant,
- Hauteur des bâtiments qui dénote avec l'environnement urbain.

Hypothèses d'intervention :

Un architecte-urbaniste a été mandaté sur le devenir de cette résidence afin d'évaluer les capacités constructives du site et d'intégrer au mieux cette résidence dans le tissu urbain environnant. Une opération de Renouveau Urbain est fléchée sur cette résidence (cf. Opérations en cours).

2016



**CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'OBJECTIFS POUR LA
MODERNISATION DE L'OFFRE D'HABITAT SOCIAL
ENTRE LA COMMUNE DE QUEVEN ET BRETAGNE SUD HABITAT**

*Avec le soutien du Conseil Départemental du Morbihan
et de Lorient Agglomération*

Fait à QUEVEN,
Le
En quatre exemplaires originaux.

La Commune de QUEVEN
Le Maire
Monsieur Marc BOUTRUCHE

BRETAGNE SUD HABITAT
Le Directeur Général
Monsieur Erwan ROBERT

LORIENT AGGLOMERATION
Le Président
Monsieur Norbert METAIRIE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
Le Président
Monsieur François GOULARD

**Convention de partenariat pour
moderniser l'offre de logement social**

LOCALISATION DES PROJETS



QUEVEN

BSH 1er bailleur communal avec 149 logts

Prévision d'investissement en € HT

LES PROJETS

LES Constructions neuves LLS

Valorisation du foncier du parc existant BSH
création de 11 logements locatifs sociaux

AVANT



APRES



LES PROJETS

LES CONSTRUCTIONS NEUVES LLS (DENSIFICATION)

Valorisation du foncier communal
creation de 12 logements locatifs sociaux et une salle communale



Bâtiment communal à démolir

APRES



LES PROJETS

LES CONSTRUCTIONS NEUVES LLS (MIXITÉ SOCIALE PROMOTEUR)

Achat en VEFA
28 logements locatifs sociaux



LES PROJETS

LES CONSTRUCTIONS NEUVES (ACCESSION SOCIALE)

Diversification de l'habitat des statuts d'occupation
12 logements individuels en PSLA



Prix de vente

- 2 T3 à 175 500 €
- 10 T4 à 199 500 €

Profils des acheteurs :

- 6 couples avec enfants
- 2 personnes seules avec enfants
- 3 personnes seules
- 1 couple

LES PROJETS

LES CONSTRUCTIONS NEUVES (HABITAT SPÉCIFIQUE)

Diversification de l'habitat des statuts d'occupation
creation d'une pension de famille 20 logements



LES PROJETS

RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

Réhabilitation + résidentialisation
24 logements (route de Gestel)

AVANT



APRES



LES PROJETS

RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

Réhabilitation + résidentialisation

95 logements (kerzec lhuel)

en cours de montage

AVANT



APRES



LES PROJETS

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE



Étude urbaine et paysagère
place Quinio et Mairie

Réunion de concertation le lundi 2 mai 2022

Groupe 1
Marc Boutruche



Groupe 2
Aurore Lhyver



Groupe 3
Joëlle Rolland



LES PROJETS

VENTE DE PATRIMOINE

Autorisation préfectorale pour la vente
9 logements sociaux sur 30 logements



Prix de vente

Entre 75 600 et 93 240 €

Profils des acheteurs :

- 4 locataires occupants
- 3 locataires BSH
- 2 extérieurs
- Entre 32 et 69 ans
- 7 personnes originaires de Quéven,
1 de Plouay et 1 de Pont Scorff



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Echangeons sur vos impressions...

Connectez-vous sur **Mentimer** pour répondre aux questions soit :

1- En copiant-collant ce lien dans votre barre de recherche :

<https://www.menti.com/qhneqk9g6z>

2- En vous rendant sur <https://www.menti.com> et rentrant le code suivant : **66 25 01 8**

3- Soit en flashant ce QR code directement avec votre téléphone :





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Echangeons sur vos impressions...

Question N°1 - Dans quelle mesure les sujets évoqués dans le webinaire résonnent-ils avec les problématiques rencontrées sur votre territoire ?

Question N°2 - Votre territoire rencontre-t-il des problématiques liées à l'habitat en centralité qui n'auraient pas été abordées dans ce webinaire ?

Question N°3 - Avec quoi repartez-vous à l'issue de ce webinaire (réflexions, actions, partenaires,...) ?





Retrouvez les ressources

Sur notre chaîne Youtube  YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les plateformes dédiées



- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire auprès de :
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh



Nos prochains rendez-vous

- **Mardi 28 juin [webinaire] avec l'EPF**

« Un foncier d'activité en lien avec l'évolution des modes de vie »

- **Mardi 13 septembre [visite de terrain] avec la DREAL**

« Des villes résilientes face aux vagues de chaleur »



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Merci pour votre attention!

Aidez-nous à améliorer ce cycle de rencontres en répondant au sondage :

<https://sphinxdeclic.com/surveyserver/s/zrp539>

Belle semaine !

