

Les **assises** du **logement**

2 février 2024

Quimper

Actes des assises du logement

Sommaire

Ouverture des Assises du Logement.....	3
Présentation d'un diagnostic sur la crise du logement en Bretagne.....	8
Table ronde : Les nouveaux outils pour faire face à la crise et engager une nouvelle stratégie foncière.....	12
Échanges avec la salle.....	20
Table ronde : Les propositions d'amélioration attendues et les mesures de soutien pour faire face à la crise.....	22
Échanges avec la salle.....	27
Clôture des Assises du Logement.....	29

Ouverture des Assises du Logement

Madame Isabelle ASSIH, maire de Quimper

Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, président de la Région Bretagne

Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne

Madame Isabelle ASSIH, maire de Quimper

Les élus sont souvent conduits à aborder la question du logement sur laquelle ils sont également interpellés. Il faut saluer l'initiative de monsieur le préfet de la région Bretagne d'avoir choisi Quimper et la Cornouaille pour organiser ces Assises du Logement, car la ville et l'agglomération de Quimper n'échappent pas à cette réalité. Évoquer le logement, sujet de société qui renvoie au pouvoir d'achat et au quotidien des Françaises et des Français, est également l'occasion, pour les élus institutionnels et les acteurs économiques, de parler d'environnement, de mobilité, d'aménagement du territoire, d'économie et d'emploi.

Pendant longtemps, les problèmes de logement concernaient essentiellement les personnes les plus précaires. Et offrir un logement aux personnes en situation de fragilité doit rester une priorité. Ce travail est mené à l'échelle de Quimper Bretagne occidentale (QBO), notamment dans le cadre du dispositif « logement d'abord » au travers duquel la collectivité et ses partenaires sont présents aux côtés des personnes nécessitant un accompagnement personnalisé.

Mais aujourd'hui, la problématique de l'accès à un logement ne se limite plus aux ménages les plus fragiles. En effet, la raréfaction de l'offre, l'inflation, l'accès difficile aux crédits complexifient la recherche d'un logement adapté à ses besoins. Cette réalité du marché immobilier est nationale.

L'attractivité et le dynamisme du territoire en font un lieu de vie prisé par de nombreux ménages désireux de s'y installer. Mais encore faut-il pouvoir leur offrir suffisamment de logements. À ce jour, la ville de Quimper dénombre

3 124 demandes de logements sociaux en attente, quand seulement 542 ont pu être attribués en 2023. Par ailleurs, la Cornouaille compte plus de résidences secondaires que de logements locatifs.

Plusieurs leviers existent pour répondre à cette problématique. Il s'agit, premièrement, de la rénovation de logements vacants ou insalubres, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain programmées à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Ainsi, plus de 150 logements ont été rénovés ou réhabilités dans le cadre de l'action « cœur de ville ». Deuxièmement, la ville entend construire 700 logements par an à l'échelle de QBO ; ce travail est mené conjointement avec des promoteurs et bailleurs sociaux, notamment l'OPAC, le bailleur public.

Cette ambition doit tenir compte à la fois de la maîtrise du foncier, pour limiter l'étalement urbain, et de l'opposition parfois forte des riverains à la densification de leur quartier.

Dans ce paysage en pleine mutation, la capacité à progresser dépendra de la possibilité de travailler collectivement. De nombreux outils régionaux, comme l'Établissement public foncier et l'Office foncier solidaire, permettent aux collectivités locales de porter des projets d'envergure sur leur territoire. En outre, promoteurs privés et bailleurs calquent leurs projets sur les nouveaux enjeux et contraintes. Mais il faut également adapter les outils de concertation pour faciliter l'acceptation des projets immobiliers par les riverains.

L'État et les collectivités ont également tout à gagner à renforcer leurs liens. Aussi, dans l'esprit des principes de subsidiarité et de décentralisation, l'État doit continuer à s'appuyer sur la connaissance des élus locaux des dynamiques de leurs territoires (zonages, fiscalités, environnement) : plus l'approche sera fine et partagée, plus les politiques seront efficaces.

Plusieurs projets de loi relatifs au logement et à l'aménagement des territoires sont à l'étude – et il convient de saluer la présence, ce jour, de la députée, Annaïg LE MEUR. Il faut souhaiter qu'ils contribuent à renforcer une approche collective et adaptée aux problématiques rencontrées.

Le sujet du logement est passionnant de par sa transversalité. Nul doute que les échanges de ce jour permettront de mieux le comprendre, d'identifier les outils existants et les leviers à mobiliser pour que chacun puisse, demain, se loger facilement en Bretagne.

Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, président de la Région Bretagne

De nombreux partenaires institutionnels et acteurs divers sont mobilisés sur le sujet du logement, notamment Action Logement et la Banque des Territoires, ainsi que les participants aux diverses fonctions qui œuvrent au quotidien pour répondre à l'enjeu qui se situe au cœur de la vie intime de chacun : la nécessité de bien se loger. En effet, le logement, partie intégrante de l'identité, de l'intimité de chacun, participe de sa capacité à bien vivre, en Bretagne comme ailleurs.

Ce sujet est important pour les concitoyens, pour qui tout commence par le logement, qu'il s'agisse de jeunes adultes désireux de devenir autonomes, de limiter leurs déplacements domicile-travail et de construire une famille ou de personnes âgées aux besoins particuliers desquelles les logements doivent répondre.

La question du logement de qualité, moins consommateur d'énergie et de ressources, est l'un des premiers leviers sur lesquels les acteurs présents ce jour doivent travailler pour accompagner les transitions. Ils doivent œuvrer dans un contexte marqué par de multiples complexités à résoudre : la réduction des gaz à effets de serre produits par les logements pendant leur construction et leur vie et la gestion d'équations financières difficiles pour les acteurs économiques, mais également pour les ménages, dont certains se retrouvent projetés dans une grande précarité.

Mais œuvrer dans une Bretagne qui attire est une chance. En effet, la Bretagne poursuit son développement, même si sa croissance démographique est moins forte que par le passé. Mais la situation de certains secteurs (ouest de la Cornouaille, centre Bretagne, Coglais...) est très différente de celle des métropoles, des villes littorales et des agglomérations comme celle de Quimper en termes de développement, d'accueil d'entreprises et d'ingénierie.

C'est pourquoi la réponse apportée aux ménages, qui s'organise dans le temps long, doit être adaptée à tous les cas de figure.

La question de l'attractivité touristique doit être approfondie, notamment celle des locations de courte durée. Dans le cas contraire, il existe un risque de dislocation sociale de la Bretagne, de crispation, de perte de cohésion, laquelle fait pourtant sa force. Sur ce point, il faut saluer le travail remarquable et la ténacité de parlementaires, dont Annaïg LE MEUR, pour l'élaboration d'un texte, voté il y a quelques jours, qui tient compte de la perception du terrain et de la complexité locale.

Les parlementaires doivent s'en saisir, pour faciliter la mise en œuvre de ce texte qui permet, aux élus locaux, d'avoir la main sur des sujets importants, notamment la régulation des Airbnb.

Face à une crise nationale, les réponses sont nationales et locales et s'inscrivent à la fois dans le temps long et le temps court. La Fondation Abbé Pierre rappelle douloureusement combien la période actuelle est difficile et combien la responsabilité de chacun dans sa résolution est importante. Dans le cas contraire, le pays s'exposerait à un risque de paupérisation d'une partie de la population, qui pourrait déboucher sur un risque démocratique majeur.

Chacun, à son niveau, doit donc travailler sur ce point et il convient de remercier les maires et les intercommunalités qui sont en première ligne pour construire leur stratégie d'habitat, de renouvellement urbain, d'accueil des entreprises, en tenant compte de la complexité humaine. Il faut également saluer les représentants des Départements, compte tenu de l'immense responsabilité qu'ils portent s'agissant du logement social, au côté des agglomérations et des intercommunalités.

Enfin, le club « Décentralisation & Habitat constitue un très beau lieu pour débattre et confronter les innovations issues des territoires, bretons ou non, avant de les présenter à l'État.

Il faut souligner que, dès son arrivée, le préfet de la région Bretagne a affiché son engagement sur ce sujet dont il s'est saisi à bras-le-corps, notamment en

permettant l'organisation de cette journée, deuxième édition après les Assises de Saint-Malo, en 2022.

La Région Bretagne prendra sa part à l'effort. Elle dispose d'outils variés pour travailler le sujet du foncier, accompagner les maires dans le renouvellement urbain et le « zéro artificialisation nette », faciliter la formation professionnelle et l'industrialisation obligatoire de certains process (renouvellement urbain, rénovation de logements, types de constructions).

La feuille de route de la Région est responsable et humble ; la collectivité est une brique parmi d'autres et souhaite assumer cette responsabilité aux côtés des autres interlocuteurs.

Il n'y a pas de doute que la parution prochaine d'une loi sur le logement et la nomination d'un ministre du Logement créeront une nouvelle dynamique. La Région accompagnera les parlementaires dans les débats afin que cette loi intègre les spécificités bretonnes. C'est l'un des objectifs de cette journée. Le Pinel Breton en est un exemple.

En outre, à l'appui des propos d'Isabelle LE CALLENNEC, maire de Vitré, il est rappelé que l'intégration du logement intermédiaire dans les 25 % de logements sociaux imposés par la loi SRU – annoncée par le Premier ministre – ne résoudra pas le problème du logement, au contraire. Elle rendra plus difficile la situation des personnes peinant à se loger, complexifiant ainsi la politique du logement en Bretagne. La convergence des points de vue prouve l'intelligence bretonne et la nécessité de préserver le pacte breton, ce qui n'empêche ni le débat ni la confrontation, mais crée de la richesse, dans l'intérêt des concitoyens.

Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne

L'objectif de cette journée est double : partager une vision globale du logement en Bretagne et être à l'écoute des initiatives locales des différents acteurs qui utilisent la boîte à outils extrêmement complexe du logement pour faire face à la crise actuelle.

Ces assises – dont il faut remercier les organisateurs et dont la préparation a duré cinq mois – ne sont pas une action de communication. Elles ont pour objectif de faire émerger des propositions concrètes.

Mais il serait illusoire d'imaginer résumer, en trois heures, les problèmes du logement en Bretagne. Ces assises devront donc être suivies d'autres rencontres, une fois que la boîte à outils bretonne (dérogations, etc.) aura été enrichie, dans la perspective d'une ou plusieurs lois futures.

Sur ce sujet, l'on ne part pas d'une page blanche, les différents acteurs ayant coutume de travailler collectivement, dans une région attractive qui, selon les projections de l'INSEE, accueillera 260 000 habitants supplémentaires en 2050 et affiche l'un des plus bas taux de chômage de France. Mais l'accès au logement reste la plus forte préoccupation des maires, chefs d'entreprise, responsables d'associations et de ceux qui œuvrent, sur le territoire, à la cohésion sociale et au développement économique de la Bretagne.

Présentation d'un diagnostic sur la crise du logement en Bretagne

Mme Gaëlle KERANGUEVEN – Cabinet CERUR

Madame Gaëlle KERANGUEVEN ne présentera pas un diagnostic exhaustif, mais apportera un éclairage sur la situation actuelle sur le territoire. La crise du logement est soulignée chaque année par le rapport sur « le mal-logement » de la Fondation Abbé Pierre, qui démontre que les difficultés pour se loger sont plus accentuées pour les ménages modestes.

I) État des lieux

La Bretagne se caractérise par d'importants besoins en logements, toutefois contrastés selon les communes. C'est un territoire familial hérité de tradition catholique, marqué, depuis la crise sanitaire, par l'arrivée de Franciliens, sans être un phénomène aussi important qu'on pourrait le penser.

Actuellement, les besoins en logements s'expliquent par une forte dynamique économique. En effet, depuis une vingtaine d'années, l'évolution de l'emploi à l'échelle bretonne est supérieure à l'évolution moyenne de l'emploi à l'échelle nationale, et ce, dans tous les départements, avec toutefois des contrastes selon les territoires. Cette dynamique économique a des impacts en termes de dynamique démographique régionale qui a également dépassé la dynamique nationale depuis les années 2000.

Cette augmentation est aussi due à l'arrivée d'une nouvelle population. En 2020, plus de 71 000 personnes sont arrivées dans la région – dont un quart de Parisiens et 20 % de Ligériens – sachant que 50 000 personnes l'ont quittée. En 2020, la Bretagne a donc gagné un peu plus de 20 000 habitants provenant d'Île-de-France, de Normandie et des autres régions voisines. Cet apport migratoire

participe de la croissance démographique et influe sur les besoins en logements.

Les profils des nouveaux arrivants sont variés. Il s'agit de jeunes de moins de trente ans (plus de 50 %), de retraités (16 %) et d'étudiants ligériens ou franciliens. Néanmoins, si les étudiants venant en Bretagne sont très nombreux, c'est également le cas des Bretons partant étudier ailleurs : la population étudiante affiche donc un solde négatif. Cependant, le retour en Bretagne s'effectue généralement vers trente ans et à la retraite.

Le desserrement des ménages bretons (diminution du nombre de personnes par logement) est également plus important qu'à l'échelle nationale. La croissance démographique a contribué à 38 % des besoins en logements, contre 35 % pour le phénomène de desserrement des ménages. Il faut donc produire des logements pour compenser la réduction de la taille des ménages. En cinquante ans, on a perdu plus d'une personne par logement. Ce phénomène national est plus accentué en Bretagne.

II) Une offre qui ne s'ajuste pas aux besoins

1) PRÉDOMINANCE DES MAISONS INDIVIDUELLES

La Bretagne est la deuxième région, après le Centre Val de Loire, qui présente le plus fort taux de maisons individuelles. La plupart des communes bretonnes comptent en effet plus de 75 % de maisons individuelles, contre 55 % à l'échelle nationale.

2) PRODUCTION DE LOGEMENTS

La période récente se caractérise, comme les vingt dernières années – excepté de 2003 à 2008 – par un décalage important entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés. Le rythme de production de logements, environ 23 000, n'a cessé de diminuer globalement depuis 2009 et les perspectives sont inquiétantes en 2023.

3) ÉVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS

Elle s'est accentuée dans tous les départements depuis la crise sanitaire, pour atteindre entre 25 et 36 % en moyenne selon les départements entre 2017 et 2022.

Malgré l'accélération relevée depuis la crise sanitaire, le décalage entre le prix des logements et les revenus des ménages n'est pas nouveau. Jusqu'à la fin des années 90, l'inflation sur les logements était équivalente à l'évolution des salaires. Depuis la fin des années 90, un décalage entre l'évolution des revenus et celle des loyers est constaté. Cela a un impact sur les différents postes de consommation des ménages dont le budget consacré au logement a augmenté de 15 à 20 %, dans les années 70, à 25 à 30 % actuellement.

4) MOINDRE ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU MARCHÉ

Ce contexte financier participe de la situation de crise du logement. En effet, les taux d'intérêt atteignent environ 4,41 % pour un prêt sur 25 ans en Bretagne. Cela signifie qu'en 2023, un ménage doit disposer de 8 515 € de revenus mensuels disponibles pour acquérir une maison ancienne à Carnac. De plus, l'allongement de la durée moyenne des emprunts, de 13,6 ans, en 2001, à 20,3 ans en 2022, est inédit.

5) MOINDRE ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU TERRITOIRE

Le coût d'un logement collectif neuf s'établit, en moyenne, à 4 540 euros/m². Au regard de la ventilation des revenus des ménages, cela signifie que 18 % des ménages bretons pourraient aujourd'hui en acquérir un. Mais selon les types de biens immobiliers et leur localisation, qu'ils se situent dans une commune littorale (Carnac), une commune proche d'une métropole (Mordelles), une ville moyenne (Quimper), une zone de revitalisation rurale (Merdrignac), ils sont difficilement accessibles, surtout en secteur littoral. Seule une part réduite des ménages bretons peut acquérir un logement collectif neuf.

6) ACCESSEON SOCIALE PLUS DIFFICILE

Les produits d'accèsion sociale ne compensent pas les freins rappelés ci-dessous : le volume de prêt à taux zéro (PTZ) diminue et les produits logement cibles stagnent, le bail réel solidaire (BRS), porteur de promesses sur le territoire, n'a concerné que 280 livraisons en 2022, en Ille-et-Vilaine.

Dans le même temps, l'accès difficile à ce marché privé a un impact sur la demande locative sociale qui a presque doublé entre 2013 et 2023 avec, parallèlement, des attributions orientées à la baisse. C'est notamment le cas en raison de la diminution des rotations dans le parc locatif social, dont les habitants ne parviennent pas sortir. Enfin, là où, il y a dix ans, il fallait formuler trois demandes pour espérer une attribution, il en faut aujourd'hui entre huit et neuf pour les territoires les plus tendus.

III) Impact de l'activité touristique sur le marché de l'habitat

Tout logement produit permet d'accueillir 0,8 ménage, en lien avec la production de résidences secondaires (13,3 % en Bretagne, contre 9,7 % au plan national). Sur la période récente, la dynamique des résidences secondaires est supérieure à celle des résidences principales.

Ces résidences secondaires répondent à différents profils de propriétaires : 40 % sont bretons, 60 % étant non bretons (dont 30 % d'Île-de-France).

Par ailleurs, le territoire breton compte environ 21 000 meublés de tourisme, dont les trois quarts se situent sur la façade littorale, notamment sur les territoires de Vannes agglomération, d'Auray, de Saint-Malo agglomération. Cette présence vient concurrencer le parc locatif privé, essentiellement sur la presqu'île de Crozon et sur les îles (Ouessant, Belle-Île) et fragilise le marché de l'immobilier local.

La version complète du diagnostic du cabinet CERUR est disponible sur le site internet de la DREAL : <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-assises-du-logement-du-2-fevrier-2024-a5714.html>

Table ronde : Les nouveaux outils pour faire face à la crise et engager une nouvelle stratégie foncière

Madame Frédérique GAUVAIN – maire d'Arzon (29)

Madame Isabelle ASSIH – maire de Quimper (29)

Monsieur Honoré PUIL – président de l'Office foncier solidaire de Rennes (35)

Madame Gaëlle ROUTIER, présidente de l'ARO HLM

Madame Anne BORRY, maire d'Arzano (29)

I) La majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires

Cette démarche collective a été engagée par plusieurs maires de communes de Vannes Agglomération et de la presqu'île de Rhuys dans lesquelles la majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires pourra atteindre 60 %. C'est notamment le cas à Arzon (commune du réseau Sensation Bretagne), qui se caractérise par 2 264 habitants à l'année (+27 depuis 2014) - dont 64 % de plus de 60 ans -, une part communale de la taxe d'habitation de 9,11 %, un parc de 6 500 logements, dont plus de 77 % de résidences secondaires et une structure communale constituée de plus de 100 agents territoriaux.

Cette augmentation appliquée en une fois représentera une recette d'environ 800 000 € supplémentaires à Arzon et servira à financer des projets (centre de loisirs, reconstruction d'une école), l'objectif étant d'améliorer le confort des résidents permanents et de leur offrir des infrastructures, également utiles aux résidents secondaires présents six mois de l'année.

Cette manne financière peut aussi permettre de constituer de la réserve foncière, d'autant que la commune, d'une superficie de 900 ha, compte 450 ha

de réserve naturelle. Chaque opportunité sera donc étudiée, que ce soit pour acquérir du foncier ou pour réaliser du BRS, fin 2025.

Enfin, cette taxation vise également à freiner des investisseurs locatifs en Airbnb.

La mise en œuvre de ce dispositif a été rendue possible par le passage de la commune en zone tendue B1, et ce, grâce au soutien des élus nationaux qui ont insisté pour que la réflexion menée sur le zonage de la tension des marchés du logement soit concrétisée par un décret.

II) La régulation des meublés de tourisme

Au sein de l'agglomération de Quimper Bretagne occidentale (QBO), les demandes de logements sociaux (3 883 depuis le 1^{er} janvier 2024 à Quimper) vont croissant et elles n'émanent pas uniquement des catégories sociales les plus fragiles. La difficulté de trouver un logement concerne aussi bien la location, que l'accession à la propriété. La comparaison avec les locations proposées par Airbnb et Abritel traduit la forte augmentation des offres de meublés de tourisme (+30 % entre 2019 et 2022). 1 827 nouvelles locations de courte durée sont à mettre en regard de la livraison, sur la période, de 1 013 nouveaux logements locatifs sociaux. En effet, 85 % des annonces émanant d'Airbnb et d'Abritel concernent de petits logements (du studio au T2), c'est-à-dire la typologie des logements les plus recherchés, compte tenu du desserrement des ménages et de l'augmentation des foyers monoparentaux.

Face à ce constat, QBO a décidé d'actionner deux outils : le contrôle du changement d'usage et le numéro d'enregistrement.

En effet, jusqu'à présent, les meublés de tourisme faisaient simplement l'objet d'un enregistrement en mairie. Depuis le 1^{er} janvier 2024, un règlement municipal de meublés de tourisme rend obligatoire l'inscription des logements loués sur une plate-forme de Quimper ou de QBO et, ce faisant, la création d'un numéro d'enregistrement. Ce dispositif facilitera le suivi, le contrôle et la compréhension du phénomène qui entraîne des conséquences sur l'aménagement d'une ville, notamment la localisation des zones de mise à la location de ces logements

(proximité des commerces, des voiries, des transports, etc.). Il s'agira, en 2024, d'informer les propriétaires en vue de la mise en œuvre, en 2025, de cette obligation et de ce contrôle par les services municipaux. Dans cette optique, la collectivité devra renforcer ses équipes d'urbanisme à même d'assurer ces contrôles et de sanctionner si nécessaire. C'est la condition pour être au rendez-vous du défi de l'accès au logement durable pour tous.

Ce dispositif validé par le préfet en décembre est relativement simple à déployer, car c'est avant tout un outil numérique. Dans le cadre législatif, à terme, les maires pourront s'affranchir de cet accord du préfet. L'important est d'informer au bon moment et au bon endroit et de disposer des équipes ad hoc pour assurer le contrôle.

En revanche, la question de la sécurité juridique du déploiement de ces outils de régulation se pose. En effet, des lois encadrent déjà ce sujet et les maires de Saint-Malo et de La Rochelle, par exemple, ont pris des décisions municipales visant à définir des zones exclues du meublé de tourisme et des quotas, ce qui n'a pas manqué de donner lieu à des recours pour des motifs parfois subjectifs, comme l'adéquation entre la mesure prise et la tension sur le logement. Un cadre juridique est donc requis, pour améliorer la robustesse du règlement municipal sur les meublés de tourisme.

III) Intervention depuis la salle de Mme Annaïg Le Meur porteuse d'une proposition de loi pour mieux encadrer les meublés de tourisme

Il s'agit là de la mesure phare d'une proposition de loi, qui n'a pas encore terminé son parcours législatif, mais qui vise à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue et est portée par la députée Annaïg LE MEUR. L'évocation de ce sujet revêt une symbolique importante ce jour, au lendemain des 70 ans de l'appel de l'Abbé Pierre.

Cette proposition de loi au très long parcours transpartisan résulte d'un travail de co-construction avec les élus de terrain et les associations. Adaptée aux territoires, elle doit leur permettre de mieux réguler la location de courte durée.

Elle comporte trois points. Le premier concerne l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance énergétique (DPE), y compris pour les locations de courte durée. En effet, d'une part, l'environnement est la priorité de tous ; d'autre part, pour y échapper, des propriétaires louant à l'année décidaient de louer pour de plus courtes durées, pour lesquelles le DPE n'était pas requis jusque-là.

Le deuxième point concerne la mise à disposition des maires d'une boîte à outils (quotas, régulation pour préserver des zones dédiées à la résidence principale, incluant les SCI, etc.), pour ne pas attendre que le territoire soit tendu pour agir.

Le troisième point concerne la décision de ne plus octroyer d'avantage fiscal aux locations de courte durée. Dans un deuxième temps, un dispositif d'incitation pour les locations de longue durée abordables sera étudié.

Parallèlement, Annaïg LE MEUR s'est vu confier, par Elisabeth BORNE, puis par Gabriel ATTAL, une mission de révision de la fiscalité locative au sens large. Il s'agit de rendre plus attractif l'investissement dans le logement pérenne et abordable sur les territoires, sans créer une niche fiscale supplémentaire.

IV) Les stratégies foncières : dissocier le foncier du bâti

Il n'y a pas de politique de l'habitat sans accès au foncier de manière solidaire. Dès lors, plusieurs leviers existent : le droit de préemption, qui a ses limites, la fiscalité, aujourd'hui plutôt favorable à la détention longue, et l'encadrement des prix du foncier à l'échelle nationale. Ces outils contribuent, certes, à maîtriser les conditions de la production du logement. Mais ils ne résolvent pas la question de la trajectoire du prix des logements dans le temps. Aussi, face à l'augmentation du prix de l'immobilier, Rennes Métropole a développé une nouvelle approche

consistant à instituer une maîtrise perpétuelle ou temporaire du foncier par la collectivité pour faire du foncier un bien commun, sujet cher à Edgar PISANI.

La loi ELAN de 2014 a créé les Organismes fonciers solidaires (OFS) et leur corollaire, le bail réel solidaire. La maîtrise perpétuelle du foncier permise par l'OFS le fait sortir du marché. Cet outil de dissociation foncière intégré à la politique locale de l'habitat remporte un franc succès : on dénombre actuellement 110 OFS en France et d'ici 2027, environ 20 000 logements seront engagés dans ce cadre. Au sein de la métropole rennaise, plus de 1 000 logements sont engagés dans ce dispositif et 400 logements ont déjà été livrés. L'engagement pris dans le cadre du nouveau Programme local de l'Habitat (PLH) concerne la réalisation de 600 logements par an.

L'OFS de Rennes a choisi d'en faire un outil à la main des collectivités via la mise en place d'une association regroupant tous les acteurs de l'accession sociale à la propriété et présidée par Rennes Métropole et les acteurs de la construction. Une autre particularité de l'OFS consiste à proposer des prix extrêmement bas : 2 800€/m², stationnement compris (soit -30 % par rapport au prix du neuf). Enfin, l'OFS, financé par Rennes Métropole, n'a pas besoin d'emprunter.

Ce dispositif déployé depuis 2018 est sécurisant pour les ménages qui peuvent revendre leur logement et qui, en cas de difficulté, ont une garantie de rachat. Il assure également, aux communes, la maîtrise dans le temps de l'évolution du sol. Rennes Métropole est le premier territoire national en nombre de logements engagés.

Le dispositif OFS-BRS est réservé à l'accession sociale à la propriété pour les ménages sous plafond de ressources. Mais il existait également des produits pour lesquels la collectivité pouvait intervenir sans contrôle de la trajectoire prix. C'est pourquoi, dans le cadre du nouveau PLH, l'OFS a décidé de généraliser la dissociation temporaire (25 ans) du foncier et du bâti, sachant qu'à chaque mutation, vendeur et acquéreur devront respecter une trajectoire prix.

Depuis les années 60, le territoire rennais menait une politique foncière très dynamique, dans un objectif d'extension urbaine. Ce modèle est révolu, car il

faut désormais réaliser du renouvellement urbain, tenir compte du « zéro artificialisation nette ».

V) La revitalisation de centre-bourgs à partir de l'utilisation de friches

De nombreux projets illustrent la volonté d'élus locaux de redynamiser leur centre-bourg. En effet, dans une commune comme Arzano, dans le Finistère, qui compte 1400 habitants et des équipes administratives réduites, la capacité de se projeter sur une stratégie foncière s'exprime en observant le terrain. Dans cette commune, en 2014, un projet de production de logements à partir de friches situées en centre bourg (ancien garage, ancien bâtiment public) a vu le jour, afin de conforter les services et commerces en centre bourg. Ce projet n'aurait pu être concrétisé sans l'aide d'un comité de pilotage élargi incluant l'association Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable (BRUDED) unique en Bretagne – qui met en réseau les élus pour le partage d'expériences concrètes – le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Finistère Ingénierie Assistance à Maîtrise d'ouvrage (FIA), Quimperlé-Communauté, le Département, la Région, l'État, l'OPAC. Par ailleurs, la saisine de l'Établissement public foncier (EPF) a permis d'acquérir les friches par voie d'adjudication, pour conduire les opérations de démolition et de dépollution.

Ce projet a comporté plusieurs étapes : la démolition-dépollution du garage, la démolition d'une partie de l'ancien bâtiment voisin et la définition d'un nouveau programme avec l'OPAC. Désormais, cet ensemble, dont la commune est propriétaire, accueille, au rez-de-chaussée, une maison médicale et onze petits logements adaptés à l'offre actuelle, dont un accessible aux personnes à mobilité réduite. Plus les petites communes utilisent leur potentiel foncier pour contribuer à offrir des solutions de logements, mieux le territoire se portera et meilleure sera la réponse à la demande. La commune d'Arzano ne se situe certes pas en secteur tendu, mais elle est agréable à vivre et la demande de

logements ne fait qu'augmenter. Le bâtiment rénové, qui sera livré en juin 2024, est très performant sur le plan écologique et les espaces publics qui l'entourent redonneront de la vitalité au cœur de bourg.

D'autres projets pourraient émerger dans la commune, dès lors que la dynamique est lancée et que les partenaires ont été contactés. Mais rien ne sera possible sans l'aide des opérateurs de logement en matière d'Ingénierie et de financement.

VI) L'aide apportée aux élus locaux par l'ARO HLM

L'Association régionale des organismes HLM bretons (ARO HLM) travaille avec les collectivités, recherche des partenariats et acculture les nouveaux élus au sujet du logement. En effet, en Bretagne, tous les organismes du secteur travaillent ensemble, sans concurrence, y compris en termes de financement, avec les collectivités (communes, EPCI, départements, etc.).

Tantôt l'ARO HLM est sollicitée par les élus, notamment lors de rencontres avec les EPCI, tantôt elle organise des séminaires, comme en 2023, sur l'acquisition sociale. Elle souhaite remettre en place le parcours résidentiel.

En Bretagne, l'accompagnement financier des bailleurs sociaux par les EPCI représente entre 4 et 25 % de financement des programmes, à comparer avec celui de l'État (3 % de subvention directe, auxquels s'ajoutent 10 à 15 % d'avantage fiscal et l'exonération des 25 % d'impôt sur les sociétés pour les bailleurs), sachant que, par ailleurs, les recettes des collectivités diminuent. L'ARO a à cœur d'accompagner les petites communes.

Le rapport de la Fondation Abbé Pierre tire la sonnette d'alarme concernant l'état du logement social en France et l'accès au foncier. De plus, la loi qui a créé le « Zéro Artificialisation nette » (ZAN) ajoutera une contrainte supplémentaire aux organismes, car il est difficile de créer des logements lorsque le foncier devient plus cher. De plus, si, jusqu'à présent, les communes léguaien le foncier

à l'ARO, désormais, ce n'est plus aussi simple, car cela représente des recettes en moins pour celles-ci et cela peut augmenter le prix des programmes.

Les solutions dont disposent les bailleurs concernent l'accompagnement des collectivités, le travail mené entre organismes, pour favoriser la mixité, porter plus facilement les opérations. De plus, un accompagnement de l'État sur le sujet est vivement souhaité, via la création, si ce n'est d'un ministère, à minima d'un secrétariat délégué au logement.

VII) Initiatives locales soulignées depuis la salle

1) LA CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE D'ACTIFS TEMPORAIRE

Confrontée aux difficultés de recrutement de personnes compétentes dans un secteur industriel particulier, notamment du fait de la faible offre de logements, l'Entreprise PIRIOU de Concarneau a mené une réflexion avec divers autres employeurs (industriels, hôpital), afin de créer une résidence temporaire d'actifs de 40 appartements, du T1 au T2. Pour mener à bien ce projet, l'entreprise a bénéficié des conseils d'Action Logement qui l'a mise en relation avec l'OPAC 29 et un gestionnaire chargé de gérer cette structure. Le financement du projet (3 millions d'euros) est bien avancé : il manque 500 000 euros, la livraison étant prévue en 2026.

Ce projet est innovant, compte tenu de l'hétérogénéité de la population accueillie (jeunes, cadres, ouvriers, etc.) et de l'absence de critères d'éligibilité. Il doit inspirer les pouvoirs publics, en vue de la définition d'une subvention propre à ce type de projet territorial, qui permet l'ancrage des salariés et le développement économique de la région.

2) L'ACCOMPAGNEMENT D'ACTION LOGEMENT

C'est le rôle d'Action Logement que de soutenir ce type de projet. Même si ce soutien s'inscrit dans des temps longs, des réponses peuvent être apportées rapidement, à l'instar de la solution proposée par l'entreprise PIRIOU.

Action Logement, qui possède des structures départementales, accompagne cinq autres projets de ce type sur le territoire breton, dans le but de loger des actifs, des saisonniers ou des étudiants : 1300 000 euros ont été alloués à ces projets dont certains permettent de répondre immédiatement à des besoins importants des communes (Redon).

Le principal critère pour solliciter le concours d'Action Logement est le besoin immédiat de loger des actifs en lien avec l'emploi et la formation. Pour ce faire, il faut constituer un dossier que le comité national valide, sachant qu'un budget de 60 millions d'euros est prévu à cet effet au plan national. Six projets sont en cours.

Enfin, le programme « action cœur de ville », sur lequel la ville de Quimper a été moteur, est un exemple de projet de court terme qui a permis de remettre 1000 logements sur le marché et concerne onze villes moyennes. C'est là un exemple de réponse rapide et pragmatique à un besoin immédiat.

Échanges avec la salle

I) Autres problématiques à prendre en compte

Les collectivités locales qui prennent des initiatives comme l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la généralisation du bail à construction (Communauté de Communes du Pays d'Auray Quiberon Terre Atlantique) peinent à proposer du foncier aux bailleurs, compte tenu de la rétention exercée par les propriétaires.

Pour Françoise GATEL, la question du logement revêt un enjeu de décentralisation de la recherche de solutions, au plus près des habitants, d'où l'importance d'accompagner les petites communes, notamment rurales, en vue de leur revitalisation. De la même façon, le DPE ne devrait pas obéir à des critères uniques, mais tenir compte des spécificités des bâtis, les maisons bretonnes n'ayant rien à voir avec les constructions des années 70. En effet, des réhabilitations maladroites génèrent des dégradations de bâtis.

Dans leurs stratégies de développement local, les élus ne doivent pas oublier les personnes sans logement, dont le nombre a doublé en dix ans, en France et en Bretagne, malgré les efforts de l'État et des régions, pour le développement des places d'hébergement et des structures d'accompagnement, stratégie dont la Fédération des acteurs de la solidarité en Bretagne est partie prenante.

Sur le plan économique, la perte de 5 000 logements en 2023 constitue une véritable bombe sociale sur laquelle la Fédération du Bâtiment de Bretagne alerte, de même que sur le chômage qui menace les entreprises bretonnes du bâtiment.

Pour Honoré PUIL, les prix des logements et du foncier sont structurellement appelés à augmenter dans le temps, notamment si la maîtrise du foncier et l'engagement des collectivités sont insuffisants. Aussi, la question du rapport entre le prix du logement et la rémunération des ménages est cruciale.

II) Autres propositions

Soucieux de la problématique exposée ce jour, les promoteurs immobiliers de Bretagne se proposent de participer aux ateliers sur le logement organisés par la Région et les Départements. En outre, ils entendent contribuer à la construction des 25 000 logements dont la Bretagne a besoin annuellement. Mais il faut les aider à capter les clientèles auxquelles ils peuvent vendre du logement, et ce, pas forcément à un prix élevé.

L'implication des élus dans la question du logement, à tous les échelons (EPCI de Vitré Communauté, Association des Maires de France, Union nationale des Centre communaux d'Action sociale – UNCCAS – etc.) est un atout pour faire émerger des propositions. Et à l'instar de l'Alliance nationale pour le Logement, qui se caractérise par la recherche de solutions par des personnes de sensibilités différentes, la force de la Bretagne réside dans sa capacité à partager le diagnostic.

Enfin, la Bretagne a la chance de compter un Club Décentralisation & Habitat, ce qui est unique en France, et de disposer de deux véhicules : le débat à venir sur la décentralisation et la loi logement annoncée. En effet, si une stratégie nationale est de mise pour favoriser la production, la rénovation, la remise sur le marché des logements, il incombe aux régions d'actionner les outils présentés ce jour.

Table ronde : Les propositions d'amélioration attendues et les mesures de soutien pour faire face à la crise

Monsieur Mickaël CHEVALIER – Maire de Plumaugat (22) – Président du Club Décentralisation & Habitat Bretagne

Madame Fanny CHAPPÉ – Maire de Paimpol (29) – Conseillère régionale déléguée à l'Habitat & au Logement

Madame Valérie MANCRET TAYLOR, Directrice générale de l'ANAH (Agence nationale de l'Habitat)

I) Le Club Décentralisation & Habitat

Cette association qui rassemblait, à sa création en 2009, les délégataires des aides à la pierre, compte actuellement 19 EPCI, la Région Bretagne, les Départements bretons, l'ARO HLM et la Banque des Territoires. Son objectif est de poser les enjeux du logement et d'émettre des propositions concrètes, notamment au sein du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement de Bretagne (CRHH), co-présidé avec le préfet.

Ces propositions, dont certaines sont détaillées ci-dessous, seront transmises aux services de la préfecture, qui en ont fait la commande, puis aux parlementaires. Leurs ambitions sont diverses, mais un débat sur la fiscalité s'imposera.

1) UN TAUX DE TVA RÉDUIT POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le logement social représente une partie conséquente de l'offre à fournir aux demandeurs du territoire breton (190 000 logements familiaux et 30 000 places d'hébergements collectifs sur un parc global d'un peu moins de 2 millions de logements en Bretagne). Les bailleurs sociaux, acteurs importants pour produire du logement en réponse au parcours résidentiel, doivent être soutenus. C'est le cas, de la part des collectivités, diversement selon les territoires. L'un des leviers de ce soutien est la réduction du taux de TVA, son adaptation aux besoins, notamment pour les PLAI, voire les PLUS en revenant à un taux à 5,5 %, voire à 2 %. Cela a pour effet d'inciter à la production.

2) LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION MODULAIRE

Pour répondre aux besoins spécifiques du territoire régional, il faut adapter le logement aux différentes catégories de population (étudiants, seniors, saisonniers, etc.). Le développement de la production modulaire de qualité standardisée, déplaçable en vue d'une industrialisation, permettrait de répondre à des ambitions de logement social.

3) L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Pour équilibrer les opérations de production de logements, il faut intégrer les produits existants dans la production de logements ciblée par les collectivités. Le BRS permet aux collectivités de conserver indéfiniment la maîtrise foncière. Mais il est difficile de ne produire que du BRS. L'utilisation de cet outil dans le cadre d'opérations plus globales de production de logement peut donc être envisagée, pour peu qu'il fasse l'objet d'un agrément des collectivités. Cela garantirait la maîtrise de la production, sa quantification et son intégration dans les PLH, en vue de la définition des objectifs de production.

4) LE RÉTABLISSEMENT DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) SUR TOUT LE TERRITOIRE

Il faut adapter le coût des logements à la capacité des habitants à pouvoir les acheter. Sans dispositif d'accompagnement, il est impossible de répondre à certaines populations, notamment les jeunes ménages. Il faut donc trouver une solution régionale pour maintenir le PTZ, à l'image du Pinel breton. Par ailleurs, il faut améliorer le zonage et travailler, dans le cadre du CRHH, avec le préfet et la DREAL, pour pouvoir, politiquement et administrativement, faire un meilleur usage de ces dispositifs d'encadrement.

5) LA DÉCENTRALISATION DE LA POLITIQUE D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

La Bretagne est unique, car l'expérience de la coordination régionale, de l'implication des EPCI, de la volonté des métropoles en termes d'accompagnement à la rénovation du parc privé fait l'objet d'une forte mobilisation depuis plusieurs années. L'évolution de certains dispositifs (Maprimerénov) les ont rendus contraignants dans l'usage et une perte d'efficacité au plan régional a été relevée. Il faut poursuivre le travail amorcé de longue date et être davantage co-organisateurs de cette politique de rénovation de l'habitat.

Enfin, la forte implication des bailleurs dans la rénovation du parc existant est une des caractéristiques de la Bretagne. Mais cela ne suffit malheureusement pas toujours pour être aidé au plan national.

II) Les actions de la Région Bretagne

1) LA FEUILLE DE ROUTE DU LOGEMENT

La feuille de route du logement, validée par la Région en décembre 2023, s'inscrit dans une dynamique de soutien aux collectivités bretonnes en matière de logement. La situation du logement est urgente, compte tenu de la « bombe

sociale » qu'elle représente, phénomène qui prend tout son sens au lendemain de la publication du rapport de la Fondation Abbé Pierre.

La fluidité du parcours résidentiel n'est plus assurée. Mais la Bretagne possède de nombreux atouts et si le Sénat se saisit de la proposition de loi d'Annaïg LE MEUR, la Région répondra présente et sera force de proposition. Par ailleurs, même si elle ne possède pas directement la compétence du logement, la Région s'appuie sur de nombreuses autres compétences (formation, aménagement, économie). La feuille de route qu'elle a votée comporte 31 actions et 18 leviers permettant d'agir collectivement sur le court, le moyen et long terme, en évitant tout « saupoudrage ».

2) LA RÉALISATION DE DEUX ÉTUDES CONCRÈTES

La première étude, portée par l'Établissement public foncier de Bretagne, en collaboration avec la Banque des Territoires et la Région Bretagne, porte sur la faisabilité juridique et économique de créer une foncière. En effet, dans le temps long, la maîtrise du foncier est de mise. Les résultats de cette étude seront présentés lors des assises régionales de fin 2024. Dans un second temps, en 2025, il faudra définir les acteurs qui y participeront. Cette foncière devrait capter, maîtriser, valoriser, voire commercialiser le foncier, en vue de créer du résidentiel et des commerces.

La deuxième étude est menée avec Action Logement, aux côtés des actifs, apprenants et saisonniers, pour consolider le modèle juridique et économique des logements proposés à ces publics. Cette démarche s'inscrit dans un objectif plus global de la Région (mise à disposition d'internats, de logements pour des saisonniers agricoles).

Les effets attendus de ces études pour les communes et les EPCI, véritables chevilles ouvrières des problématiques de logement sur les territoires, sont de leur permettre d'être au plus près des habitants, en proposant aux élus des outils d'accompagnement selon les spécificités de leur territoire en matière de logement (centre Bretagne, littoral, îles, etc.).

3) LE LIVRE BLANC DU FONCIER

Il s'agirait d'un référentiel des acteurs du foncier qui donnerait des clés de compréhension aux acteurs amenés à réfléchir sur la stratégie foncière.

4) APPEL À IDÉES CONCERNANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Pour faciliter l'appropriation du renouvellement urbain, la Région Bretagne lancera un appel à idées à destination des concepteurs, aménageurs, paysagistes, architectes, pour penser l'habitat de demain, rendre les territoires attractifs et répondre aux besoins des Bretons et de ceux qui rejoindront la Bretagne.

III) L'Agence nationale de l'Habitat (ANAH)

1) CONSTAT

En matière d'habitat, la Bretagne est unique, au vu de son fort dynamisme de production et de rénovation de logements et des dispositifs remarquables de ses collectivités. En 2023, sur les champs de l'habitat privé, 5 304 logements ont été rénovés et 37 000 logements ont bénéficié de Maprimrénov. Ceci est possible grâce à la mise en place, en Bretagne, d'espaces-conseils France rénov et d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Ce sujet n'est pas mentionné dans les propositions de ce jour. Pourtant, 80 % des logements de 2050 existent déjà. Dès lors, il convient d'agir selon trois axes : la rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie, le traitement de l'habitat indigne et dégradé.

2) PROPOSITIONS

Dans un contexte inflationniste, l'État a décidé de revaloriser considérablement les aides de l'ANAH depuis le 1^{er} janvier 2024, aussi bien s'agissant de la rénovation énergétique, que de la transition démographique, que du traitement de l'habitat indigne. En effet, le reste à charge pour un ménage français

modeste engageant 70 000 euros de travaux est passé de 35 000 euros, en 2023, à 10 000 euros, en 2024. Des stratégies territoriales intervenant sur ces champs, en complément des aides nationales, rendent ces projets atteignables. Mais les niveaux d'intervention varient selon les spécificités territoriales.

Depuis le conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2023, il a été décidé d'allouer 197 millions d'euros de crédits au parc privé de la Bretagne en 2024, avec un objectif de 10 000 logements à traiter. Cela représente du travail, non seulement pour les collectivités, mais aussi pour les artisans et les entreprises réalisant les travaux chez les particuliers dans une logique de transition écologique.

Enfin, à la demande du préfet, l'ANAH livrera en juin ses conclusions sur la possibilité d'adapter le droit commun aux spécificités bretonnes pour mieux répondre à l'attente des ménages.

Échanges avec la salle

Plusieurs participants ont émis des propositions.

Face à la sous-occupation des grands logements, les communes doivent faire le pari du petit logement. Par ailleurs, la mutualisation du permis de louer entre les collectivités est une piste à étudier.

Plusieurs solutions de logement ont fait leurs preuves : le séjour fractionné à la semaine/au mois, alternative au foyer de jeunes travailleurs, pour des apprentis ; la cohabitation, notamment dans de grands logements du parc social ; l'habitat léger ; le logement intercalaire, qui consiste à utiliser des bâtiments en attente de démolition, sachant que leur remise aux normes coûte cher ; les solutions partagées entre plusieurs publics de tous âges et statut social ; l'habitat temporaire chez l'habitant.

Une proposition de l'OPAC Quimper Cornouaille porte sur l'accompagnement des bailleurs sociaux dans le premier parcours résidentiel des nouveaux actifs, au travers d'une nouvelle offre : les résidences de jeunes actifs, dont il faudra clarifier le cadre juridique. Pour ce faire, l'OPAC aura besoin du soutien d'Action Logement, des collectivités, voire de la Région, car ce type d'action s'inscrit dans l'accompagnement du développement économique et dans l'enrichissement de la formation professionnelle, de l'intégration dans l'emploi. Mais cette nouvelle offre ne doit pas intervenir au détriment des autres activités des bailleurs sociaux.

Sur ce point, la Région accompagne déjà les nouveaux actifs et saisonniers, même si elle doit aller plus loin. Mais le cadre juridique des nouvelles propositions est encore trop fragile. Par ailleurs, certains bailleurs sociaux sont force de propositions pour des logements saisonniers, à l'instar du projet de logements saisonniers mené au sein de Guingamp Paimpol Agglomération, dans le cadre de la réhabilitation d'un quartier social.

Selon un intervenant, l'élargissement du PTZ à la maison individuelle (80 % de la demande) permettrait de résoudre une bonne part des problèmes de logement des jeunes.

Des participants ont également émis plusieurs autres demandes :

Il leur paraît urgent de traiter la question de la production de petits logements à coûts abordables face aux 97 000 demandeurs de logements sociaux en Bretagne, dont les trois quarts sont en dessous du seuil de pauvreté.

Pour pouvoir intenter des actions en justice contre les bailleurs peu scrupuleux, ils souhaitent que les associations se dotent de davantage de juristes.

Ils estiment qu'il faut garder à l'esprit les difficultés des habitants des zones littorales, qui, bien que n'étant pas en situation de précarité, ne se voient proposer que des baux de neuf mois, car priorité est donnée à la libération des logements pour la période estivale.

Plusieurs échanges ont porté sur la rénovation énergétique proposée par l'ANAH :

Des participants ont souligné la lourdeur et la longueur du montage des dossiers auprès de l'ANAH, jugé impossible sans accompagnement. Par ailleurs, l'enjeu de décarbonation est, certes, important, mais il faut prioritairement répondre aux 97 000 locataires en attente de logement, aux territoires littoraux qui peinent à attirer des familles, etc.

Pour l'ANAH, la rénovation des logements vacants du parc privé permet également de répondre aux 97 000 demandes en attente de logement. De plus, sur les 700 000 rénovations énergétiques prévues en 2024, seules 200 000 nécessiteront un accompagnement, notamment en Bretagne, compte tenu de la dynamique du territoire.

Face au scepticisme de certains participants sur les fonds alloués en 2024 au dispositif Maprimerénov et sur sa complexité, l'ANAH propose d'organiser une réunion avec les réseaux professionnels pour clarifier ce sujet.

La Région estime qu'il ne faut opposer ni les sujets (rénovation, régulation, existant) ni le traitement réservé aux habitants, ni les solutions (maîtrise du foncier et PTZ) et actionner tous les leviers existants. De plus, à terme, la collectivité doit conserver la maîtrise des conditions de revente d'un logement proposé à un public en difficulté ou un primo-accédant, pour qu'il reste en résidence principale, avec l'aide des EPCI.

Clôture des Assises du Logement

Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne

Face à la question complexe du logement, qui arrive en tête des préoccupations de nombre de nos concitoyens, des maires et des chefs d'entreprise, il faut actionner tous les leviers disponibles et se garder d'opposer une solution à une autre.

Le diagnostic posé démontre l'ampleur de la crise, qui touche tout le parcours du logement, mais s'ancre dans l'explosion des prix de l'immobilier des deux dernières décennies. Ses causes résident dans la difficulté d'accès à la propriété pour un nombre croissant de ménages des classes moyennes et à la régression de l'offre du parc locatif privé sous l'effet des résidences secondaires et des meublés de tourisme. Le symptôme de cette crise est l'afflux des demandes des ménages vers le parc public, qui doit pourtant répondre aux besoins des publics prioritaires.

Les réponses apportées à l'échelle de la Bretagne prennent la forme d'une série de chantiers en 2024, dans la perspective d'un pacte breton du logement ouvert à tous, qui fera l'objet de suivis et d'évaluations. Le CRHH de juin 2024 sera un premier jalon avant de nouvelles assises du logement à l'automne 2024.

Dès la fin 2023, les bailleurs sociaux ont revu à la hausse leur programmation de constructions de logements pour atteindre, avec plus de 5 500 agréments, un niveau d'engagement supérieur à la moyenne d'avant la crise.

L'expérimentation du Pinel breton, lancée en 2020, est un autre motif de satisfaction. Monsieur le préfet de la région Bretagne a signé, récemment, un arrêté modificatif permettant de réviser le zonage de cette expérimentation, pour en faire bénéficier davantage de communes bretonnes. Cela permettra aux promoteurs immobiliers de relancer la commercialisation de programmes dans de nombreuses villes.

L'année 2024 est marquée par une ambition forte de rénovation énergétique du parc privé de logements. Les plus de 197 millions d'euros alloués par l'ANAH à la Bretagne invitent toutes les parties prenantes à davantage d'efficacité. Pour mieux tenir compte des particularités régionales, une réflexion collective est menée en vue d'expérimenter, en Bretagne le reste à charge zéro pour les propriétaires occupants d'un logement indigne, la mobilisation du bail à réhabilitation pour rénover les logements de collectivités, un soutien ciblé à des propriétaires/bailleurs de logements en étiquettes F et G.

Face à la situation d'urgence des logements étudiants, le recteur réunira sous peu des conférences territoriales opérationnelles. Collectivités et bailleurs souhaitent expérimenter le développement d'une offre à bas loyer ; un appel à projets sera lancé en 2024 pour financer des résidences étudiantes avec un prêt PLUS et réduire ainsi le reste à charge. L'État soutiendra aussi les propositions relatives aux logements étudiants sans foncier fixe ou modulaires. Un travail des services de l'État se poursuivra dans chaque département pour sécuriser les projets d'habitat temporaire sur les plans juridique et financier.

L'activité touristique en Bretagne, pilier de son économie, peut aussi déstabiliser les marchés locaux de l'habitat. En 2024, avec le président du Conseil régional, des ressources sont mobilisées pour aider les communes s'engageant dans la régulation des meublés touristiques. L'appui d'un référent régional permettra aux communes bretonnes d'utiliser au mieux les différents outils mis à disposition, notamment l'interface nationale API Meublés prochainement déployée pour automatiser le partage des données des plates-formes de type Airbnb.

L'enjeu de maîtrise foncière est au cœur de la feuille de route « habitat », adoptée par le Conseil régional en décembre 2023. L'État, via l'EPF, appuiera les initiatives des collectivités.

Des participants ont pointé la nécessité d'une meilleure adéquation des dispositifs et zonages des politiques de logement aux réalités territoriales bretonnes. Dans son discours de politique générale, le Premier ministre a appelé

à lever les contraintes, sur le zonage, des politiques du logement. Les élus présents ce jour sauront porter les propositions bretonnes, pour les faire aboutir dans les prochains mois.

Ces nombreux chantiers nécessitent un engagement collectif, dont ces assises sont une étape. Ils feront l'objet d'un suivi, avant une prochaine rencontre à l'automne 2024.

Document rédigé par la société Ubiqus

Tél : 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiqus.fr> – infofrance@ubiqus.com

