



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

2 février 2024

Quimper

I) Introduction

La question du logement interroge plusieurs sujets de société (pouvoir d'achat, aménagement du territoire, économie, emploi...). Dans un contexte national marqué par l'inflation et la raréfaction de l'offre, la difficulté de se loger n'est plus le propre des ménages les plus fragiles, tout particulièrement en Bretagne.

La Bretagne poursuit en effet son développement économique, affiche l'un des plus bas taux de chômage de France et doit augmenter sa population grâce à un apport migratoire important.

Parallèlement, l'attractivité résidentielle et touristique de la région ne se dément pas. Ses besoins en logements sont donc importants, d'autant plus que l'on assiste à un fort desserrement de ses ménages. La région compte 75 % de maisons individuelles (20 points de plus qu'au plan national) et le rythme de production des logements chute continûment. Comme ailleurs, la hausse des prix immobiliers et des taux d'intérêt fait croître la part consacrée au logement dans le budget des ménages et complexifie l'accès à celui-ci. Les produits d'accession sociale (PTZ, BRS) ne suffisent pour l'instant pas à compenser ces freins entraînant un report massif sur la demande locative sociale, qui a presque doublé entre 2013 et 2023. À l'inverse, les attributions de logements locatifs sociaux diminuent, sous l'effet, principalement, de la baisse des rotations dans le parc social.

Enfin, la dynamique de l'offre de résidences secondaires dépasse nettement celle des résidences principales et les nombreux meublés de tourisme concurrencent le parc locatif privé à l'année, fragilisant ainsi le marché de l'immobilier local.

Face à cette situation, les acteurs du logement mobilisent de nombreux outils et proposent d'en expérimenter de nouveaux. Les échanges entre les parties

prenantes se poursuivent activement et un nouveau rendez-vous sur les mesures à prendre est programmé lors des prochaines assises du logement de l'automne 2024 par l'État et la Région.

II) Les outils existants

À l'échelle de la ville, face au décalage important entre le nombre de demandes de logements sociaux en attente et leur attribution, l'action « Cœur de ville », menée à Quimper, avec Action Logement, a permis de rénover/réhabiliter et remettre sur le marché une offre de 150 logements jusqu'alors vacants/insalubres, lors d'opérations de renouvellement urbain.

Dans le cadre du dispositif « logement d'abord », Quimper Bretagne Occidentale (QBO) propose un accompagnement personnalisé aux ménages en situation de fragilité et envisage, avec l'aide de promoteurs et de bailleurs sociaux, dont l'OPAC, de construire 700 logements supplémentaires par an.

La Région Bretagne accompagne les maires dans le renouvellement urbain et le « zéro artificialisation nette ». Elle facilite la formation professionnelle et l'industrialisation des process : renouvellement urbain, rénovation de logements...

L'Établissement public foncier et les organismes de foncier solidaire aident les collectivités locales à porter des projets d'envergure sur leur territoire. En outre, promoteurs privés et bailleurs adaptent leurs projets aux nouveaux enjeux et contraintes.

L'ARO HLM travaille avec les collectivités de toutes tailles, recherche des partenariats et acculture les nouveaux élus à la question du logement.

Face aux besoins de rénovation de logements en Bretagne, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) axe son soutien sur la rénovation énergétique, l'adaptation à

la perte d'autonomie et le traitement de l'habitat indigne et dégradé ; 3 domaines dans lesquels ses aides sont très fortement revalorisées depuis le 1er janvier 2024. Désormais, des stratégies territoriales complètent ces aides nationales sur ces champs, rendant ainsi davantage de projets accessibles.

Action Logement contribue en outre au logement des actifs pour soutenir la satisfaction des besoins en emploi et en formation : 60 millions d'euros sont prévus à cet effet au plan national.

Dans des communes du Morbihan, reclassées récemment en zone tendue B1, les recettes générées par la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires permettront de financer des infrastructures d'utilité collective, constituer des réserves foncières et freiner les investissements locatifs de type Airbnb.

Pour réguler les meublés de tourisme, dont l'importance en nombre déstabilise l'offre locative de résidences principales, QBO impose l'inscription des logements loués sur une plate-forme et déploie un outil numérique de contrôle de leur usage, selon un cadre juridique en cours de consolidation.

III) Les observations et attentes exprimées par les acteurs du logement

Seule une approche partagée reposant sur la connaissance des élus locaux permettra de mener des politiques efficaces en matière de logement.

Les projets de loi à l'étude sur le logement et l'aménagement des territoires contribuent à renforcer une approche collective et adaptée aux problématiques locales. Celui relatif à l'encadrement des meublés de tourisme, porté par la députée Annaïg LE MEUR, vise à équilibrer le marché locatif en zone tendue et à mieux réguler la location de courte durée, grâce à 3 actions principales :

l'obligation de réaliser un DPE, y compris pour les locations de courte durée, la remise aux maires d'outils de régulation pour préserver des zones dédiées à la résidence principale, la fin des avantages fiscaux pour les locations de courte durée. Un dispositif d'incitation pour les locations de longue durée abordables pourrait ensuite voir le jour.

L'expérimentation du Pinel breton, lancée en 2020, s'étant montrée satisfaisante, un arrêté modificatif récent permet de revoir son zonage, pour en faire bénéficier davantage de communes en Bretagne. La révision de la fiscalité locative envisagée pourra favoriser l'investissement dans le logement pérenne et abordable sur les territoires.

Des interrogations s'expriment quant à l'intégration du logement intermédiaire dans le décompte de la loi SRU qui est perçue comme un risque de complexification de la politique du logement en Bretagne.

Instituant une maîtrise du foncier par la collectivité, le bail réel solidaire (réservé à l'accession sociale à la propriété pour les ménages sous plafond de ressources) contribue à faire du foncier un bien commun et à ralentir l'augmentation du prix de l'immobilier. Dans le cadre de son nouveau PLH, Rennes Métropole entend généraliser la dissociation temporaire (25 ans) du foncier et du bâti, moyennant le respect d'une trajectoire de prix par le vendeur et l'acquéreur à chaque mutation.

L'ANAH livrera en juin ses conclusions quant à l'adaptation possible du droit commun aux spécificités bretonnes pour mieux répondre à l'attente des ménages.

Face à la situation d'urgence des logements étudiants, l'hypothèse du lancement en 2024 d'un appel à projets sera testée auprès des métropoles pour financer des résidences étudiantes *via* un prêt PLUS. L'État soutiendra activement aussi les propositions relatives aux logements étudiants sans foncier

fixe ou modulaires. Les services déconcentrés continueront à sécuriser dans les départements les projets d'habitat temporaire, aux plans juridique et financier.

Pistes tracées par la Région Bretagne :

L'enjeu de maîtrise foncière est au cœur de la feuille de route du logement de la Région, dont les 31 actions et les 18 leviers visent à soutenir les collectivités bretonnes en matière de logement.

La Région entend influencer sur les débats parlementaires, afin que la loi sur le logement intègre les spécificités bretonnes. La Région apportera également sa contribution en s'appuyant sur ses autres compétences : formation, aménagement, économie...

Par ailleurs, deux études régionales sont destinées à aider les communes et les EPCI à accompagner les ménages. La première, portée par l'Établissement public foncier de Bretagne, en collaboration avec la Banque des Territoires et la Région, portera sur la faisabilité juridique et économique de créer une foncière pour capter et valoriser le foncier, afin de créer du résidentiel et des commerces. Ses résultats seront présentés lors des prochaines assises du logement.

La seconde, menée avec Action Logement sur le logement des actifs, apprenants et saisonniers, vise à consolider le modèle juridique et économique des logements proposés (internats, logements pour saisonniers agricoles).

En outre, le livre blanc du foncier servira de référence aux acteurs amenés à réfléchir sur la stratégie foncière.

S'agissant du renouvellement urbain, la Région lancera un appel à idées à l'endroit des concepteurs, aménageurs, architectes, pour penser l'habitat de demain, rendre les territoires attractifs et répondre aux besoins des Bretons.

Les initiatives portées à l'échelle régionale par les parties prenantes pourront prendre la forme d'un Pacte breton du Logement, qui fera l'objet d'un suivi et

d'évaluations. Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Bretagne (CRHH) de juin 2024 en sera un premier jalon avant les assises du logement de fin 2024.

Il est partagé que l'absence de solution universelle nécessite de faire vivre les différentes initiatives, sans opposer entre eux les différents segments d'offre (neuf, ancien rénové, temporaire, dédié à un public particulier...) et en commençant par actionner pleinement et partout tous les leviers existants.

IV) Les pistes proposées par le Club Décentralisation & Habitat

Le Club Décentralisation & Habitat après avoir identifié les enjeux, souhaite partager avec les partenaires du logement les propositions suivantes, notamment :

- La réduction du taux de TVA pour la construction de logements sociaux, qui soutiendrait les bailleurs sociaux dans la production de logements.
- Le développement de la production modulaire standardisée, qui favoriserait l'adaptation des logements aux différentes catégories de population (étudiants, seniors, saisonniers...).
- Le développement de l'accession sociale à la propriété, *via* le BRS, permettant aux collectivités de conserver la maîtrise foncière et une bonne connaissance des investissements, moyennant un agrément.

La décentralisation de la politique d'amélioration du parc privé améliorerait l'efficacité de certains dispositifs (Maprimerénov), les acteurs locaux devenant partie prenante de la politique de rénovation de l'habitat.

La feuille de route tracée par M. le Préfet en conclusion

Le Préfet de région appelle à mobiliser tous les leviers disponibles et à rechercher de nouvelles solutions. Il rappelle l'enjeu d'augmenter la production de logements sociaux et l'offre de logements adaptés grâce aux aides de l'Anah. Il souligne l'ambition inédite de rénovation et d'adaptation du parc privé avec plus de 197 millions d'euros alloués à la Bretagne par l'Anah.

Il confirme l'engagement pris par l'ANAH de restituer d'ici juin les conclusions du chantier d'évaluation des besoins d'adapter le dispositif d'aide en Bretagne. Au CRHH plénier de juin, une première évaluation sera également présentée de l'extension du Pinel breton aux nouvelles communes classées en zone tendue BI.

Les échanges particuliers concernant le logement étudiant se poursuivent, notamment avec le recteur. Un appel à projet sera lancé par l'État mi-2024 pour des projets de résidences étudiantes à financer avec un prêt PLUS en 2025.

Le préfet annonce la mise en place d'un appui financier de l'État au projet du Conseil régional d'aider les communes à mieux maîtriser le développement des meublés de tourisme. L'État mobilise également l'EPF au soutien de la démarche initiée par le Conseil Régional portant sur les modalités d'un portage foncier de l'habitat sur le long terme.

Le zonage de la tension en Bretagne est appelé à être étendu en 2024. Les travaux déjà réalisés en CRHH éclaireront les décisions à prendre en Bretagne concernant la révision du zonage ABC annoncée au niveau national.

Ces nombreux chantiers nécessitent un engagement de tous dont les assises régionales sont un moment de synchronisation et une étape dans le pilotage de cette feuille de route.

Document rédigé par la société Ubiquis

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