

Compte rendu
Les enjeux principaux de la question du logement dans le Pays de Vannes
Mardi 24 Janvier 2023 - 19h30 / 21h

Intervenants

Elise DEMAY

Directrice de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan (Adil 56)

Damien FERRET

Responsable Urbanisme et Aménagement du territoire,
Questembert Communauté

Jacques VINCENT

Président d'Habitat & Humanisme Morbihan



Introduction

Dans le cadre de la poursuite de ses travaux, le Conseil de développement du Pays de Vannes organise un temps d'échanges et de réflexions sur **la question du logement et ses principaux enjeux au sein du territoire du Pays de Vannes**.

Cet évènement fait écho à plusieurs éléments, à savoir :

- La volonté des membres du Conseil de développement de s'intéresser à la problématique du logement sur le territoire du Pays de Vannes ;
- Le rappel, de la part des élus présents en Assemblée Générale plénière du Conseil de Développement de Décembre 2022, du caractère majeur de la question du logement sur le territoire ;
- La volonté de la part du Bureau du Conseil de Développement, d'organiser un évènement d'informations et de débat public sur la question du logement à l'échelle du Pays de Vannes à horizon Juin 2023.

Cet évènement s'est tenu au siège de Golfe du Morbihan Vannes agglomération.

Présentation de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan (Adil 56) :

L'Adil 56 est une association de droit privé agréé par le Ministère du Logement.

Sa mission est double :

- Informer les particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales associées au logement (location, accession à la propriété, copropriété, urbanisme, problèmes de voisinage). A ce titre, l'Adil délivre de l'information neutre, personnalisée et gratuite à l'ensemble des ménages.
- Constituer un observatoire de l'habitat à l'échelle du département du Morbihan depuis vingt ans.

Les bouleversements récents sur le secteur du logement :

1. La première crainte des ménages est l'augmentation à venir des charges sur leur logement → situation de repli, de non-recours au droit qui impacte Morbihan Solidarité Energie (dispositif de lutte contre la précarité énergétique) ou la sollicitation de dispositifs fonds (Fonds Solidarité Logement, Fonds eau-énergie).
2. Le retour de l'inflation → le plafonnement de l'augmentation des loyers à 3,5% est valable jusqu'en Juin 2023. Aucune visibilité pour la suite.
En parallèle, les taux d'intérêts, longtemps très bas, remontent brutalement désormais. Cette tendance écarte les ménages de l'accession à la propriété et de l'obtention de crédits auprès de banques.
Les organismes de logements sociaux sont également impactés : l'augmentation du taux du Livret A va limiter leurs capacités d'investissement dans la construction de logements sociaux.
3. Les prix de l'immobilier dans le Morbihan ont explosé à la hausse depuis le début de la crise sanitaire, à la fois en accession à la propriété et à la location. Cela peut s'expliquer par l'arrivée de nouvelles populations, couplé à des changements de modes de vie (l'augmentation du télétravail).
4. Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : cette réglementation va contraindre les communes/collectivités à réduire leur rythme d'artificialisation des sols. L'objectif recherché est la densification des villes. Un équilibre sera à trouver entre limitation de l'étalement urbain et nécessité de constructions.
5. Loi « Climat & Résilience » : le Gouvernement a déployé un calendrier visant à faire disparaître à terme les logements les plus énergivores. (Loi appliquée depuis le 22 août 2022 avec le gel des loyers pour les logements dont le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) affiche les scores F ou G). Au 1^{er} Janvier 2023, la réglementation change pour les logements en location.¹ Certains de ces logements vont soit disparaître, soit être vendus au regard des coûts importants que nécessiteront des travaux de réhabilitation.
La cartographie des logements en fonction de leur score DPE est difficile à obtenir à l'échelle du Pays de Vannes : peu de données sont connues. En revanche, à partir du 31 décembre 2024, la réglementation impose une nouvelle génération de DPE → nécessité de réaliser de nouveaux DPE, qui seront automatiquement recensés dans une base de données dédiée.

À noter : même pour un logement diagnostiqué comme non-décent, le locataire est tenu par l'obligation de payer son loyer. Néanmoins, pour un locataire bénéficiant des aides de la CAF, celui-ci conserve ses aides au logement, contrairement au bailleur, qui a un délai de 18 mois pour effectuer des travaux de rénovation énergétique, qui lui permettront de récupérer ses aides au logement de manière rétroactive.

¹ La notion de « location interdite » sur la slide 3 du diaporama est à remettre en perspective : au 1^{er} Janvier 2023, les logements au DPE de score « G » deviennent « non décent ». L'obligation du bailleur étant de proposer un « logement décent », il devra réaliser des travaux améliorant la performance énergétique de son logement s'il veut continuer de le louer ou le vendre. L'obligation ne vaut pas pour un propriétaire occupant cependant.

Quelles tendances et enjeux en matière d'habitat sur le Pays de Vannes ?

- **Un fort dynamisme démographique porté par l'arrivée de nouveaux habitants**

Au 1^{er} Janvier 2023, le Pays de Vannes compte 225 924 habitants, le Morbihan compte 764 161 habitants.

D'ici 2070, l'INSEE projette une augmentation de 70 000 habitants pour le Morbihan, dont on peut penser qu'une majorité s'installera dans le Pays de Vannes.

La population du Pays de Vannes et du Morbihan croît uniquement par l'arrivée de nouvelles populations, car le solde naturel est stable à une valeur de zéro².

- **Des ménages dont la taille a fortement diminué**

Les évolutions notables concernant la constitution des ménages sont :

- leur taille, qui a fortement diminuée en 10 ans (+4% de personnes seules, -4% de couples avec enfant(s))
- leur âge : les deux seules classes d'âge à avoir augmentées en nombre sont les « 65-79 ans » et les « 80 ans ou plus » : +7 points

Les revenus médians des ménages de l'agglomération vannetaise sont plus élevés (23 350€) que les revenus médians d'Arc Sud Bretagne et Questembert Communauté qui sont équivalents (respectivement 21 750€ et 21 070€).

Le taux de pauvreté par statut d'occupation, s'il est peu élevé pour les ménages propriétaires (entre 5,9% et 11,1%), est en revanche très important pour les locataires du parc social. Pour Questembert Communauté, plus de 2/3 des ménages locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté³. La paupérisation des locataires du parc privé est également marquée à la hausse depuis 5 ans (35,5% aujourd'hui) → causé par le fait que le parc privé de Questembert Communauté est très réduit → le parc privé devient le parc social, de fait.

- **Un vieillissement de la population qui va s'amplifier dans les années à venir**

Aujourd'hui, 32% de la population du Pays de Vannes ont 60 ans ou plus. Les estimations prévoient une augmentation de cette classe d'âge à hauteur de 38% de la population à horizon 2040, soit près de 2 habitants sur 5.

Ces séniors sont pour la plupart propriétaires de très grands logements → au moins 5 pièces pour 46% des « 65 ans et + » et pour 36% des « 80 ans et + » → C'est davantage que la moyenne nationale.

² Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période (définition de l'INSEE)

³ Seuil de pauvreté = revenu disponible de 1 102 € pour une personne seule et 2 314 € pour un couple avec 2 enfants âgés de moins de 14 ans (source : diaporama E.Demay, Directrice de l'Adil 56)

- **Des territoires diversement touchés par la précarité énergétique liée au logement**

Un peu plus de 12 000 ménages se trouvent en précarité énergétique liée au logement à l'échelle du Pays de Vannes.

L'indicateur de précarité énergétique est calculé par l'Observatoire National de la Précarité Energétique. Il est déterminé sur la base du taux d'effort énergétique⁴, lui-même calculé sur la base des revenus des ménages⁵, des DPE de leur logement, et d'une estimation de leurs dépenses énergétiques liées au logement.

Pour pallier à cela, l'Adil coordonne le dispositif Morbihan Solidarité Energie, piloté par le département, dont l'objectif est d'accompagner les ménages qui sont en précarité énergétique via plusieurs types d'accompagnement : des visites à domicile (pour étudier les dépenses à partir des factures), des fonds dédiés, etc. Depuis le lancement du dispositif en 2018, 380 ménages du Pays de Vannes ont été accompagnés.

- **Une forte tension de la demande en logements sociaux**

La demande en logements sociaux en 2023, par rapport à 2019, a explosée : +44%, soit 6 900 demandes en cours au 1^{er} janvier 2023 sur le Pays de Vannes (à noter : environ 1/3 de ces ménages sont déjà logés dans le parc social).

La tension de la demande en logements sociaux est très forte à Arc Sud Bretagne avec un ratio de 11 demandes pour 1 attribution, et à Questembert Communauté avec un ratio de 6,6 demandes pour 1 attribution). En 2019, le plafond critique du ratio fixé par les bailleurs sociaux était de 3 demandes pour 1 attribution → ce ratio est aujourd'hui largement dépassé, y compris pour Golfe du Morbihan Vannes agglomération (5 demandes pour 1 attribution).

À titre de comparaison, le ratio moyen à l'échelle inter-régionale (Bretagne + Pays de la Loire) est de 5,1 demandes pour 1 attribution.

Il est à noter qu'il existe une perte de logements sociaux, par plusieurs canaux :

- La « politique de la ville »⁶ entraîne la destruction d'immeubles qui engendre la perte de centaines de logements sociaux ;
- Le dispositif de la Loi Pinel⁷ permet au propriétaire de louer son bien à des taux de loyer inférieurs au marché locatif sur une durée limitée, après quoi le propriétaire est libre d'ajuster à la hausse le loyer proposé à la location, voire à louer son logement en location touristique type « Airbnb ».

⁴ Le taux d'effort énergétique correspond à la part des dépenses totales d'énergie dans le logement sur le revenu disponible du ménage. Le seuil au-delà duquel un ménage est considéré en précarité énergétique est de 8 % (source : Observatoire National de la Précarité Energétique).

⁵ Un ménage compte 2,1 personnes en moyenne

⁶ La politique de la ville est une politique publique nationale qui vise le développement des quartiers qui cumulent nombre de difficultés de tous ordres (social, économique, scolaire, accès aux droits, etc.). Elle s'attache, *in fine*, à :

- réduire les inégalités entre les quartiers de la politique de la ville et les territoires au sein desquels ils s'inscrivent ;
- améliorer les conditions de vie dans les quartiers les plus défavorisés.

(source : site internet ressources-urbaines.org)

⁷ Le dispositif d'investissement locatif dit « Pinel », entré en vigueur le 1er janvier 2015, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum (source : site internet du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires).

- La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)⁸, dispositif porté par l'Etat, qui a eu un impact direct sur la baisse de l'autofinancement des organismes HLM, à qui le Gouvernement a demandé de s'autofinancer en vendant des logements. Or le nombre de ventes de logements sociaux reste anecdotique à l'échelle du Morbihan, sachant que ces ventes nécessitent l'accord préalable des communes concernées. Certaines communes⁹ imposent aux bailleurs sociaux, dans ce cadre, de reconstruire un logement pour un logement vendu.

- **Un parc existant en mutation pour s'adapter aux besoins**

La construction des logements aujourd'hui est principalement orientée vers des surfaces T2 et T3. Or, le besoin, s'oriente depuis plusieurs années vers la construction de plus petits logements, des surfaces T1 à des loyers abordables pour accueillir l'accroissement des personnes seules sur le territoire.

Qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, la tendance est de ne plus sortir de son logement : les parcours résidentiels sont grippés. Des mécanismes sont à trouver pour assurer la rotation des occupants du parc social, tout en accompagnant les sortants dans une transition pour intégrer le parc locatif privé, ou en accession à la propriété.

Dans le courant de l'année 2023, GMVa va mettre en place un mécanisme de priorisation de l'accès au parc locatif social par les demandeurs en fonction de leur situation : la cotation. L'objectif est de favoriser les mutations, afin que le parc locatif social puisse rester accessible aux personnes qui en ont besoin. En l'état actuel, un locataire d'un logement social en capacité de payer son loyer peut rester indéfiniment dans son logement social, même s'il dépasse les plafonds de revenus fixés pour l'accession à ce type de logement. Seules les zones tendues ont la possibilité d'analyser régulièrement l'occupation du parc de logements sociaux en cohérence avec les revenus de ceux qui l'occupent.

L'une des solutions proposées par l'Adil a été d'organiser des bourses aux logements : faire se rencontrer les gens pour favoriser des échanges de logements.

Le taux de vacance de logements dans les 3 intercommunalités (entre 6% et 7%) est plutôt bon.

- **Une forte dynamique de construction**

Le taux de construction pour l'année 2021 a été calculé en faisant le ratio des permis de construire déposés par rapport au parc existant. Les 3 EPCI du Pays de Vannes figurent parmi les zones où le taux de construction est le plus fort (tous types de logements confondus). Cela fait écho à l'accroissement démographique dû à l'arrivée de nouvelles populations.

Dans le Morbihan, le type de logement le plus construit est la maison individuelle.

- **Un fort attachement des habitants à leur bassin de vie**

Les migrations résidentielles marquant le passage d'une location à une accession à la propriété demeurent principalement à des échelles infra-EPCI (par exemple : un locataire à Vannes qui devient propriétaire à Elven).

⁸ Le dispositif de la RLS consiste à imposer aux bailleurs l'application aux locataires du parc social – sous condition de ressources – d'une remise sur le loyer acquitté par le locataire, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail (source : site internet union-habitat.org).

⁹ La politique du logement est menée au niveau de l'intercommunalité, mais les communes sont dans les processus décisionnaires sur le sujet des ventes et constructions de logements sociaux.

Parmi les migrations hors EPCI, de nombreux vannetais s'orientent vers Auray pour accéder à la propriété, mais également de plus en plus vers Centre Morbihan Communauté ou encore Ploërmel. Les principaux points de départ, à l'échelle du Pays de Vannes, sont en tout cas localisés dans GMVa.

A noter : les données accessibles aujourd'hui ne permettent pas de connaître la destination des permis de construire → cela ne permet pas de pouvoir identifier la construction de résidences secondaires¹⁰.

Aujourd'hui, la volonté d'avoir un logement proche de son travail est une aspiration très forte. Elle est rendue néanmoins difficilement réalisable au regard des prix de l'immobilier à la location ou à l'accession à la propriété. Pour répondre à ces problématiques, de nouveaux outils d'aides à l'accession à la propriété commencent à se développer sur le secteur du Pays de Vannes.

L'un d'eux est le Bail Réel Solidaire qui consiste à dissocier le foncier et le bâti. Les acheteurs n'acquièrent que le bâti, ce qui permet d'effectuer un achat à un prix d'environ 30% moins cher que ceux du marché immobilier. Ce dispositif est porté par un Office foncier solidaire (par exemple Bretagne Sud Habitat¹¹ qui avait un agrément à cet effet). Le dispositif peut néanmoins concerner également de la promotion immobilière privée (exemple de Vannes Village, porté par l'OFS de Vannes → le terrain appartient à la collectivité, Keredes en est le promoteur et commercialise les logements).

Aujourd'hui l'enjeu principal est de « dégripper » les parcours résidentiels. Cela passe par le fait de réussir à trouver des mécanismes incitatifs afin de proposer des logements abordables et adaptés aux besoins des populations présentes sur le territoire. Cela peut passer par plusieurs choses : récupérer du foncier gardé en rétention, jouer sur les taxations à l'échelle nationale, qui permettrait aux bailleurs sociaux de construire ces logements.

- Pour aller plus loin :

Le site internet de l'Adil 56 : <https://www.adil56.org>

Rubrique : [Les études de l'observatoire](#)

¹⁰ La cartographie sur la slide 12 de la présentation d'Elise DEMAY concerne uniquement les résidences principales.

¹¹ Depuis le 1er janvier 2023, Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat ont fusionné pour donner naissance à Morbihan Habitat.

Éléments de diagnostic et enjeux principaux

- Démographie dynamisée à proximité du secteur de Vannes

Questembert Communauté :

- 12 communes
 - Entre 25 000 et 26000 habitants
 - Questembert, principale ville ; Malansac, seconde polarité
 - Une dynamique forte depuis une vingtaine d'années sur la partie ouest du territoire (Questembert, Larré, La Vraie Croix, Berric, Lauzach) → l'agglomération de Vannes dynamise cette partie de territoire. Cela s'observe sur la croissance de la population.
- Une offre d'habitat peu variée

La construction s'est axée très majoritairement sur du pavillon individuel entre les années 1960 et aujourd'hui.

La baisse de la taille des ménages est observée à Questembert Communauté, comme à l'échelle du Pays de Vannes, quand bien même Questembert Communauté accueille peut-être un peu plus de jeunes foyers que l'agglomération de Vannes.

- La consommation d'espace

En 1954 : une agglomération qui se cantonnait à quelques rues autour de l'église.

En 2017 : Une urbanisation qui s'est développée fortement au sud de la voie ferrée, qui matérialisait par le passé la limite de l'urbanisation de la commune, mais également au nord, de façon radiale, et voit se construire des logements depuis 70 ans le long de ces radiales.

A l'échelle de la Bretagne, on observe une consommation foncière très forte, mais qui n'est pas corrélée au rythme de la croissance de la population → les modes d'aménagement du territoire entrepris sont très consommateurs d'espace entre les années 1970 et 2015.

A l'échelle de Questembert Communauté, environ 70% de la consommation de l'espace est dédié à l'habitat.

- Pourquoi construire ?

Une part importante de la construction de logements sert à maintenir en place la population présente sur le territoire : c'est le point neutre de la construction de logement → 30% de logements sont créés à cet effet.

Remarque : les 5% de logements secondaires évoqués ne sont pas des constructions. Il s'agit davantage de ménages abandonnant leur logement en campagne car souhaitant se rapprocher des centres-bourgs pour faciliter l'accès aux services et commerces. Le logement quitté en périphérie devient alors une résidence secondaire pour l'accueil de la famille.

- Et les logements vacants ?

Une étude a été menée sur la commune de Caden dans le but de savoir si la mobilisation des logements vacants pouvait répondre aux besoins en logements nouveaux sur le territoire d'une commune.

Pour cela, le fichier LOVAC (détenu par les services des impôts) répertoriant les logements vacants, a été utilisé.

Les constats de cette étude :

- Une grande majorité (71%) des logements vacants se situent dans des secteurs agricoles
 - Les logements sont plus petits que la moyenne (pour 90% du parc de logements vacants)
 - Une surreprésentation de logements anciens → la vacance peut s'expliquer par la vétusté du parc
- ⇒ Constat final : un levier intéressant, mais des caractéristiques du parc de logements vacants plutôt en inadéquation avec les attentes des nouveaux résidents du territoire.

- Le coût du logement

Prix du m² ancien à Questembert : 2 437 €/m² → +63% entre 2018 et 2023

Prix du m² neuf à Questembert : 2 708 €/m² → +48% entre 2018 et 2023

Exemple d'une maison de 4 pièces de 83m² à Questembert → 295 724 €

Pour financer l'achat de cette maison grâce à un emprunt de 300 000€ (sans apport) sur 25 ans, le salaire requis du foyer est de 3887€ mensuel, considérant que le foyer consacre 1/3 des revenus au remboursement de l'emprunt.

Au regard du salaire médian du territoire (3590€ / mois) → parc de logement relativement inaccessible pour les ménages du territoire.

- Loi Climat et résilience

L'introduction du Zéro Artificialisation Nette va entraîner le besoin, à l'échelle de Questembert Communauté et de ses procédures de révision des documents d'urbanisme, d'engager une réduction forte de consommation des espaces naturels et agricoles sachant que les logements de la communauté de communes sont principalement construits sur ces espaces aujourd'hui → engagement de réduction de l'ordre de 50% d'ici 2030.

Les modalités de la mise en œuvre du ZAN sont encore en débat à l'échelle du SRADDET breton (principal document cadre stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle de la Bretagne).

Le ZAN représente une crainte importante pour les élus du territoire, qui questionnent le maintien de l'ouverture des écoles, des services de leur territoire au regard des contraintes d'aménagement qui s'annoncent.

A l'échelle de la Bretagne, 18 700 ha ont déjà été consommés entre 2010 et 2020 → la trajectoire ZAN implique de limiter la consommation foncière à 9 350 ha sur la période 2020 – 2030.

A l'échelle de Questembert Communauté, 143 ha urbanisés entre 2004 et 2013, 120 ha à urbaniser entre 2018 et 2028 → la trajectoire ZAN implique de limiter la consommation foncière à 80/90 ha entre 2020 et 2030.

- Actions des communes

Des initiatives sont portées par les communes de Questembert Communauté afin de répondre aux grands enjeux de la question du logement. Voici quelques exemples :

- La Vraie Croix : maîtrise du coût du foncier → dès lors qu'un terrain à bâtir est à vendre, la commune préempte le terrain au bon coût afin de garder les prix du foncier relativement bas, et de proposer ensuite dans le cadre de leurs opérations d'aménagements des lots à bâtir accessibles financièrement pour les ménages de la commune.
- Lauzach : projet d'habitat partagé → les porteurs essaient de s'associer pour le montage du projet à ce stade.
- Pluherlin : la commune investit prioritairement pour aménager des lotissements → la commune garde la maîtrise du coût du foncier, et a un regard sur les populations qu'elle accueille sur ces lotissements : les jeunes familles qui souhaitent s'installer durablement sur le territoire sont prioritaires.

- Malansac : un projet de lotissements pour seniors sorti l'année dernière.
- Caden : la commune est propriétaire d'un grand parc immobilier sur le centre-bourg → garder la maîtrise sur un parc de logements locatifs disponible, vecteur d'attractivité économique du centre-ville, en proposant des logements accessibles et des pas de portes pour des activités commerciales.

- Actions de Questembert Communauté

- Une aide autour de 2000€ pour la création de logements sociaux nouveaux sur le territoire.
- Une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF)¹² qui permet d'intervenir sur chacune des communes de la communauté de communes.
- Un service d'accompagnement à la rénovation énergétique auprès des particuliers depuis 2 ans : priorisation des travaux, demandes d'aides éligibles aux travaux de rénovation énergétique.
- Gestion de l'aire d'accueil communautaire des Gens Du Voyage
- Mise en place du PLUi communautaire qui promeut :
 - Une densification de l'habitat → varie entre 15 et 30 logements / ha
 - L'urbanisation des dents creuses → des parcelles de 2000m² à urbaniser au sein de parcelles déjà urbanisées → valoriser une densification cohérente du territoire
 - Le développement de l'habitat se faisait par le passé à hauteur de 40% dans les villages, l'idée est aujourd'hui de recentrer le développement de l'habitat exclusivement autour des centres-bourgs → simplification occasionnée pour les communes afin de mutualiser les services (ramassages scolaires, déploiement des réseaux, etc.)
 - Rendre les lotissements du territoire un peu plus agréables au quotidien → aménagement de haies, voies douces, espaces verts, etc.

- Questions / réponses

Quelles sont les caractéristiques du projet de résidence pour seniors à Malansac ?

- ⇒ Le projet de résidence pour seniors de Malansac a été porté par Age & Vie (plusieurs projets dans le Morbihan) → maintient l'indépendance des seniors en proposant des petits pavillons avec jardinets, tout en proposant une présence infirmière aux occupants.

Ne peut-on pas se servir du parc de logements vacants comme réserve foncière à utiliser au regard du ZAN à venir ?

- ⇒ L'enjeu principal au sujet des logements vacants anciens est de savoir comment peut être financée la déconstruction afin de reconstruire de nouveaux logements. Le modèle économique n'existe pas. Ces logements sont souvent insalubres, car ont été abandonnés par leurs occupants depuis longtemps (50% du parc de logements vacants le sont depuis plus de 10 ans) → des biens qui perdent beaucoup en valeur.

La construction de logements est encore orientée vers la construction de lotissements. La construction de logements collectifs est-elle un tabou dans les communes de Questembert Communauté ?

- ⇒ Depuis plusieurs années, des promoteurs s'engagent sur des programmes de construction de logements collectifs sur Questembert. Il s'agit davantage d'habitats groupés que de petits immeubles. Des propriétaires font également de l'investissement locatif, ce qui est plutôt nouveau. La maison individuelle n'est pas un bien qui répond à l'ensemble des besoins du territoire, au regard de l'augmentation des personnes seules, des familles monoparentales. Néanmoins, plusieurs communes construisent peu, mais construisent des lotissements car elles visent à accueillir des familles avec enfants sur leurs logements neufs. Cela est lié à l'enjeu du maintien des écoles, qui est très important sur le territoire : le maintien d'élèves suffisants pour maintenir l'école ouverte se gère souvent d'année en année, sans réelle possibilité de projection à plus long terme.

¹² L'objectif de l'EPF est d'acheter des terrains et de l'aménager pour créer des projets plus grands que prévus initialement et de dédier l'aménagement de ces terrains à des logements locatifs sociaux.

Qui sont les gens qui viennent s'installer à Questembert ?

- ⇒ 70% sont des gens historiquement du territoire. Au niveau de la Bretagne, les gens proviennent des agglomérations de Vannes et de Rennes, mais également de l'agglomération de Nantes. De nouveaux habitants en provenance de la région parisienne sont arrivés entre 2020 et 2022, mais le phénomène se tasse. Un phénomène a vu un certain nombre de retraités du littoral migrer leur résidence principale vers Berric car ils ne réussissent pas à se loger sur la cote à cause des prix du foncier et de la vitesse du marché qui crée des indisponibilités de logements. On observe également un certain nombre de jeunes retraités (58-60 ans) qui viennent s'installer sur le territoire également.

Habitat & Humanisme :

La Fédération Habitat et Humanisme a été créée à Lyon en 1985 sous l'impulsion de Bernard Devert, homme d'affaires, puis prêtre, ayant décidé de mettre tous ses biens à disposition des gens dans le besoin, au regard de la crise du logement.

L'association Habitat et Humanisme Morbihan a été créée en 2007 et est rattachée à la Fédération Habitat et Humanisme.

Habitat et Humanisme Morbihan :

- 152 bénévoles actifs
- Gestion de 139 logements à l'échelle du département, dont environ 70 sur le Pays de Vannes.
- Objectifs : loger des gens qui ont de grandes difficultés pour se loger. La moyenne des revenus des gens qui sont accompagnés par Habitat et Humanisme Morbihan (avant aides au logement) se situent entre 600€ et 900€ par mois → des revenus trop insuffisants pour être éligibles à l'accession aux logements sociaux.

Les biens immobiliers dont disposent l'association proviennent :

- De la Foncière d'Habitat et Humanisme créée par Bernard Devert, à l'échelle nationale
- Des bailleurs sociaux, qui mettent certains logements à disposition de l'association
- De beaucoup de propriétaires solidaires
- Une maison vouée à une restructuration et mise à disposition par GMVa auprès de l'association afin que celle-ci puisse y loger une famille en attendant la démolition programmée de cette maison.

L'ambition d'Habitat et Humanisme : loger des gens de manière temporaire, pour leur permettre de se (re)construire à partir du fait qu'ils aient une adresse, un toit : c'est le principe du « logement d'abord ».

Les gens accueillis par l'association sont parfois à la rue, et il leur faut plusieurs mois (3 à 4 mois, parfois plus) pour commencer à se projeter à un horizon plus lointain que la journée ou la nuit suivante, grâce à la sécurité qu'offre un logement. Le souhait de l'association est de proposer à ces personnes un logement où ils pourraient créer du lien social.

Le parc social ne se développant pas assez vite, l'objectif d'Habitat et Humanisme est de réussir à capter le plus de logements du parc privé possible afin de les « transformer » en logements sociaux grâce aux aides de l'Etat. À titre d'exemple, le dispositif national Loc'Avantages¹³ porté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet de séduire certains propriétaires : s'ils n'obtiendront pas des revenus très importants issus de la mise en location de leur bien, ils pourront compenser quelque peu cela avec la défiscalisation qu'ils obtiendront sur ces loyers.

Par ailleurs, le paiement du loyer sera garanti par Habitat et Humanisme pendant tout le temps que le logement est loué : c'est Habitat et Humanisme qui est locataire du logement, et qui sous-loue ce même logement à un occupant. Cette sous-location par l'association est permise par un agrément préfectoral.

Enfin, Habitat et Humanisme s'engage auprès du propriétaire à remettre le logement dans l'état initial dans lequel il lui a été confié au moment du départ de l'occupant et de la remise du logement au propriétaire.

L'accompagnement se fait par les bénévoles auprès des occupants à domicile, afin de s'assurer que le logement occupé reste entretenu correctement par ses occupants.

¹³ Le dispositif Loc'Avantages porté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt (de 20 % à 65 %), s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. (source : <https://www.anil.org/dispositif-loc-avantages/>)

Habitat et Humanisme fait partie du consortium Bail'Renov¹⁴, qui constitue un dispositif national financé par les Certificats d'Economie d'Énergie¹⁵, visant à inciter les propriétaires bailleurs à procéder à des travaux de rénovation énergétique afin de lutter contre la précarité énergétique de leur(s) logement(s), grâce à des aides financières → l'objectif est de récupérer des logements vacants ou des logements qui risquent de devenir vacant de par leur précarité énergétique.

L'accord de consortium sur ce projet a été signé en Décembre 2022, et sa mise en œuvre doit être initiée en Mars 2023, pour une durée de 3 ans, et un budget de 25 millions d'euros. Habitat et Humanisme souhaite jouer un rôle de pilote de ce dispositif à l'échelle du Morbihan.

Un propriétaire peut cumuler les avantages de Bail'Renov (financement d'opérations) et du Loc'avantages (défiscalisation partielle) en passant par une agence immobilière à vocation sociale (Habitat et Humanisme ou Soliha).

Habitat et Humanisme est très actif à Lorient, en lien avec la communauté d'agglomération et l'équipe municipale. Le souhait de l'association est d'étendre cette dynamique sur les agglomérations de Vannes, d'Auray (quelques bénévoles se mobilisent), et éventuellement sur Ploërmel.

La difficulté principale, pour Habitat et Humanisme, est d'avoir de manière concomitante, une disponibilité suffisante de logements et de bénévoles pour accompagner des occupants dans un nouveau logement.

Questions / Réponses :

- Quel est le profil type d'une personne accompagnée par Habitat et Humanisme ?
 - ⇒ Un homme seul, de 40 ans ou plus, frappé par un accident de la vie, quel qu'il soit, et avec des disparités d'origines très frappantes.
- Les personnes aidées viennent-ils vers Habitat et Humanisme pour être aidés, ou inversement ?
 - ⇒ Les Centres d'Action Sociale, le Service Intégré d'Accueil et d'Information (SIAO) et d'autres associations orientent les gens chez Habitat et Humanisme. Le bouche à oreille permet également d'orienter les gens dans le besoin vers l'association. Une commission d'attribution existe afin d'entretenir le plus d'objectivité possible dans l'attribution des logements, car il y a une forte demande. Celle-ci s'oriente principalement vers des petits logements, concordant avec les nombreux profils d'hommes seuls en demande, mais également vers des jeunes ou des familles monoparentales. L'association gère également une résidence intergénérationnelle¹⁶ en essayant d'y intégrer un tiers de gens âgés de 18 à 35 ans, un tiers de 35 à 55 ans, et un tiers de plus de 55 ans, afin de développer une mixité sociale et une entraide entre générations.
- Comment évaluez-vous la capacité des personnes qui accompagnent les gens dans le besoin ?
 - ⇒ L'accompagnement n'est pas professionnel, donc tout le monde peut accompagner. Il s'agit, par exemple, d'aider des familles à être vigilantes sur leurs dépenses énergétiques, ou des jeunes à remplir un courrier en recommandé. En parallèle, l'association propose une école de formations à l'écoute pour que les gens soient moins perdus. Des travailleurs sociaux sont là pour sécuriser

¹⁴ Plus d'informations sur ce dispositif sur le site internet Media Connect :

<https://mediacconnect.com/lancementbailrenov/?lang=fr>

¹⁵ Depuis 2005, l'Etat impose aux fournisseurs d'énergie de réaliser des économies d'énergie dans le cadre de leurs activités. Cela se traduit par le financement, par les fournisseurs d'énergie, d'opérations d'économies d'énergies (concernant tous secteurs tels que les secteurs résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, transport, etc.) portées par des particuliers, des entreprises ou des collectivités, en échange de l'obtention de Certificats d'Economie d'Énergie, qui attestent de l'effort d'économie d'énergie consenti par le fournisseur. (Plus d'informations ici :

<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-des-certificats-deconomies-denergie>)

¹⁶ « La Maison Bleue » : <https://www.habitat-humanisme.org/projets/maison-intergenerationnelle-a-vannes/>

les bénévoles et s'occuper des cas les plus difficiles. Enfin, une psychologue bénévole aide les accompagnants à parler des cas difficiles de façon confidentielle à une professionnelle.

- Combien avez-vous d'employés ?
 - ⇒ 3 travailleurs sociaux sur Vannes, 2 travailleurs sociaux sur Lorient, 1 travailleuse sociale spécialisée dans l'accueil des étrangers.
- Quel est le temps de passage moyen d'un occupant, et effectuez-vous un suivi après le départ de l'occupant ?
 - ⇒ Le temps de passage moyen est de 8 à 12 mois. Néanmoins avec la difficulté actuelle à trouver des logements, on se situe plus entre 12 et 15 mois, ce qui est notamment le cas pour les hommes seuls, qui sont moins prioritaires que des femmes avec enfants pour l'éligibilité à des logements sociaux.
- Quels sont les plans d'actions qui caractérisent des objectifs qualitatifs et quantitatifs ?
 - ⇒ Les collectivités imposent de tels plans d'actions à travers les Plans Locaux de l'Habitat.
- L'Etat délaisse complètement l'habitat social et la précarité du logement aux communes, et laisse un peu plus le pouvoir au privé, ce qui paupérise la population, y compris les jeunes et les saisonniers.
 - ⇒ Ce constat est à relativiser : si Habitat et Humanisme a des salariés, c'est grâce à des dispositifs de l'Etat et du département tel que l'intermédiation locative qui permet d'agir grâce à un financement.
 - ⇒ Il est vrai néanmoins que globalement, la dépense « logement » de l'Etat diminue d'année en année, même s'il déploie des dispositifs d'aide ponctuels. L'Etat compte beaucoup sur les collectivités pour agir sur la question du logement.
- Certaines initiatives de collectivités permettent-elles de résoudre certains problèmes liés au logement ?
 - ⇒ A Grand-Champ, des petites maisons en bois ont été construites pour résorber le problème de logements des saisonniers.
 - ⇒ La Communauté d'Agglomération de Lorient donne une subvention supplémentaire aux gens qui remettent sur le marché des logements vacants.
Pour exister, ces actions nécessitent une volonté politique forte. C'est historiquement le cas à Lorient ou à Vannes. Néanmoins, des obstacles persistent. À Vannes, le respect du ratio prévu par la loi de logements sociaux rend plus difficile le fait de transformer un logement privé en logement social, dans le but d'obtenir des crédits à très longue durée, permettant à Habitat et Humanisme d'acquérir un bien tout en proposant un loyer accessible à un locataire.
- Ne faudrait-il pas que Vannes devienne une « zone tendue » en termes de logement ?
 - ⇒ C'est le combat qui est mené par David Robo (Maire de Vannes) et Anne Le Hénanff (Député de la 1^{ère} circonscription de Vannes) pour Vannes, comme pour d'autres communes. Cela donnerait des outils permettant de taxer davantage des résidences secondaires, des logements vacants, des logements touristiques.
- Des logements dont le DPE affiche des scores F ou G peuvent-ils être loués en « Airbnb » ?
 - ⇒ La réglementation ne concerne pas les locations saisonnières à ce jour.