



Communiqué de presse
Mercredi 18 décembre 2024 à Saint-Brieuc

2^{es} Rencontres *Habiter & se loger en Bretagne* Inventer de nouveaux modèles face aux inégalités d'accès au logement

Alors que les inégalités d'accès au logement s'aggravent dans les territoires bretons, la Région organise, avec le concours de l'État, la 2^e édition de ces rencontres afin de s'interroger, deux ans après celles de Saint-Malo, sur les nouveaux modèles d'habitat et de logement abordables mais aussi sur la régulation des marchés. Usagers, concepteurs, acteurs privés et publics... : ils sont plus de 350 personnes, ce jour, à présenter et partager des solutions, à travers 9 ateliers-débats, déclinant 3 grands thèmes : « se loger pour travailler », « le foncier, un bien commun » et « habiter à l'heure de la sobriété ».

La Bretagne est une **région très attractive** sur les plans résidentiels, économiques et touristiques. Que ce soit en matière d'acquisition ou de location, les **tensions sur les marchés du logement** se confirment, avec des niveaux de prix de plus en plus dissuasifs. Il est impossible, dans ces conditions, pour de nombreuses Bretonnes et Bretons (jeunes, habitants des îles et du littoral...) de construire un parcours résidentiel et professionnel adapté à leurs situations et envies, qui plus est chez les plus modestes, contraints de subir leurs lieux de vie et leurs mobilités.

Face à ces difficultés à se loger, comment les acteurs publics peuvent-ils intervenir pour réguler, un tant soit peu, les marchés ? En optimisant la consommation foncière et en inventant une « **densification heureuse** », via des modèles d'aménagement qui évitent la spéculation et répondent aux besoins de logement abordable des toutes et tous. Ces futures façons d'habiter supposent aussi l'utilisation de techniques et matériaux de construction nouveaux, de **formes architecturales innovantes, parfois légères et même réversibles**.

À propos de la Région et de sa feuille de route « habitat »

Face à la crise du logement, la Région a souhaité se saisir de ce sujet ultra sensible pour inventer, avec les acteurs locaux, un nouveau modèle d'habitat breton à horizon 2050. Elle a voté, en **décembre 2023**, une feuille de route « habitat » avec la volonté d'actionner les leviers dont elle dispose, dans les domaines du foncier, du développement économique, de la formation professionnelle ou encore des transitions environnementales, **via le SRADET**. Ce plan d'actions se déploie autour de **4 axes** :

- Impulser et animer une politique régionale du logement « à la bretonne » ;
- Mobiliser du foncier en conciliant offre de logements et sobriété. C'est dans ce cadre qu'elle étudie la faisabilité d'une **structure de portage foncier sur le long terme associant la Banque des Territoires et l'établissement public foncier de Bretagne**. Cet outil permettra **d'acquérir du foncier privé et de le mettre à disposition de projets d'intérêt général** dans le but de **construire à coût maîtrisé**.
- Accompagner les politiques territoriales et les acteurs du logement. La Région apporte sa contribution aux intercommunalités qui engagent construction et rénovation de logements, en particulier dans les **zones les plus fragiles**. D'ici à 2025, **1 500 à 2 000 logements** seront livrés dans le cadre des **conventions « Bien vivre » signées avec les EPCI**, majoritairement dans les communes rurales (15 M€ d'aides régionales). Idem dans les **quartiers politique de la ville (QPV)** ou **renouvellement urbain** au travers de projets de rénovation énergétique (**1 350 logements** d'ici 2027), ainsi que sur les **îles** (environ **100 logements**).
- Conforter auprès de la filière BTP la chaîne de production du logement tout en accélérant son adaptation aux transitions.

À propos de l'Etat en Région

En février 2024, l'État a organisé, avec la Région, des Assises régionales du logement à Quimper. Construction de logements locatifs sociaux, rénovation du parc privé via les aides de l'ANAH, régulation des meublés de tourisme, aménagement de logements étudiants... Au-delà de l'état des lieux et de la mobilisation des partenaires, la feuille de route dressée alors a fait l'objet, depuis, d'un suivi au sein du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).



RENCONTRES **HABITER & SE LOGER** en Bretagne

2^e édition • 18 décembre 2024 • Saint-Brieuc

Chiffres Clés du logement en Bretagne

(Source principale : données INSEE)

Un fort attachement à la maison individuelle

- **1 989 776 logements, dont :**
 - 1 48 322 maisons, soit 70,7 % du parc (contre 55% en France)
 - 1 050 109 résidences principales occupées par un propriétaire, soit 52,77 % du parc
 - 513 663 résidences principales occupées par un locataire
 - 264 201 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 13,3 % du parc (contre 9,7 % en France)

Qui sont les propriétaires de résidences secondaires ?

40% sont bretons, **60 %** vivent hors Bretagne, dont **30%** en Ile de France et **10%** à Paris

Un nombre de logements vacants important mais qui décroît depuis deux ans

- **2021 : 140 772**
- **2020 : 143 326**
- **2019 : 145 773**
- Et **70 000 personnes mal logées** (notamment en précarité énergétique).

Forte hausse de demandes dans le logement locatif social

Un parc de **189 483 logements** en 2023

+ **2 674 logements** par rapport à 2022, soit + 1,4 % (contre 1% en France)

96 430 demandes en cours au 1^{er} janvier 2024, contre 65 970, il y a 5 ans, au 1^{er} janvier 2019 (Imhoweb)

5,37 demandes pour 1 attribution

Les réponses apportées en 2024

18 800 logements neufs construits (fin octobre) quand le besoin est de 23 000, sachant que le nombre de personnes arrivant en Bretagne chaque année est de 22 000.



RENCONTRES **HABITER & SE LOGER** en Bretagne

2^e édition • 18 décembre 2024 • Saint-Brieuc

Parcours A // Des logements pour travailler !

10h - Atelier-débat / Actifs et apprenants face au logement : quelles données objectives à l'échelle régionale ?

Cet atelier-débat est consacré à une présentation des principaux enseignements **d'une étude cofinancée par la Région Bretagne et Action Logement**. Chiffres clés, analyses, visualisations géographiques permettront à l'échelle régionale d'objectiver, de mettre en perspective et de débattre de grandes tendances à travers de nombreuses sources, des entretiens et des témoignages d'acteurs.

Avec :

- **Guillaume Pavageau** (guillaume.pavageau@espacite.com) et **Émilie Belval** (emilie.belval@espacite.com), directeurs d'**Espacité**, agence-conseil spécialiste de l'habitat et de la ville
- **Cédric Peinturier**, directeur de l'habitat à **Brest Métropole** (cedric.peinturier@brest-metropole.fr)

> **Témoignage** : **Cécile Landure**, directrice du pôle aménagement de **Loudéac Communauté Bretagne Centre** (c.landure@loudeac-communaute.bzh) autour de la **résidence relais mobile**

11h15 - Atelier-débat / Habiter le GR 34 et les îles

La Région Bretagne compte un nombre important de résidences secondaires. Terre historique de villégiature, son attractivité touristique est soutenue aujourd'hui par le développement conséquent d'un marché locatif de meublés de courte durée, dont l'essor est renforcé par les plateformes de réservation. Face à ce phénomène, la recherche de leviers efficaces de régulation est active dans de nombreuses communes des rivages bretons, afin de participer au maintien d'un tissu de résidences principales, accueillantes à l'année.

Avec :

- **Stéphane Leblanc**, directeur de l'espace territorial Armor, Région Bretagne (stephane.leblanc@bretagne.bzh)
- **Benjamin KELTSZ**, journaliste, éditeur et auteur (keltz@ext.lemonde.fr)
- **Olivier Carré**, président de l'Association des Iles du Ponant et maire de Bréhat, et **Charlotte Courant**, directrice de l'association (charlotte@iles-du-ponant.com)

> **Témoignage** : **Yves Robin**, maire de Porspoder (02 98 89 90 27)

Une taxe sur résidence secondaire qui permet d'aider les primo accédants : Porspoder est l'une des 47 communes autorisées par le décret d'août 2023 à appliquer une « **surtaxe** » sur les **résidences secondaires et logements vacants**. L'augmentation que propose la commune ne porte que sur le taux communal actuel de 17,89 % (l'incidence globale pour le propriétaire sera d'environ 38 %). Plus précisément, pour un contribuable qui est sur la base de 1 000 €, le prélèvement communal passera de 178,90 € à 340 €. La recette de cette augmentation est évaluée à **130 000 €**. Elle n'ira pas dans le pot commun mais sera fléchée vers une dotation permettant de **réduire le coût du terrain pour les primo-accédants sur deux lotissements, Mezou Bourhis et Mezou Tourc'h**.



RENCONTRES **HABITER & SE LOGER** en Bretagne

2^e édition • 18 décembre 2024 • Saint-Brieuc

13h45 - Atelier-débat / Les jeunesses bretonnes à l'épreuve du logement

Depuis 2000, les prix de l'immobilier ont augmenté quatre fois plus vite que les revenus des ménages. Dépense difficile à assumer pour les apprenants et les jeunes actifs, le logement peut ainsi représenter jusqu'à 60 % d'un budget pour les 18-25 ans. Des besoins spécifiques d'accompagnement peuvent apparaître car les freins à l'accès au logement sont nombreux. En Bretagne, des collectivités, associations, bailleurs se sont emparés du sujet et apportent des réponses circonstanciées et adaptées aux enjeux individuels et collectifs identifiés.

Avec :

• **Karinne Guilloux-Lafont**, Déléguée régionale de l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (karinne.guillouxlafont@habitatjeunes-bretagne.org)

• **Chantal Friedrich**, Directrice-adjointe de l'Association Habitat Jeunes en Trégor Argoat (07 78 64 28 98 - chantal.friderich@hjeta.bzh) et **Olivier Houzet**, Maire de Saint-Quay-Perros (olivier.houzet@mairie-saintquay-perros.fr)

Habitat léger et réversible pour les jeunes en Trégor Argoat : Saint Quay Perros, l'Association Habitat Jeunes en Trégor Argoat, l'association ATHIRE et la Mission Locale ont développé un projet de construction de deux maisons de type habitat léger, à destination de jeunes actifs et étudiants qui ont participé au chantier. La commune a œuvré pour implanter ces logements en zone résidentielle.

• **Carine Boutec**, Directrice de l'Association Info Jeunes Lorient (asso@bij-orient.org)

Le projet « Un toit 2 générations Morbihan » : depuis 2008, en partenariat avec le CCAS de Lanester, l'association Info Jeunes Lorient a créé un réseau d'accueil de jeunes chez des seniors, pour répondre aux problématiques du logement et lutter contre la précarité des jeunes, l'isolement des personnes âgées et faciliter le maintien à leur domicile. Il vise tout public entre 16 et 30 ans (en formation, étudiant, alternant ou actif) et les personnes âgées vivant seule ou en couple de +60 ans. Les jeunes sont hébergés contre un loyer de 80€/mois à 165€/mois (en fonction des services établis préalablement).

> **Témoignage : Nine Fernandez**, FédéB (Fédération des associations étudiantes de Bretagne occidentale (nine.fernandez@fedeb.net))

Parcours B // Le foncier : un bien commun ?

10h - Atelier-débat / L'optimisation du foncier pour une densification heureuse

Témoignages et retours d'expérience donnent à voir des projets de logements qui activent une douce densification et évitent l'artificialisation : réactivation de cœurs de bourg, de friches, d'anciens jardins, de délaissés, etc.

Avec :

• **Rémi Guidoum**, fondateur de JumL, conseil en transition écologique et sociale (r.guidoum@juml-transitions.com)

• **Murielle Douté-Bouton**, Maire de Plélan Le Grand (02 99 06 81 41 / secretariat@plelan-le-grand.bzh)

• **Jean-Charles Lohé**, Maire de Locmalo (mairie@locmalo.bzh ou contact@locmalo.bzh - 02 97 51 22 04)

Valorisation d'une friche agricole en centre-bourg : la commune de Locmalo (1 000 habitants) était propriétaire de l'ancienne ferme de Porzh Glaz en plein cœur de bourg. Elle a choisi de requalifier et de mettre en valeur cette friche agricole comprenant un corps de ferme patrimonial, un hangar agricole et des bâtiments annexes sur 8 000 m² de terrain. Le bâtiment historique accueillera une médiathèque au rez-de-chaussée, trois logements sociaux à l'étage et une nouvelle cantine. A l'extérieur seront créés des cheminements, un city stade, un jardin potager pour les enfants, un terrain de boule, un local associatif pour le vélo club et, potentiellement, un équipement intercommunal dédié aux jeunes. Enfin, le ruisseau sera reméandré, un talus aménagé et des arbres plantés pour faire revenir la biodiversité.



RENCONTRES **HABITER & SE LOGER** en Bretagne

2^e édition • 18 décembre 2024 • Saint-Brieuc

11h15 - Atelier-débat / De l'utilité publique du foncier : et le droit de propriété ?

Comment et pourquoi accéder à la propriété lorsque les coûts du foncier, les coûts de construction, les taux d'intérêt, etc. limitent la capacité d'agir ? Quel peut-être le rôle de la puissance publique pour faciliter les parcours résidentiels ? En montrant de nouvelles formes de gestion et de portage du foncier, la culture et l'histoire de la propriété interrogent et renouvellent la place de l'intérêt général.

Avec :

Carole Contamine, directrice de l'Etablissement public foncier de Bretagne (carole.contamine@epfbretagne.fr)

Romain Thome, Avocat expert de l'action foncière, de la gestion domaniale et patrimoniale publique (romain.thome@thavocats.fr)

Nathalie Demeslay, directrice de l'habitat à Rennes Métropole (n.demeslay@rennesmetropole.fr)

Philippe Besson, directeur territorial à la Banque des territoires (philippe.besson@caissedesdepots.fr - 06 81 40 25 28)

13h45 - Atelier-débat / Habiter en zone vulnérable

Le recul du trait de côte devient une réalité prégnante en Bretagne. Comment gérer la vulnérabilité des situations habitées et concernées ? Comment accompagner d'éventuelles recompositions territoriales ? L'adaptation du bâti, le repli stratégique font d'ores et déjà l'objet de réflexions prospectives et de projets qui méritent d'être appréhendés par l'ensemble des acteurs, des communes et des habitants concernés.

Avec :

Olivier Lozachmeur - Chargé de mission pour l'accompagnement des projets des territoires en gestion intégrée de la zone côtière, à la Région Bretagne (olivier.lozachmeur@bretagne.bzh)

Denise Prud'homme, maire de Penvénan (denise.prudhomme@ville-penvenan.fr ou jeanjacques.poudroux@ville-penvenan.fr)

Anticiper le recul du trait de côte et les zones de repli : la commune de Penvénan, accompagnée par le CEREMA, a identifié des zones de repli stratégique et élaboré une stratégie locale de gestion du trait de côte, à l'issue d'une démarche participative conduite sur son territoire.

Parcours C // Habiter à l'heure de la sobriété

10h - Atelier-débat / Habiter un sol vivant

Prendre en compte les fonctionnalités des sols est un enjeu majeur pour « mieux » habiter demain. L'attention à leur accorder concerne de nombreuses situations de projet, urbaines, péri-urbaines, rurales : la renaturation et la prise en compte de la qualité des sols doivent participer à la conception des aménagements et des logements.

Avec :

Mikael Laurent, co-trésorier de l'association Hameaux Légers (mikael.laurent@hameaux-legers.org)

Cyril Trétout, architecte-urbaniste, agence ANMA (ct@anma.fr et agence@anma.fr) et co-auteur de « Terre, Terrain, Territoires. Discussion autour des sols »

Nicolas Duverger, directeur du CAUE 29 (contact@caue-finistere.fr / 02 98 98 69 15)



RENCONTRES **HABITER & SE LOGER** en Bretagne

2^e édition • 18 décembre 2024 • Saint-Brieuc

11h15 - Atelier- débat / Aménagement et habitat innovants

La production de logements standardisés ne permet plus de répondre aux besoins variés de toutes les populations. Des réponses adaptées aux modes de vie de différents publics peuvent être proposées, combinant une diversité d'aspirations et de situations, et notamment celles des plus fragiles. Le développement de ces projets suppose un temps long de concertation avec les acteurs locaux et des échanges avec les futurs usagers et les riverains.

Avec :

Ivana Potelon, co-directrice de l'association BRUDED (i.potelon@bruded.fr)

Jérôme Duchemin, responsable du pôle Habitats Pluriels chez NEOTOA (jerome.duchemin@neotoa.fr)

Sébastien Baugé, directeur territorial Finistère de BreizhCités (sebastien.bauge@sembreizh.fr)

13h45 - Atelier- débat / Construction et habitat durables abordables

Comment concevoir des logements à prix abordable, à faible dépense énergétique, à haute qualité environnementale et répondant aux aspirations de leurs habitants ? La raréfaction des matières premières et la hausse de leurs coûts, l'augmentation du prix de l'énergie, l'obligation de limiter les émissions de gaz à effet de serre imposent à tous les acteurs de la construction-rénovation, d'inventer des solutions innovantes et pérennes.

Avec :

• **Pauline URIEN**, directrice de l'Association Régionale des Organismes HLM de Bretagne (p.urien@arohlm-bretagne.org)

• **Yoann Boy**, co-président de la Fédération bretonne des filières biosourcées FB² (yboy@granulo-mi.fr)

• **Yannick ALLAIN**, directeur de l'association *Maisons de Qualité* (yallain@maisons-qualite.com)

Maisons de Qualité, fondée en 1993 en Bretagne à l'initiative de l'Union Régionale des Associations Familiales de Bretagne et de Qualitel, avec le soutien du Ministère du Logement et de la Région, réunit un collectif d'acteurs bretons –constructeurs de maisons individuelles, associations familiales et de consommateurs, ADEME, ADIL, etc.– pour poser les bases d'un **premier label de qualité des maisons individuelles**, la Charte *Maisons de Qualité* avec une attention particulière portée à l'écologie. En 2006, l'association va plus loin avec un **Carnet écologique de la maison**, référentiel à points, qui bénéficie du soutien de l'ADEME et des Régions Bretagne et Rhône-Alpes. Elle participe ensuite au Grenelle de l'Environnement et milite pour la **labellisation BBC** avec l'organisme certificateur Céquami. En 2011, elle réalise, avec le **Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)**, l'une des premières études internationales sur le **cycle de vie des maisons** et leur impact carbone. Présentée à l'Assemblée Nationale, l'étude contribue à l'élaboration de la **Règlementation Environnementale 2020**. En 2017, l'association crée le label **Habitat et Qualité de Vie** qui aide élus locaux et aménageurs publics et privés à conjuguer qualité de vie des habitants et écologie dans leurs projets. Enfin, en 2022, est créée le label **Ma Maison Vivante** qui distingue la qualité écologique des constructions et jardins.

15h / GRAND DEBAT EN SEANCE PLENIERE

en présence de

• **Fanny Chappé**, Conseillère régionale déléguée au logement et à l'habitat

• **Mickaël Chevalier**, vice-président de Dinan Agglomération à l'habitat et Président du Club Décentralisation & Habitat

• **Catherine Sabbah**, fondatrice et directrice de l'Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement (IDHEAL), rapporteure du parcours « des logements pour travailler ! »

• **Sylvain Grisot**, urbaniste, fondateur de l'agence de conseil et de recherche urbaine Dixit.net, rapporteur du parcours « le foncier, un bien commun »

• **Stéphane Chevrier**, Docteur en sociologie, enseignant et consultant (agence MANA), rapporteur du parcours « le logement à l'épreuve de la sobriété »