

Le décodeur

AVRIL
2021

LE MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #08

EN CLAIR

Servir les stratégies DE TERRITOIRE

Alors que les conseils municipaux ont pris leurs marques et tandis que les élus des intercommunalités mènent leurs projets de territoire, Finistère Habitat réaffirme sa mission sociale et son rôle de partenaire des collectivités. Avec une vision large du sujet « logement », un réel savoir-faire et une expérience précieuse. Avec la volonté aussi d'étudier la faisabilité de chaque projet et d'être présent sur tous les territoires.

Le point en page intérieure →

Résidence Moulin à vent,
à Carhaix

MOTEUR P.02

HABITAT INCLUSIF
À QUIMPERLÉ

LUMIÈRE SUR P.04

LES ÉTABLISSEMENTS
D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Habitat inclusif, La Ville de Quimperlé se lance dans l'aventure

Un compromis entre le chez-soi et la structure collective. C'est le pari relevé par la Ville de Quimperlé avec la construction d'un habitat inclusif de 24 logements à horizon 2023, en partenariat avec Finistère Habitat et Quimperlé Communauté.



32

PROJETS D'HABITAT INCLUSIF* EN FINISTÈRE :
20 consacrés
aux personnes âgées,
8 aux personnes
en situation de handicap
et 4 dits mixtes dont
1 seul intergénérationnel,
celui de Quimperlé.

* Projets identifiés par l'ADEUPA
(Agence d'Urbanisme de Brest-Bretagne)
au 31.12.2020 - liste non exhaustive.

Des appartements autonomes mais reliés entre eux, permettant à des personnes de générations différentes d'occuper un logement à loyer économique; un lieu invitant à l'entraide et la convivialité entre les résidents... C'est le projet innovant dont Finistère Habitat s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage. Une résidence intergénérationnelle, unique en Finistère, bâtie au cœur de la haute ville, sur une ancienne friche urbaine, rue Leuriou. La mixité sera de mise puisque les 24 logements seront destinés, pour parts égales, à des personnes âgées, d'autres en situation de handicap, des jeunes travailleurs et des locataires issus du processus d'attribution classique. Plusieurs espaces communs seront mis à disposition des habitants: local laverie, salle associative portée par la ville...

BAILLEUR ET ACTEUR DU « VIVRE-ENSEMBLE »

« C'est un vrai défi sociétal que d'accompagner le vieillissement de la population, l'inclusion des personnes en situation de handicap et l'intégration des jeunes dans la cité », explique Anne-Sophie Pétilion, responsable de l'agence sud à Finistère Habitat. « Nous pouvons porter un projet d'habitat inclusif dans tous ses aspects: portage immobilier, gestion locative et projet de vie sociale. » Les partenaires du projet, dont des acteurs reconnus de la solidarité comme l'APAJH 22-29-35 et la PEP 29, ont co-construit un projet social qui repose sur 4 principes: avoir une approche personnalisée pour chaque résident; mettre en place un Conseil de vie sociale; intégrer un accompagnement social ou médico-social des publics, en lien avec les professionnels, et animer et programmer des évènements au sein de la salle associative. ■

TROIS BÂTIMENTS (DONT 2 AVEC ASCENSEURS).

24 logements (du T1 au T3), un local laverie, un local 2 roues, une zone de stationnement de 16 places, un espace paysagé commun aux résidents avec un projet de jardin partagé associatif et une salle communale associative.

LE BUDGET

3,3 M€ HT pour les logements et la salle associative, dont plus de 2 M€ d'investissement de Finistère Habitat et 366 000 € d'acquisitions foncières par la Ville de Quimperlé

LANCEMENT DU CHANTIER

Début 2022 pour une livraison estimée au 2nd semestre 2023



Laurent Prat, Directeur développement et patrimoine

Arrivé en tant que directeur Patrimoine en 2017, Laurent Prat chapeaute désormais la direction Développement et Patrimoine. Une bonne nouvelle pour les collectivités qui disposent à présent d'un seul interlocuteur pour la construction et l'entretien de leur patrimoine locatif social.

VOTRE DIRECTION REGROUPE LES PÔLES DÉVELOPPEMENT ET PATRIMOINE. QUELS SONT LES AVANTAGES D'UNE SEULE DIRECTION ?

La direction regroupe aujourd'hui 50 personnes soit 1/3 de l'effectif de Finistère Habitat, avec des compétences complémentaires et une vision globale du patrimoine neuf et ancien. La combinaison de ces deux métiers a permis d'optimiser les processus et de faciliter le partage d'expériences entre les équipes. Améliorer la qualité du bâti reste notre priorité pour garantir le bien vivre des locataires. Nous sommes en cours d'élaboration d'un cahier de prescriptions techniques commun à la construction

*" Construire
aujourd'hui, c'est penser
demain. Le développement
et l'entretien du patrimoine sont
donc deux activités indissociables
qui, réunies, garantissent
aux territoires de bénéficier
d'un patrimoine durable
et de qualité. "*

et à la réhabilitation pour garantir aux habitants la même qualité de solutions techniques et de choix des matériaux.

COMMENT DÉCRIRIEZ-VOUS VOTRE RÔLE AUPRÈS DES ÉLUS ?

Nous accompagnons les maires et présidents d'EPCI dans la définition de leurs projets. Ils ont des besoins : développer l'offre locative sociale, créer une maison médicale, favoriser l'accession à la propriété, etc. Et nous, forts de notre expertise, nous les orientons pour co-construire une solution adaptée à leurs attentes. Quel que soit le projet, nous réalisons une étude de faisabilité pour aider les élus à prendre les bonnes déci-



sions. La présence de Finistère Habitat dans plus de 75 % des communes du département témoigne d'un savoir-faire et d'une maîtrise des politiques de l'habitat. Nous mettons donc cette expertise au service des collectivités en étant proactifs et force de proposition.

SELON VOUS, EN QUOI FINISTÈRE HABITAT SE DIFFÉRENCIE-T-IL D'UN AUTRE BAILLEUR ?

La mission de bailleur est très réglementée. Pour autant, notre accompagnement social sait faire la différence. Nous veillons à loger tous les Finistériens, quels qu'ils soient : personnes âgées, fragiles, isolées... Nous nous projetons sur le long terme. Les enjeux sociétaux guident nos réflexions. ■



EN BREF

GARANTIE D'EMPRUNT : 100 % EXCLUSIVE

Le saviez-vous? En faisant appel à Finistère Habitat, les communes sont exonérées de la garantie à 100 % des emprunts pour la construction de logements sociaux. Un avantage unique lié à la convention passée entre le bailleur social et le Département du Finistère, sa collectivité de rattachement.

PRESBYTÈRE DE PLOUGUIN, UNE DEUXIÈME VIE

Finistère Habitat a remporté un appel à projets lancé par la mairie de Plouguin pour imaginer un projet d'habitat dédié aux aînés. L'ancien presbytère sera réhabilité en un espace convivial et commun aux résidents des 10 futurs logements plain-pied construits sur son grand jardin. Faire cohabiter du patrimoine remarquable et des bâtiments neufs, voilà le défi à relever. Le projet est aussi architectural que paysager, et le traitement des espaces non bâtis aussi important que ceux bâtis. Le jardin central sera aménagé avec des bancs afin de permettre aux résidents de se retrouver et des allées couvertes seront créées le long du bâti pour déambuler à l'abri. L'opération sera inscrite à la programmation 2022.



PAROLES

“Sur une commune littorale comme la nôtre, l'enjeu c'est de permettre aux jeunes de continuer à vivre ici. Nous sommes dans une phase de transition. Si nous n'accompagnons pas les changements, nous risquons de perdre en vitalité.”



JACQUES JULOUX,
MAIRE DE CLOHARS-CARNOËT
QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

“Au début de mon premier mandat - j'entame le troisième -, l'habitat en résidence secondaire occupait une place importante et surtout, continuait de progresser. Nous nous sommes employés à stopper cela, avec un objectif : permettre aux jeunes de continuer à vivre sur la commune et éviter les volets clos. Les logements ici, sont grands : 5,4 pièces en moyenne. Avec Finistère Habitat, nous avons mené une opération intéressante dans le quartier Saint-Maudet, en cœur de commune. Il y avait là un ancien internat, racheté par un privé 30 ou 40 ans plus tôt, des logements très dégradés. La commune souhaitait acquérir cette friche et la restaurer. Finistère Habitat a racheté et réhabilité le bâtiment, qui accueille aujourd'hui 16 logements locatifs sociaux. Des logements plus petits et des loyers modérés : sur une commune littorale comme la nôtre, c'est une vraie opportunité pour de jeunes ménages. L'année dernière, Finistère Habitat a également livré un ensemble neuf de 18 logements locatifs, 4 locaux commerciaux et un programme de location-accession de 8 logements. La location-accession, c'est une opportunité incroyable pour des familles qui, au prix du marché, n'auraient pas pu acheter sur la commune. ☺☺

CLOHARS-CARNOËT

Communauté d'Agglomération de Quimperlé Communauté

FINISTÈRE HABITAT POURSUIT SON PARTENARIAT AVEC LA COMMUNE

1 OPÉRATION D'ACQUISITION AMÉLIORATION

AVEC LA CRÉATION DE 16 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

CONSTRUCTION NEUVE DE 18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX + 8 PSLA + 4 LOCAUX COMMERCIAUX

ET DEMAIN 18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, dont 9 labellisés « Bien vieillir à Finistère Habitat »

Le label « Bien vieillir à Finistère Habitat » + 8 PSLA

garantit aux locataires de plus de 65 ans qui le souhaitent un logement adapté, facile d'utilisation, sécurisé et proche des services de proximité. Ils bénéficient également d'un accompagnement spécifique par un(e) chargé(e) de clientèle durant toute la location.



EN CLAIR

Objectif Répondre aux enjeux sociétaux

Sommes-nous entrés dans une ère de transition ? Beaucoup le pensent et le sujet occupe l'espace public et médiatique. Il est clair que la crise sanitaire a accéléré et accentué de nombreux phénomènes et la société évolue vite, tant sur le plan social qu'économique. Dans un futur où l'évolution démographique s'annonce favorable en Bretagne (plus 400 000 habitants à horizon 2040), les élus des collectivités doivent appréhender l'attractivité de leur territoire comme une nouvelle donnée clé. Une donnée qui vient accentuer l'interdépendance déjà étroite entre politique du logement et stratégies foncière, économique, politiques sociales, de santé, de mobilité... Finistère Habitat s'inscrit dans une posture d'accompagnement des communes. Un accompagnement éclairé par sa fine connaissance du territoire et par sa capacité à appréhender de nombreux enjeux. Illustrations.

ENJEU #1 FAVORISER LES TRANSITIONS

Qu'elle soit économique, sociale, écologique... la transition est une idée forte du moment. Certains, comme Yannig Robin, maire de Plouguerneau, parlent même de « mandature de transition, au sens large ». Où le mot transition rime avec réduction. Réduire les distances (entre consommateur et producteur, entre lieu de résidence et lieu de travail...), réduire la consommation (énergétique mais pas seulement), réduire les inégalités. Une posture adoptée par Finistère Habitat de longue date, affirmée dans son Projet stratégique 2017-2021 et qui s'illustre concrètement dans les choix et les opérations menées avec les élus :

- construction de petits collectifs qui favorisent le vivre ensemble dans de bonnes conditions et permettent de densifier l'habitat ;
- opérations de réaménagement en centre bourg, à travers la réhabilitation de bâtiments publics, l'exploitation de dents creuses ou friches ;
- création de lieux mixtes, intégrant habitat, commerces, services publics ;
- réhabilitation du patrimoine en vue d'améliorer sa performance énergétique, campagnes d'isolation des bâtiments et des logements.

ENJEU #3 FAVORISER LA MIXITÉ

À force d'avoir servi, l'expression est terriblement galvaudée. L'idée est pourtant noble et c'est véritablement l'un des leitmotivs des équipes de Finistère Habitat. Permettre à tous de vivre et loger dans de bonnes conditions, éviter la concentration des résidences secondaires sur la côte, le recul des jeunes et ménages plus modestes en zone rurale, favoriser tout simplement la mixité sociale. Cette conviction s'illustre de nombreuses façons :

- réalisation et intégration dans certaines communes de logements dédiés aux gens du voyage (Lesneven) ou encore à l'accueil des réfugiés (Bannalec) ;
- maintien des personnes âgées à domicile à travers l'aménagement de logements en rez-de-chaussée des petits collectifs ;
- développement de projets d'habitat inclusif (lire page 2).

ENJEU #2 LUTTER CONTRE LES DÉSERTS MÉDICAUX

Pas un mois, pas une semaine sans que le manque de médecins, de professionnels de santé, de structures de proximité alimente l'actualité locale. La contribution de Finistère Habitat, sur ce sujet complexe qui relève à la fois du domaine social et médical, consiste en diverses actions :

- construction de maisons médicales et d'établissements d'hébergement collectif (lire page 4) ;
- réalisation de programmes mixtes, intégrant des locaux destinés aux professionnels de santé ;
- facilitation de l'accès au logement des jeunes médecins ;
- participation à un projet d'hébergement de personnel soignant en formation.

Un acteur multi-compétent

RÉAMÉNAGEMENT URBAIN
DÉCONSTRUCTION-RECONSTRUCTION
(une friche industrielle, un bâtiment en centre-ville)
pour reconstruire un immeuble ou un groupe de logements
Plogastel-Saint-Germain, Sibiril...

AMÉNAGEMENT GLOBAL
Capacité à acheter du foncier et à l'aménager en lots libres
Tréméven, Landudec...

MAISONS MÉDICALES
Cast, Rédéné, Plouguin, La Forest-Landerneau...

RACHAT DE LOGEMENTS COMMUNAUX
Rachat global d'un ensemble de logements ou mise en place d'un service de gestion déléguée qui permet à la mairie de rester propriétaire du bien
Landerneau, Riec-sur-Belou...

LOCAUX COMMERCIAUX
Saint-Evarzec, Plouedern...

PETITS QUARTIERS pour personnes âgées
Le Faou, Névez...

ACQUISITION AMÉLIORATION
Rachat d'un bien et réhabilitation complète
Pont-Croix, Quimper, Saint-Thois...

PSLA, PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION
Fouesnant, Roscoff...

CONVENTION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE
à l'occasion de la construction de logements sociaux, Finistère Habitat peut également prendre en charge la maîtrise d'ouvrage d'un équipement municipal
Locquirec, Hôpital-Camfrout...



PAROLES

“Nous attendons d'un partenaire comme Finistère Habitat qu'il ait de la créativité et le sens de l'innovation sur les questions de transition. Qu'il soit force de conseil, doté d'une vision à long terme et prenne en compte les évolutions socio-économiques avec des perspectives à 20 ou 30 ans.”



YANNIG ROBIN,
MAIRE DE PLOUGUERNEAU
PAYS DES ABERS

“L'accessibilité au logement est l'une de nos préoccupations car l'offre se réduit à vitesse grand V avec le nouveau tissu touristique qui se développe et le double effet climat et Covid. À Plouguerneau, nous le mesurons d'année en année. Évidemment, le prix du mètre carré est corrélé au développement du parc des résidences secondaires. Notre objectif à nous, élus, est clair : rendre la commune accessible à tous les porte-monnaie. Le logement intermédiaire des aînés, cette étape entre le « chez soi » et l'Ehpad, est une autre de nos préoccupations. Il n'existe pas encore d'offre qui réponde à ce besoin. Et puis il y a ce que nous appelons la « deuxième dette » de la commune : celle des bâtiments du parc public qui vieillissent et sur lesquels nous menons un travail de diagnostic. Quels usages, quelles affectations futures pour ces bâtiments ? Logement social mais aussi service, commerce, santé... nous allons travailler durant tout ce mandat sur des projets hybrides ou mixtes. Et ce seront des projets multi-acteurs parce que la commune ne dispose pas d'une capacité financière suffisante pour agir seule. ☺☺

PLOUGUERNEAU Communauté de Communes du Pays des Abers

FINISTÈRE HABITAT POURSUIT SON PARTENARIAT AVEC LA COMMUNE

1 OPÉRATION D'ACQUISITION AMÉLIORATION AVEC LA CRÉATION DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



ET DEMAIN CONSTRUCTION NEUVE

■ 14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

■ 1 MAISON MÉDICALE

■ 12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX + 5 PSLA

■ 20 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, dont 4 labellisés « Bien vieillir à Finistère Habitat »

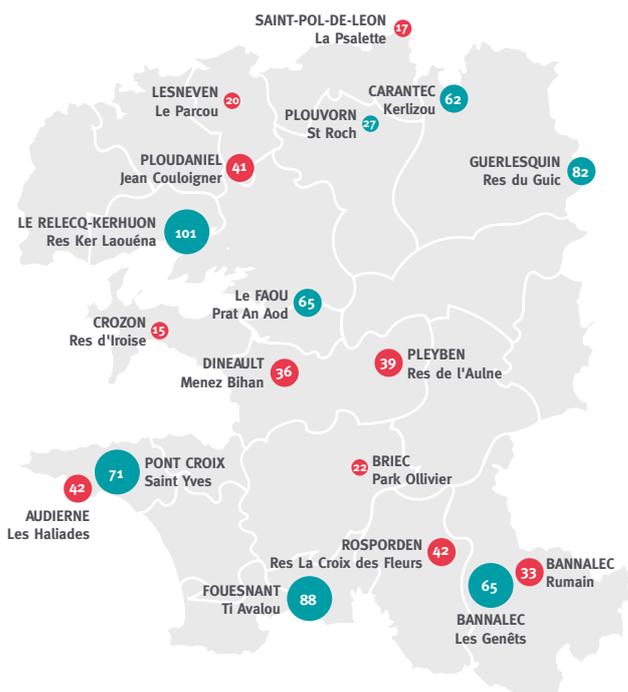
Au Faou, Finistère Habitat a conçu et bâti une extension de 12 lits à l'Ehpad, agréé pour 65 lits. Cette unité Alzheimer a été livrée à la fin de l'année 2020. Coût de l'opération : 3 655 000 €.

LUMIÈRE SUR

Les établissements d'hébergement collectif

Finistère Habitat ne gère pas seulement des logements familiaux. Il est également propriétaire d'une vingtaine d'établissements d'hébergement collectif, Ehpad et Foyers pour personnes handicapées.

Contrairement aux logements familiaux, Finistère Habitat n'assure pas la gestion de ces établissements. Les bâtiments sont loués à une association ou un centre communal d'action sociale qui s'occupe du suivi des résidents. Néanmoins, Finistère Habitat intervient sur l'entretien et la réhabilitation des bâtiments. Arnaud Jubert est l'interlocuteur unique du gestionnaire de la résidence pour tout ce qui concerne les travaux. Une sorte de service relation client à lui tout seul!



" Finistère Habitat est un partenaire de l'économie sociale et solidaire. Nous partageons des valeurs : le droit au logement pour tous, le lien social... Son empreinte territoriale lui permet de connaître les besoins des populations et de repenser la question de l'hébergement. Quelques soient nos projets, foyer pour adultes handicapés ou habitat inclusif, il sait s'adapter, tant sur les propositions d'aménagements que sur les modalités de gestion."

Patrick Barbier,

Directeur général de Groupement APAJH 22-29-35



1977

Finistère Habitat livre ses premiers établissements d'hébergement collectif (Le Faou et Le Relecq-Kerhuon)

2021

Finistère Habitat est propriétaire d'un parc de

18 ÉTABLISSEMENTS (8 Ehpad et 10 foyers pour personnes handicapées)

868 CHAMBRES (561 en Ehpad, 307 pour personnes handicapées)

TYPE D'ÉTABLISSEMENT

- Foyer Personnes Handicapées
- Foyer Personnes Âgées

À L'ÉCOUTE DES BESOINS

« Ces projets de construction ou d'extension s'inscrivent souvent dans une relation multi-acteurs : il y a le Département, qui octroie des agréments et flèche les places, les acteurs du secteur médico-social qui inscrivent le projet sur leur territoire et Finistère Habitat qui accompagne et intervient en maîtrise d'ouvrage », explique Arnaud Jubert. Dans un contexte où le nombre de nouvelles places accordées est très restreint, les projets consistent souvent à remplacer une maison de retraite en fin de vie par la construction d'un Ehpad totalement fonctionnel et répondant aux nouvelles normes. « Lorsqu'on peut réhabiliter, on le fait. Mais ce n'est pas toujours possible et cela coûte cher », poursuit Arnaud Jubert. ■