

Le **décodeur**

LE MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #09

MARS
2022

EN CLAIR

Réhabilitation

UN HABITAT DURABLE ET PERFORMANT

Finistère Habitat a investi près de 52 millions d'euros, ces 5 dernières années pour la réhabilitation de son patrimoine. Un investissement très important qui vise en particulier à améliorer les performances énergétiques des logements. À la clé, un double enjeu environnemental et social : en réduisant l'impact carbone de son patrimoine, Finistère Habitat réduit aussi la facture énergétique et donc les charges locatives. Un facteur clé pour améliorer les conditions de vie des locataires.

Le point en page intérieure →

Résidence Kérandon
à Concarneau

MOTEUR P.02

LOCTUDY
UNE OPÉRATION COMPLEXE RÉUSSIE

LUMIÈRE SUR P.04

MONTS D'ARRÉE COMMUNAUTÉ
UN PARTENARIAT FAIT POUR DURER

 finistère
habitat
un engagement constructif

Loctudy

Une opération complexe réussie

Fin 2021, Finistère Habitat a livré un nouvel ensemble au cœur de Loctudy. Une nouvelle implantation remarquable puisqu'elle se situe en lieu et place de l'ancienne Glacière, encore très présente dans la mémoire des habitants.



1,8 M€ consacré à la construction des 12 logements soit 125 000 € par appartement.

12 logements collectifs et 2 cellules commerciales. L'objectif de l'équipe municipale était de développer l'offre locative sociale et de renforcer l'activité commerciale du centre-bourg.

UN HABITAT DE QUALITÉ

Cette opération d'acquisition-amélioration regroupe deux bâtiments, l'un comprend 8 appartements et un local commercial de 50 m² et l'autre abrite 4 appartements et un local de 100 m². D'une surface allant de 45 à 62 m², ces T2 et T3 offrent de beaux volumes et bénéficient tous d'un balcon ou terrasse avec vue mer pour la majorité d'entre eux. Un atout très apprécié des jeunes locataires (moyenne d'âge de 27 ans) qui résidaient ou travaillaient déjà sur la commune et qui ont pu accéder à leur premier logement. « Ce chantier a été complexe en raison de la crise sanitaire, la situation géographique en cœur de bourg, dans un secteur protégé avec une double mitoyenneté », explique Laurent Troalen, chargé d'opérations. Des difficultés bien gérées avec à la clé une architecture moderne et qualitative : lucarnes en zinc pigmenté, garde-corps en acier, menuiseries en aluminium... La hauteur maximum de deux étages assure à ces deux bâtiments une parfaite intégration dans leur environnement. ■

Soucieuse de redynamiser le centre-bourg, la mairie de Loctudy a travaillé aux côtés de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF) et de Finistère Habitat pour réhabiliter le site de l'ancienne Glacière. Construite dans les années 50, elle a alimenté le port de pêche de ses 6 machines, jusqu'à sa fermeture en 2012. L'opération de déconstruction du site a été menée par l'EPF avant que Finistère Habitat se porte acquéreur de cette parcelle pour y construire un nouvel ensemble de



CHRISTINE ZAMUNER, MAIRE DE LOCTUDY

J'ai bien conscience que ce n'était pas un chantier facile : une démolition délicate, un enchevêtrement de bâtiments, une forte mitoyenneté... Je remercie Finistère Habitat pour sa persévérance et son écoute. Je n'ai jamais eu face à moi des interlocuteurs démotivés ou résignés par la complexité du projet. Ils ont fait un travail de dentelle qui dépasse nos espérances tant par sa parfaite insertion dans le cœur de bourg que la qualité des matériaux et la vue imprenable sur le bassin de pêche et l'estuaire de Pont-l'Abbé. Comme quoi la vue sur mer n'est pas uniquement réservée aux forts revenus. ■■



L'AGENCE NORD DÉMÉNAGE

Actuellement située quai du Léon, à Morlaix, dans les locaux de la Manufacture, l'agence Nord de Finistère Habitat va déménager au 2^e semestre 2022. 20 des 40 collaborateurs basés dans le Nord du département vont élire domicile au cœur de la Boissière, un quartier historique de Finistère Habitat de 164 logements. Ces nouveaux bureaux s'inscrivent dans un projet global de requalification du quartier avec une réhabilitation thermique des 5 bâtiments qui débutera à la même période. Aujourd'hui, trop éloignée géographiquement des locataires, l'agence Nord retrouvera sa place très bientôt auprès des locataires de la Boissière.

Didier Guillon, Président de Finistère Habitat

Entretien avec le Président de Finistère Habitat sur les ambitions de l'office, sa responsabilité et son rôle majeur dans la politique du Département en faveur du logement.



PARCOURS

- 60 ans
- Vice-Président du Conseil Départemental délégué à l'habitat et au logement
- Conseiller Départemental du canton de Douarnenez
- Président du Conseil d'Administration de Finistère Habitat depuis le 19 octobre 2021 et pour un mandat de 7 ans

EN ACCÉDANT À LA PRÉSIDENTIE DE FINISTÈRE HABITAT, QUELLE A ÉTÉ VOTRE PREMIÈRE INTENTION ?

Avant toute chose, j'ai voulu prendre le temps d'aller à la rencontre des salariés. Avec Nicolas Paranthoën, le Directeur Général, nous avons fait le tour de l'ensemble des bureaux de proximité et sites du département. J'ai donc échangé avec de nombreux agents. J'ai visité le Service Relations Clients qui est remarquablement organisé. Ces déplacements m'ont permis de constater que Finistère Habitat est une très belle entreprise, avec des équipes jeunes et motivées. Chacun connaît bien son métier et l'engagement pour le logement social et les locataires est partout présent.

QUELLES SONT VOS PRIORITÉS ET QUELLES SONT CELLES DE FINISTÈRE HABITAT EN CE DÉBUT D'ANNÉE 2022 ?

Notre priorité est claire : construire plus pour apporter des réponses à la crise du logement qui s'accroît depuis quelques mois. Les demandes se multiplient et les délais d'attribution s'allongent. En clair, la situation se tend un peu partout. Comme la production de logements était en deçà du besoin ces dernières années, l'effet de ciseau est redoutable. Finistère Habitat a déjà fortement accéléré son rythme de construction, puisque la programmation est passée de 250 logements environ par an à plus de 550 logements en 2022.

CONSTRUIRE PLUS ET PLUS VITE, MAIS AVEC QUELS MOYENS ?

L'ambition est forte et s'inscrit dans la ligne fixée par le Conseil Départemental : construire plus, construire mieux et construire partout. J'ajouterais construire pour tous : pour les jeunes, pour les personnes âgées, les personnes souffrant d'un handicap. Nous devons investir toutes les communes du département, grandes et petites. Finistère Habitat est le seul bailleur social à le faire. Il pourra compter sur le soutien financier du Département, qui sera au rendez-vous. Nous allons mobiliser les ressources issues de la vente de logements, être exigeants sur les conditions de nos interventions et inscrire nos efforts en bonne intelligence avec les Communes et les EPCI.

D'AUTRES OBJECTIFS À COURT TERME ?

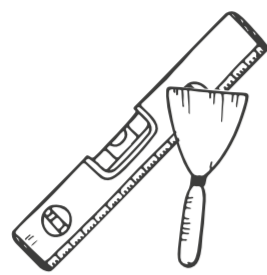
Bien sûr. Il faut construire plus mais également rénover et innover. Finistère Habitat va accélérer la réhabilitation de son patrimoine, pour le confort de ses locataires et l'engagement environnemental que cela représente. L'office se doit aussi de diversifier ses modes de construction et, face à une demande importante et des délais de construction incompressibles, mener une réflexion sur le logement d'urgence.

FINISTÈRE HABITAT VIENT D'ADOPTER SON NOUVEAU PROJET STRATÉGIQUE "2022-2026 : UN ENGAGEMENT CONSTRUCTIF". QUEL EN EST LE SENS ?

Il est très clair : développer une organisation plus efficace pour un organisme vertueux et innovant, autour de trois objectifs : Finistère Habitat doit s'affirmer comme un Bailleur Social, avec un S majuscule ; maintenir une très haute qualité de service et développer un parc attractif et adapté à tous les publics sur l'ensemble du département du Finistère. ■

" LORS DE LA DERNIÈRE ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES, EN 2021, 90% D'ENTRE EUX ONT EXPRIMÉ LEUR SATISFACTION QUANT AU SERVICE RENDU PAR FINISTÈRE HABITAT. "

FAITS & CHIFFRES



RÉHABILITATION OU REQUALIFICATION ?

Dans tous les cas, un même objectif : améliorer l'état et la fonctionnalité d'un bâtiment, donc le confort et les conditions de vie des locataires. Disons que la réhabilitation vise à donner à des logements anciens les mêmes qualités qu'un logement neuf alors qu'on parle plutôt de requalification lorsqu'on transforme un logement (ou un ensemble de logements) pour adapter sa typologie au besoin. Ainsi, on transforme aujourd'hui volontiers d'anciens T4 et T5 en plus petits logements, très recherchés.



3 312 €

le montant moyen des travaux (maintenance et investissements) par logement réalisé par Finistère Habitat en 2020.

Un chiffre à rapprocher du montant médian des dépenses réalisées par les Offices Publics de l'Habitat en France : 1 768 €.

Source « Dispositif fédéral d'expertise des offices de l'Habitat »



LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU FINISTÈRE,

collectivité de rattachement de Finistère Habitat, accompagne et soutient l'office.

1 000 LOGEMENTS ET 400 PAVILLONS ÉLECTRIQUES RÉHABILITÉS, dans le cadre de 18 contrats de territoires (période 2017-2021).



LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE, PARUE AU JO DU 24 AOÛT 2021,

instaure un plan de lutte contre les « passoires énergétiques ». Dès 2022, les loyers des logements classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) sont gelés. Cela représente 432 logements au sein du parc de Finistère Habitat, parmi lesquels 61 logements classés G (dont 40 sont actuellement en travaux de réhabilitation énergétique).

Un logement classé G ne pourra plus être proposé à la location à compter de 2025, et un logement classé F à partir de 2028.



Réhabilitation des Ajoncs d'or à Crozon - 2,4 M€

EN CLAIR

Réhabiliter pour un habitat durable

Le parc de logement social est nettement moins énergivore que le parc privé. Un constat qui bat en brèche des idées reçues et met surtout en lumière les efforts importants consentis par certains bailleurs sociaux pour réhabiliter leur patrimoine. Ainsi Finistère Habitat a investi 52 millions d'euros pour la réhabilitation d'environ 1 200 logements répartis sur l'ensemble du département, en 5 ans seulement.

RÉCUPÉRER ET RECYCLER

LES GRANDS CHANTIERS DE RÉHABILITATIONS CRÉENT... BEAUCOUP DE DÉCHETS. FENÊTRES, PORTES, VOILETS : DES TONNES DE MATÉRIAUX EN BOIS OU PVC QUI PRÉSENTENT UN POTENTIEL DE REVALORISATION. FINISTÈRE HABITAT EST PARTENAIRE DE L'ASSOCIATION VALOUEST, BASÉE À LANDERNEAU, QUI RECYCLE LES MENUISERIES ET CRÉE DES EMPLOIS DANS LE CADRE DE L'INSERTION. SUR LE CHANTIER DE KERNÉGUÉS À MORLAIX, 6 TONNES DE PVC ONT AINSI ÉTÉ RÉCUPÉRÉES ET RECYCLÉES.

Une opération de réhabilitation ne s'improvise pas. Elle s'anticipe largement et s'inscrit dans le Plan Stratégique de Patrimoine (le PSP), la « bible » de l'entreprise et de sa direction Développement et Patrimoine. « Notre PSP est très ambitieux en matière de réhabilitation. Nous avons pourtant avancé beaucoup plus vite que prévu, » explique Vincent Sicot, responsable de la Stratégie patrimoniale de Finistère Habitat. Question de priorité et d'efficacité de l'entreprise, mais aussi de capacité à saisir des opportunités financières. La rénovation énergétique de l'habitat est une priorité des pouvoirs publics. L'Europe, l'État, la Région ou plus localement les intercommunalités développent des mesures incitatives d'accompagnement des maîtres d'ouvrage.

LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION

Face à des bâtiments construits dans les années 50 ou 60, deux possibilités : la première, radicale, consiste à démolir pour ensuite rebâtir. Ce sera le cas, dans quelque temps, d'un ensemble livré en 1957 à Lesneven et dont la démolition est programmée pour 2024. Mais le plus souvent, Finistère Habitat rénove, améliore, transforme. Des opérations relativement lourdes, surtout lorsqu'il s'agit de grands collectifs. Entre la phase d'études (diagnostic, enquête auprès des locataires, recherche de financement...) et la réception des travaux, 3 années en moyenne peuvent s'écouler. Parfois moins, si quelques pavillons seulement sont concernés. Parfois beaucoup plus comme pour le quartier de Kérandon à Concarneau (655 logements au total).

Réduire la réhabilitation à la rénovation énergétique serait une erreur. C'est un enjeu majeur, d'autant plus important qu'il impacte le pouvoir d'achat des locataires. Mais Finistère Habitat profite aussi de ces grands travaux pour améliorer le confort des logements, renforcer la sécurité ou embellir les façades, adapter la dimension et la distribution des appartements aux nouveaux modes de vie. Bref, pour inscrire son patrimoine le plus ancien dans ce 21^e siècle. « Souvent, nous travaillons aussi avec les mairies et les intercommunalités, sur des sujets qui relèvent de leurs compétences comme la circulation, les parkings, les espaces verts ou encore la gestion des déchets... », explique Vincent Sicot.

D'UNE DÉCENNIE À L'AUTRE

En s'attaquant à son patrimoine livré dans les années 80, Finistère Habitat aborde des logements, collectifs ou individuels, insuffisamment isolés. C'est aussi l'avènement des pavillons individuels et notamment de ces petits pavillons équipés de chauffage électrique. Finistère Habitat a engagé, il y a de cela quelques années, un grand programme de réhabilitation de ces logements. Plus de 1 100 « pavillons électriques » ont fait ou feront bientôt l'objet d'une réhabilitation. Changement d'énergie, isolation... chaque ensemble de pavillons fait l'objet d'un programme adapté, véritablement sur-mesure. Une certitude : Finistère Habitat n'entend pas lever le pied ni mesurer ses efforts en matière de réhabilitation. La période à venir sera, comme la précédente, marquée par d'importants investissements en matière d'amélioration de l'habitat.

Pour un habitat DE QUALITÉ

L'ÂGE MOYEN DU PARC DE FINISTÈRE HABITAT

30,6 ANS

36,3 ans : logements collectifs • 22,2 ans : logements individuels

RÉHABILITER, POURQUOI ?

1 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC

- Réduire l'impact carbone des bâtiments
- Réduire la facture énergétique = les charges locatives

2 AMÉLIORER LE CONFORT (Y COMPRIS LA SÉCURITÉ) ET L'ESTHÉTIQUE

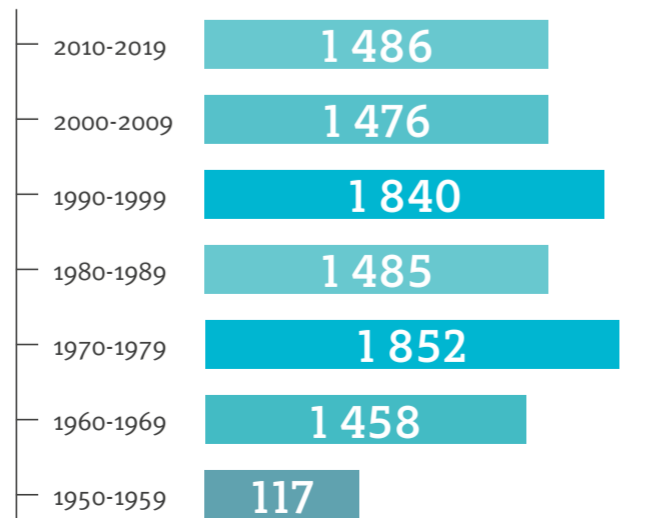
- Des logements plus fonctionnels, adaptés aux modes de vie actuels
- Des logements plus sûrs (balcons, accès au bâtiment...)
- Des façades extérieures embellies

3 ADAPTER CERTAINS LOGEMENTS AUX PERSONNES ÂGÉES OU DÉPENDANTES

- Création d'ascenseurs
- Contrôles d'accès pour déficients visuels et auditifs

LA PYRAMIDE DES ÂGES

Répartition du parc par décennie de construction*



ANNÉES

* données au 1^{er} janvier 2021

2017 > 2021 BILAN DES RÉHABILITATIONS

1 181 LOGEMENTS RÉHABILITÉS

52 M€ D'INVESTISSEMENT + DE 10 M€ PAR AN

17 grands ensembles sur 10 communes du Département :

- Concarneau, Carhaix, Crozon, Île de Sein, Landerneau, Lanmeur, Morlaix, Plonéour Lanvern, Pont-de-Buis, Saint-Pol-de-Léon

1 143 pavillons « électriques »

- 760 déjà rénovés pour 27 M€
- 383 à rénover pour 6 M€

PAROLES

VINCENT SICOT, RESPONSABLE DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE AU SEIN DE LA DIRECTION DÉVELOPPEMENT ET PATRIMOINE DE FINISTÈRE HABITAT

« Finistère Habitat est en train d'achever la réhabilitation des grands ensembles bâtis dans les années 60 et 70. À Morlaix, à Landerneau ou encore à Concarneau, nous avons mené des opérations de grande envergure. À Carhaix, la quasi-totalité de notre patrimoine ancien a été réhabilité. Durant quelques années encore, certaines opérations importantes comme la réhabilitation du quartier de Kérandon à Concarneau vont se poursuivre. Et déjà, nous avons commencé à investir dans la réhabilitation des constructions des années 80. Depuis 2012, nous menons un gros programme de réhabilitation énergétique des pavillons dits-électriques, en raison de leur mode de chauffage. De belles opérations sont également prévues sur des résidences et ensembles collectifs à Châteaulin, Briec ou encore Saint-Pol-de-Léon. De manière générale, on peut dire que le patrimoine de Finistère Habitat est bien entretenu. Tous ses efforts et investissements, qui réduisent la consommation énergétique, constituent aussi une contribution de l'entreprise à la préservation de l'environnement. C'est un vrai motif de satisfaction. »



MONA YVEN, CHARGÉE DE PROJET VALOUEST

« Finistère Habitat a été le premier bailleur social à nous suivre et à nous encourager dès le départ, le premier à signer une convention avec Valouest. Nous avons collecté 150 menuiseries extérieures sur le chantier de réhabilitation de Morlaix Kernégues et recyclé ainsi près de 6 tonnes de PVC. Valouest est encore une jeune structure, une association expérimentale en recherche de son modèle économique et juridique. Le trophée du développement durable que nous avons obtenu en 2021 nous a donné un vrai coup de pouce. Dès ce mois de mars, nous deviendrons chantier et entreprise d'insertion, avec le recrutement de 8 salariés. Depuis peu, nous développons de nouveaux partenariats avec les Communautés de communes : en récupérant les ouvrants (fenêtres, volets, portails) déposés dans les déchèteries, nous détournons et valorisons une partie des encombrants. »

VALOUEST
45 route du Quinquis-Leck
29800 Landerneau

02 29 61 40 84
projet@valouest.fr

Monts d'Arrée Communauté Un partenariat fait pour durer



MICKAËL TOULLEC,
MAIRE DE SAINT-RIVOAL
ET VICE-PRÉSIDENT
BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS
ET TECHNIQUES À MONTS
D'ARRÉE COMMUNAUTÉ

Finistère Habitat est implanté dans les Monts d'Arrée depuis plus de 50 ans. Une confiance et un partenariat solides qui se sont encore illustrés récemment à travers la délégation de gestion locative de 26 logements et un programme de réhabilitation énergétique.

Jusqu'à présent, ces 26 logements communautaires étaient gérés en propre. Monts d'Arrée Communauté a souhaité s'appuyer sur l'expertise de Finistère Habitat. « *En tant que bailleur, Finistère Habitat bénéficie d'un savoir-faire sur les états des lieux, une connaissance de la réglementation, une expérience de la relation clientèle... qu'il met à profit de la collectivité* », explique Mickaël Toullec, vice-président Bâtiments administratifs et techniques, logements locatifs à Monts d'Arrée Communauté.

GÉRER ET RÉHABILITER

Douze de ces 26 logements datent du début des années 2000. Construits sur le même modèle à Botmeur, Brasparts, Brennilis, Loqueffret, Plouyé et Saint-Rivoal, ils nécessitaient des travaux de rénovation thermique, à la suite d'un diagnostic de l'Alecoab, partenaire historique de Finistère Habitat. La collectivité s'est tournée vers Finistère Habitat, rompu à l'exercice des marchés publics de travaux et armé pour les études suivies de chantiers. Les travaux démarreront en mars pour une livraison prévue en fin d'année. Ils porteront essentiellement sur l'isolation thermique par l'extérieur mais les façades et les espaces verts jouxtant les façades seront également revus. Un chantier qui s'élève à 242 000 €, en partie subventionné.



FINISTÈRE HABITAT
GÈRE PRÈS DE

80
LOGEMENTS EN
GESTION LOCATIVE
DÉLÉGUÉE,
RÉPARTIS SUR
17 COMMUNES

“ Finistère Habitat a développé l'habitat locatif social sur notre territoire, là où d'autres bailleurs ont été réticents à s'implanter. C'est donc naturellement que nous avons souhaité lui confier ces nouvelles missions. La gestion locative déléguée des 26 logements nous permet de disposer d'une meilleure expertise métier et du personnel pour répondre aux sollicitations des locataires. Concernant la réhabilitation des 12 logements, nous améliorons les performances énergétiques des bâtiments, offrons un meilleur confort aux habitants et leur permettons de réduire leur facture énergétique. »

PREMIER BAILLEUR DU TERRITOIRE

Monts d'Arrée Communauté a par ailleurs choisi de vendre 12 de ces 26 logements à Finistère Habitat à l'issue des travaux. Une acquisition qui conforte la position de Finistère Habitat en tant que premier bailleur du territoire avec un parc d'habitat social de 77 logements individuels. « *Ces logements réhabilités correspondent parfaitement à la demande locative à savoir du pavillonnaire en secteur rural* » ajoute Antoine Grenes, Responsable maîtrise d'ouvrage à la direction Développement et Patrimoine. Finistère Habitat confirme à travers ce nouveau partenariat son souhait d'être présent sur tous les territoires, y compris ruraux. ■