

LE DÉCODEUR

UN MODÈLE
ÉCONOMIQUE
DÉSTABILISÉ

L'AMÉNAGEMENT,
UN ENJEU MAJEUR

Résidence
Park an Traon
à Saint-Yvi

DOSSIER

COMMENT CONSTRUIRE MIEUX ET CONSTRUIRE PLUS ?



3 QUESTIONS À...

...ÉRIC LE ROUX,
 Directeur Général de Finistère Habitat depuis septembre 2023

} Quel est votre parcours ?

Je suis très attaché au Finistère, d'où je suis originaire, et particulièrement au Centre-Finistère : mon grand-père était gérant du domaine de Trévarez. J'ai travaillé auparavant dans le négoce maritime puis dans la fonction publique avant d'arriver au Conseil départemental du Finistère.

} Pourquoi avoir rejoint Finistère Habitat ?

Pour l'idée de service et d'action concrète au profit des habitants. L'habitat est au cœur de leurs problématiques ; en ces temps de crise du logement, plus que jamais il faut les accompagner. Je constate que toutes les équipes de Finistère Habitat sont très engagées. Il nous faut aussi construire davantage, rapidement, de manière durable et ce, même si les coûts augmentent. C'est pourquoi

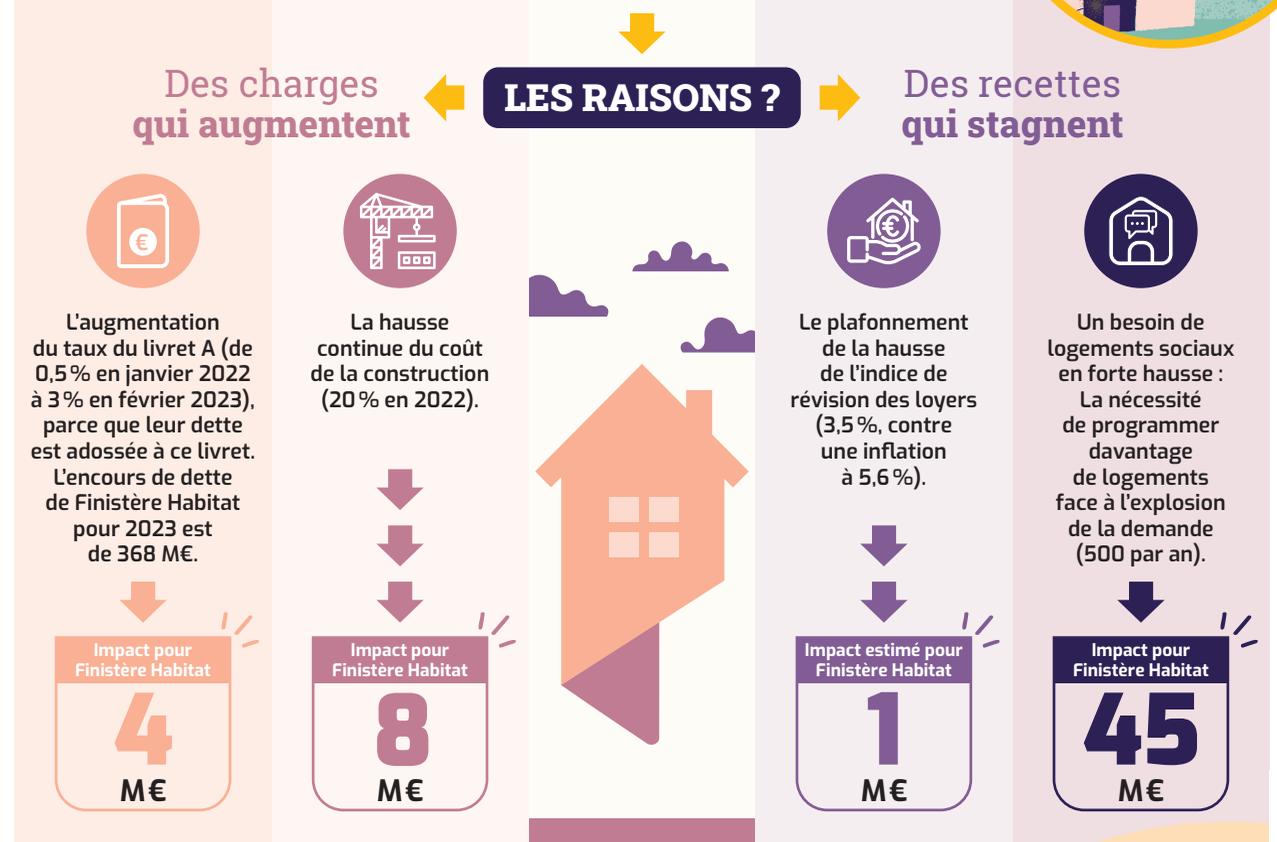
notre tutelle, le Conseil départemental, nous a apporté un soutien de 10 millions d'euros cette année, comme il l'a fait en 2022.

} Quelles sont vos ambitions ?

Il s'agit pour nous de répondre au mieux aux sollicitations des maires, des présidents de communautés de communes et des entreprises. Nous sommes l'acteur incontournable de nombreux projets et parfois le seul, notamment en réaménagement en milieu rural. Aujourd'hui, toutes les communes ont des listes d'attente pour des logements sociaux classiques, mais aussi de la part des classes moyennes. Ainsi, nous allons construire encore, plus de 1 000 logements d'ici 2028. Le contexte oblige à revoir certains projets et surtout leurs financements. Ce numéro du Décodeur vous présente ces nouveaux enjeux.



Contexte économique : des choix nécessaires Le modèle économique des bailleurs sociaux est déstabilisé

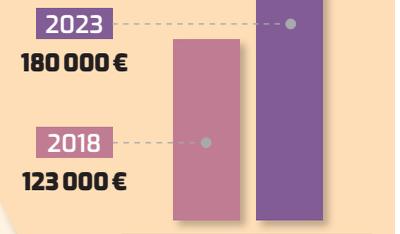


Comment continuer à construire beaucoup de logement ?

- ➔ En renforçant les fonds propres de Finistère Habitat : le Département a engagé un soutien de 10 M€ en 2022, renouvelés en 2023.
- ➔ En retravaillant certaines opérations. Selon les cas, Finistère Habitat est amené à :

- **Densifier** le nombre de logements prévu
- **Modifier** le type de logement : PLS (Prêt Locatif Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)...
- **Opter** pour la VEFA, pour construire plus rapidement
- **Trouver** d'autres solutions de financement, en faisant appel par exemple aux EPCI

Le prix de revient d'un logement social



* sur la base d'un T3 de 64 m²

DOSSIER

COMMENT CONSTRUIRE MIEUX ET CONSTRUIRE PLUS ?

La crise du logement s'accroît dans le Finistère. Acteur clé de l'aménagement du territoire, office départemental de l'habitat, Finistère Habitat a un rôle central à jouer pour y faire face. En lien avec les communes, il initie des projets, il accompagne la révision de certains. Le Département lui a demandé de doubler sa programmation de logements en 2022 et 2023. Pourquoi, et comment construire mieux et plus ? Le Décodeur explique le contexte et les choix réalisés, des communes témoignent.

Aujourd'hui, il faut produire mieux, et plus. En effet, la programmation moyenne annuelle de Finistère Habitat sur la période 2015-2021 s'est élevée à 205 logements. Mais la liste d'attente des demandeurs s'est considérablement allongée, en raison de l'inflation des prix immobiliers, la présence de nouveaux arrivants, la pénurie de logements (lire page 6).

À l'initiative du Conseil départemental, une 1^{re} convention a été signée avec Finistère Habitat pour augmenter la production de logements et assurer l'équilibre financier des opérations programmées antérieurement à 2022 (51 opérations pour 406 logements, 10 M€). En 2023, le Département apporte à nouveau un soutien financier de 10 M€, pour la programmation de 500 logements à livrer à partir de 2025.



Nouveaux financements

Finistère Habitat cherche par ailleurs de nouvelles sources de financement. Il est amené à solliciter les communes ou les communautés de communes pour prendre en charge une partie des coûts.

Il a également obtenu des aides de l'État dans le cadre de l'opération « fonds de recyclage des friches ». Il est le principal bailleur social finistérien lauréat, avec sept projets retenus, pour un soutien de 762 000 €. Il n'hésite pas, en effet, à cibler des « friches » comme des bâtiments industriels à l'abandon, bureaux inoccupés, habitations en ruine (« dents creuses ») afin de reconstruire ou réhabiliter.

L'effet « ciseaux »

L'augmentation du coût de la construction de 20 % en un an et la hausse des taux d'intérêt, indexés au taux du livret A pour les bailleurs, à fonds propres équivalents, ont divisé par 2,5 les capacités de Finistère Habitat à faire du logement. Il doit en effet investir aujourd'hui 30 000 € à 50 000 € de fonds propres par logement dans un contexte où il est indispensable de produire davantage.

C'est pourquoi le Département, qui est à l'initiative de l'augmentation de la production de logements, compense en partie ce besoin financier, avec l'apport de 10 M€ en 2022, renouvelés en 2023.



L'état de la demande

La demande de logements sociaux a augmenté de 31 % sur 2020-2022 (il y a eu 22 141 demandes en 2022 dans le Finistère). Chaque commune a des attentes spécifiques. Beaucoup souhaitent accueillir des jeunes couples, des familles. Mais les besoins des Finistériens sont parfois différents. L'expertise de Finistère Habitat lui permet de programmer des opérations tenant compte de cette réalité. Les demandes de T2 et T3 représentent 67 %. Elles proviennent à 52 % de personnes seules, 11 % de familles ; 40 % ont entre 30 et 50 ans ; 29 % bénéficient de minima sociaux. 69 % des demandes sont issues du même EPCI et 54 % de la même commune.



Opération réalisée à Argol



Opération d'acquisition-amélioration réalisée à Loctudy



Aménagement du quartier de Saint-Philibert, à Plomelin

Aménager et densifier

Finistère Habitat actionne aujourd'hui différents leviers pour favoriser la construction de logements. Tout d'abord, il dispose, depuis le 1^{er} janvier 2023, d'une équipe en charge de l'aménagement du territoire, grâce à l'intégration de l'activité de la Safi (Société d'Aménagement du Finistère). Cette expertise dépasse la stricte réalisation de programmes, par l'aide et le portage de projets globaux et innovants (voir page 8).

La densification est devenue une priorité, elle s'inscrit notamment dans le cadre de la nouvelle loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle nécessite de revoir des projets, comme cela a été le cas à Pont-Aven. « Nous sommes en Bretagne sur le "rêve" d'une maison sur terrain, explique le maire, Christian Dautel. C'est à nous, maires, d'accompagner le changement. Nous ne pouvons plus consommer des

terres cultivables, il faut créer davantage d'urbanité et de socialisation, remettre les habitants en ville. Et les convaincre que l'avenir – et même le présent, c'est urgent ! – est dans l'habitat en bande, en semi-collectif et collectif. »

Ainsi à Kerentrech, 15 logements étaient prévus. À la demande de Finistère Habitat, pour des raisons de coût, le programme a été modifié en remplaçant pavillons et habitats groupés en deux bandes, portant le nombre de logements à 20. « Cela a libéré du terrain pour de beaux espaces de jardin et de nature à partager », précise Christian Dautel. Autre intérêt : le coût du semi-collectif et collectif est inférieur de 20 %. Une opération de densification est menée également à Riec-sur-Belouan sur une friche, puisque 15 logements sont prévus au lieu de 8, grâce à l'ajout d'un étage.

L'expertise de la réhabilitation

En parallèle se poursuit la politique volontariste de réhabilitation de Finistère Habitat. Si diminuer les consommations énergétiques est une priorité (il reste peu de logements en catégorie E et très peu en F), il est parfois possible de construire sur la même opération des logements supplémentaires. Ainsi en est-il à la résidence Kelou Mad (Saint-Pol-de-Léon) : les 44 logements sont en cours de réhabilitation, et un étage est ajouté au bâtiment, soit 8 nouveaux logements.

Des études sont menées également à Audierne, avec division de logements : deux T2 dans un T5 ; à Concarneau, la tour Quassias du quartier de Kérandon est complètement restructurée, favorisant la mixité générationnelle. Citons aussi, entre autres, des réhabilitations à Saint-Martin-des-Champs, Châteaulin, Quimper...



Réhabilitation de la résidence des Genêts à Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner

Accélérer avec la VEFA

Pour passer de la programmation de 250 logements par an à 500, Finistère Habitat multiplie les initiatives d'opérations en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). En tant que maître d'ouvrage, il est sollicité par des promoteurs qui construisent « pour lui » et lui livrent les logements clés en main. Ces promoteurs, très divers (locaux, internationaux), ne sont pas soumis à la commande publique, ils produisent rapidement des programmes d'ampleur, avec une exigence de qualité équivalente à celle de Finistère Habitat.

C'est ce qu'illustre Tugdual Braban, maire de Châteauneuf-du-Faou. « Nous avons monté un programme de 36 logements près du centre-ville, qui devrait démarrer en 2024, afin de répondre à d'importants besoins pour les salariés d'entreprises locales. La VEFA permet d'aller plus vite. Je me réjouis que le promoteur privé traite avec Finistère Habitat sur la gestion de cet équipement, nous sommes en confiance à toutes les étapes : attribution, facilité d'échanges, suivi, etc. » D'autres communes ont également opté pour de la VEFA, telles Landerneau et Morlaix.



Opération réalisée en VEFA, à Landerneau

Répondre aussi aux classes moyennes

Les collectivités sont confrontées à des demandes inédites, de foyers de classe moyenne : en raison de la raréfaction du foncier et des biens en location, de la hausse des prix, ils ne parviennent plus à se loger dans le privé. C'est pourquoi Finistère Habitat programme désormais davantage de logements PLS (Prêt Locatif Social), notamment là où l'activité économique est importante. 90 % de la population peut accéder à un logement PLS.

Ces logements ont un loyer mensuel plus élevé que celui des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et des PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), mais cependant inférieur de 15 % à 20 % à celui du privé. Les locataires bénéficient de tous les services du bailleur. Le PLS présente aussi l'avantage d'un apport de financement supplémentaire, indispensable pour maintenir, par ailleurs, une production des PLAI et des PLUS. Ainsi, le PLS constitue 45 % de la programmation 2023 de Finistère Habitat. Il concilie la logique financière et l'intérêt public.

Programmation et production, quelles différences ?

Pourquoi, lorsque le projet d'une commune en est au stade de la programmation, doit-elle parfois attendre deux ans avant l'étape de production de logements ? Parce qu'il faut disposer des financements avant de lancer les études (jusqu'à six mois sont nécessaires) et avoir eu des réponses positives aux appels d'offres. Or, la raréfaction des entreprises, de la main-d'œuvre et des matériaux rallonge cette étape. D'où un délai qui peut être de deux ans.





Jacques JULOUX
DE LAURENT,
maire de
Clohars-Carnoët



L'AMÉNAGEMENT, UN ENJEU MAJEUR, DE NOUVEAUX ATOUTS

L'aménagement du territoire est un enjeu majeur pour toutes les communes. Finistère Habitat dispose depuis 2023 de cette nouvelle expertise, grâce à l'intégration des activités et de l'équipe aménagement de la SAFI (Société d'Aménagement du Finistère). Il propose aussi plusieurs autres types d'opérations.

} Concession : des projets globaux et innovants

Les missions de l'équipe aménagement de Finistère Habitat (quatre personnes dédiées) sont multiples. La première, la concession d'aménagement, permet le portage d'une opération dans sa globalité. C'est par exemple en projet à Concarneau dans le quartier de la gare.

Une concession d'aménagement de grande ampleur est également en cours à Clohars-Carnoët. « Nous avons une "dent creuse" de 16 hectares en plein bourg, indique Jacques Juloux, maire. Nous avons, en 2011, retenu la SAFI comme concessionnaire pour en assurer la gestion. La réflexion a été bien menée afin de créer une

zone d'activités concertées. Les Hauts du Sénéchal sont une belle opportunité pour dynamiser la ville et construire 320 logements. »

Elle se déroule en trois phases et prendra fin en 2028. Elle favorise la mixité : privé et social, collectif, semi-collectif, groupé, lot libre... Tout est vendu, la zone nord est terminée. « Depuis cette année, c'est Finistère Habitat qui nous accompagne. Nous venons de modifier la répartition initiale, avec 16 logements semi-collectifs privés en moins et 16 logements sociaux en plus. »

Finistère Habitat intervient également en tant que bailleur. « Il est le premier à avoir répondu à notre

demande de PSLA (Location-Accession). Il a fait preuve d'écoute, de patience, il a accepté la construction de cellules commerciales en rez-de-chaussée. Nous sommes très satisfaits. »

} Assistance, études

Lorsqu'une collectivité souhaite mettre en œuvre un projet urbain pour laquelle elle est propriétaire, elle peut faire appel à l'assistance à maîtrise d'ouvrage de Finistère Habitat dans toutes les phases du processus opérationnel. C'est le cas à Plouvorn, pour un lotissement en centre-bourg.

Les études préopérationnelles urbaines quant à elles donnent des outils d'aide à la décision. Cette démarche a été réalisée dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Saint-Ségal.

} Foncier viabilisé, cession de lots

De plus, Finistère Habitat propose maintenant des opérations visant à générer du foncier viabilisé pour la mise en œuvre de programmes. Il assure également un bilan d'opération bénéficiaire grâce à la cession de lots à bâtir libres de constructeur.