

LE MAGAZINE **DES ÉLUS** ET PARTENAIRES DE FINISTÈRE HABITAT FÉV. 2026

n° 4

LE DÉCODEUR

LE FINISTÈRE
DE PLUS EN
PLUS ATTRACTIF

CONSTRUIRE
UN LOGEMENT,
UNE ACTION
COLLECTIVE

DOSSIER

LES CLÉS D'UNE
BONNE OPÉRATION

WWW.FINISTEREHABITAT.FR



DÉPARTEMENT
Finistère
Penn-ar-Bed



ÉDITO



Didier GUILLON,
Vice-Président du Conseil
départemental du Finistère,
Président de Finistère Habitat.

CONSTRUIRE UN LOGEMENT EST UNE ACTION COLLECTIVE !

Depuis 2021, le Département du Finistère apporte des réponses concrètes à la crise du logement par une dotation financière particulièrement conséquente apportée à son bailleur social Finistère Habitat, permettant : l'augmentation importante du nombre de constructions, l'accompagnement des opérations de rénovation sur tout le territoire, l'élargissement de la typologie des logements aux classes moyennes tout en maintenant l'effort de production pour les Finistériens les plus modestes.

Construire des stratégies territoriales au plus près des besoins des Finistériens, faciliter l'emploi et la mobilité, produire des logements de qualité, rénover, participer à la revitalisation des centres-bourgs... Les défis sont nombreux pour les élus comme pour Finistère Habitat.

De plus en plus, la Loi reconnaît le rôle des élus locaux dans la politique du logement. Personne ne connaît comme eux les besoins, les problématiques et la réalité locales. Leur action est essentielle dans la recherche foncière, la programmation et le financement des opérations de logements sociaux aux côtés du Département. Ils sont les partenaires privilégiés des bailleurs publics.

Ce numéro vous informe sur les clés d'une bonne opération : celle qui prend en compte les besoins des Finistériens, équilibrée financièrement et dont l'attribution est bien ciblée. Il vous permettra de mesurer les différents enjeux, notamment financiers, lors d'une opération de construction de logements sociaux.

Didier GUILLON

Nouveau souffle chez Finistère Habitat

Depuis le 1^{er} septembre 2025, **Véronique Leboulleux** est la nouvelle directrice générale de Finistère Habitat.

Ingénieur territorial, dans le Finistère depuis 1999, elle a travaillé au sein du Département à différents postes en lien avec l'aménagement du territoire et la conduite de politiques publiques partenariales avec les communes, les EPCI et l'État.



DOSSIER LES CLÉS D'UNE BONNE OPÉRATION

Dans un contexte de crise du logement et de budget contraint, le Département et son bailleur social Finistère Habitat jouent un rôle clé dans l'aménagement du territoire. Ils y parviennent grâce au partenariat avec les communes et les communautés de communes, indispensable pour conduire des projets répondant au mieux aux attentes des habitants. Le développement de l'offre et de la rénovation sont des axes prioritaires de leur action. Les partenariats locaux permettent de lancer des opérations de logement social de qualité. Comment ? Voici les explications du Décodeur.

Le premier objectif d'une opération est de prendre en compte les besoins des Finistériens, à l'heure où la difficulté pour se loger ne cesse de croître : les seniors désirent rester à domicile ; les demandeurs souhaitent majoritairement des T2 et des T3 (voir ci-contre) ; les logements doivent s'insérer dans des projets d'aménagement communaux.

L'état de la demande d'un logement social en Finistère





Ploudalmézeau



Fouesnant

Répondre aux besoins

Le Finistère est un territoire attractif : cadre de vie remarquable, dynamisme économique et culturel, nature préservée... Ses habitants souhaitent rester y vivre et dans certaines zones, le manque de logements est problématique, notamment sur la côte et dans les grandes villes. C'est également le cas pour le parc de logements sociaux, qui ne suit pas l'augmentation de la demande et au sein duquel le faible taux de sortie des occupants limite leur remise sur le marché. En 2022 et 2023, Finistère Habitat a doublé sa programmation de logements, à la demande du Département, afin d'agir sur la crise du logement, et poursuit, depuis, son effort de construction.

Parmi les critères pris en compte par Finistère Habitat : le vieillissement de la population. En 2050, le département recensera près de deux fois plus de personnes âgées de 75 ans et plus qu'aujourd'hui. Finistère Habitat anticipe : en effet, en 2025, 37 % des titulaires de bail

LES FINISTÉRIENS SOUHAITENT HABITER DANS DES COMMUNES METTANT À LEUR DISPOSITION DES SERVICES

ont plus de 60 ans, mais ils seront 54 % dans dix ans.

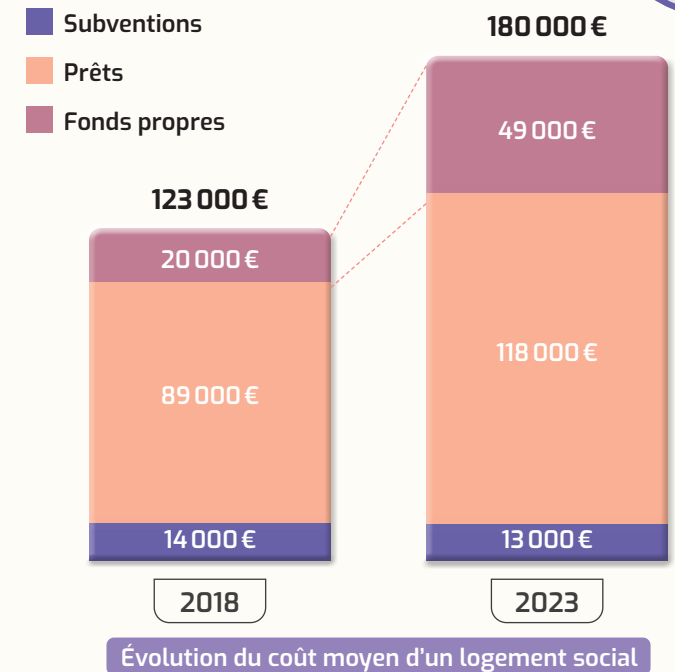
L'office mène des actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées. En 2025, plus de 500 enquêtes courrier et 250 par téléphone ont ciblé les locataires seniors, afin d'apporter des réponses personnalisées en cas de difficulté (suite à une chute, à un problème de santé, à une situation de dépendance, etc.). Une attention particulière est portée à l'adaptation des logements, pour favoriser le maintien à domicile, prévenir la perte d'autonomie et renforcer la sécurité. Des aménagements sur-mesure sont réalisés, en moyenne dans une centaine de logements chaque année.

En parallèle, Finistère Habitat constate une évolution de la demande : 66 % concernent les T2 et T3, en raison, notamment, de la décohabitation. Parmi les 22 163 demandes de logement social en 2024, 52 % provenaient de personnes vivant seules. L'office met donc en œuvre une politique de construction adaptée, et accélère la création de logements T2 et T3.

Enfin, les Finistériens souhaitent habiter dans des communes mettant à leur disposition des services, avec une certaine qualité de vie. Pour cette raison, Finistère Habitat travaille de manière étroite avec les collectivités locales, et ce très en amont, y compris sur les phases de projet d'aménagement : plus le bailleur intervient tôt, plus il est facile de définir des projets économiquement viables, adaptés à diverses contraintes, notamment d'urbanisme.

Un besoin en fonds propres multiplié par 2,5

- L'équilibre financier d'une opération doit permettre, malgré des loyers conventionnés dans le cadre du logement social, de prendre en charge le coût de construction et de maintenance du bâtiment dans la durée.
- Plusieurs éléments composent le financement d'une opération de construction de logements sociaux :
 - fonds propres du bailleur social
 - prêts accordés par la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) selon le type de logement (PLAI, PLUS, PLS)
 - autres financements (État, emprunts Action Logement), partenariats de financement local du territoire (Région, EPCI, communes).



Optimiser l'équilibre financier

Une bonne opération, c'est aussi un équilibre financier. Depuis plus de 5 ans, la conjoncture économique a fortement déstabilisé le modèle global, imputant directement la capacité de financement des bailleurs sociaux. À fonds propres équivalents, la capacité d'un bailleur social à créer de nouveaux logements a été divisée par 2,5 entre 2018 et 2023 (voir l'encadré).

À l'heure où il est urgent de construire plus, l'absence d'un soutien accru face à cette hausse du besoin en fonds propres devrait conduire à la réduction du nombre de logements construits dans les

mêmes proportions. Pour y remédier et renforcer la capacité de financement de son bailleur social, le Département a décidé de lui apporter un soutien inédit et extrêmement significatif (27 millions €). En outre, il garantit tous les prêts de Finistère Habitat.

En contrepartie, le Département a des logements « réservés » sur certaines opérations, à hauteur de 11 % des attributions de Finistère Habitat. Les publics sont repérés en amont, par les services du Département ou de ses partenaires (jeunes majeurs pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance, femmes isolées avec de jeunes enfants hébergés à l'hôtel ou en centre parental, ainsi que personnes en situation de handicap, etc.).

Toujours dans l'objectif d'optimiser l'équilibre financier, Finistère Habitat a renforcé son partenariat avec Action Logement auprès duquel il a émis des titres participatifs, correspondant à des prêts assimilables à des fonds propres, qui offrent l'opportunité d'augmenter l'investissement. En contrepartie, Finistère Habitat doit proposer prioritairement, selon les opérations, une partie de ses logements (13 %) pour des salariés des entreprises cotisant à Action Logement. Avec le droit de réservation de l'État (30 %), de la même manière, près de la moitié des attributions est dédiée à des publics spécifiques.

À l'heure où il faut construire vite et bien, il est alors indispensable d'activer plusieurs leviers pour permettre d'atteindre l'équilibre financier d'une opération de construction :

• MAITRISER LES COÛTS DE CONSTRUCTION

• DENSIFIER L'HABITAT

Cela permet également de diminuer la consommation de foncier.

» À BRIEC,

6 pavillons devenus obsolètes ont été démolis pour y reconstruire 12 logements semi-collectifs.

» À RIEC-SUR-BÉLON,

15 logements sont prévus au lieu de 8, grâce à l'ajout d'un étage.

• DIVERSIFIER LES CATÉGORIES DE LOGEMENT

Le besoin de logements s'étend également aux classes moyennes, qui ne parviennent plus à se loger dans le privé. Le Département a demandé à Finistère Habitat de construire pour cette catégorie de locataires, sans construire moins pour les habitants aux revenus plus modestes. Cette diversification permet d'améliorer le plan de financement des opérations de construction tout en favorisant la mixité sociale.

» À PLOUGUERNEAU,

la tranche 2 de Lilia est passée en 100% PLS (voir l'encadré).

• ASSOCIER LES EPCI ET LES COMMUNES AUX PROJETS

La participation financière des collectivités peut prendre différentes formes : cession de terrain à l'euro symbolique, participation aux travaux, subventions...

» À LANDELEAU,

la commune a cédé le foncier à l'euro symbolique à Finistère Habitat et a également décidé d'apporter un soutien financier indispensable au bon équilibre de l'opération (8 logements).

Comment se déroule une opération ?

Au début du projet, un planning prévisionnel est établi. Celui-ci peut être révisé jusqu'au démarrage des travaux, pour des raisons financières, de densification, etc.



OPÉRATION EN ÉTUDES

Prise de contact et expression des besoins



Présentation de l'étude capacitaire et du plan de financement



Approbation de la préprogrammation par le Département et le conseil d'administration de Finistère Habitat



Dépôt et instruction du permis de construire (6 mois)



Appel d'offres et attribution des marchés (6 mois)



Construction des logements (18 mois)



Estimation d'une étude capacitaire à financer par la commune



Accord sur le cofinancement nécessaire à l'équilibre financier



Consultation et désignation d'une maîtrise d'œuvre (3 mois)



Agrément de l'État



Décision du conseil d'administration de Finistère Habitat de lancer les travaux



Réception de chantier et remise des clés aux locataires (1 mois)

OPÉRATION CONFIRMÉE

À Plouguerneau, on revoit le projet

Une importante opération est en cours à Plouguerneau, commune littorale attractive : Lilia tranche 2 (Lilia tranche 1 a été livrée en 2021, 14 logements et une maison de santé), dans laquelle le Département et Finistère Habitat investissent près de 3,1 millions d'euros. « Il s'agit de 5 pavillons T4 et T5 en PLS, et de 12 logements semi-collectifs T2 et T3 qui étaient prévus en PLUS, explique Alain Romey, conseiller municipal délégué à l'urbanisme. Il nous a été demandé de faire évoluer les logements semi-collectifs en PLS, davantage destinés aux classes moyennes, ce que nous avons fait. Nous comprenons bien que l'équilibre financier est complexe, entre l'évolution du taux du Livret A, la diminution des fonds propres et l'augmentation du prix des matériaux. Il est logique que les communes s'adaptent et participent à l'effort. »



Attribuer les logements en partenariat

Une fois les logements construits, reste à les attribuer, lors des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) hebdomadaires. Elles statuent sur la base de critères et priorités qui s'inscrivent dans un cadre réglementaire bien établi, et en tenant compte des droits de réservation.

Les élus, qui sont au fait des urgences familiales ou sociales, ont

une place importante dans les Caleol et, en amont, en étroite collaboration avec les responsables d'agence de Finistère Habitat, ils mènent un travail de fond pour étudier les profils des futurs locataires. En 2024, on a compté 941 attributions, dont 48 % au profit des résidents des communes concernées et 72 % de l'EPCI. Le délai moyen avant attribution était de 13,3 mois (taux départemental : 14,8 mois).

Des loyers réglementés

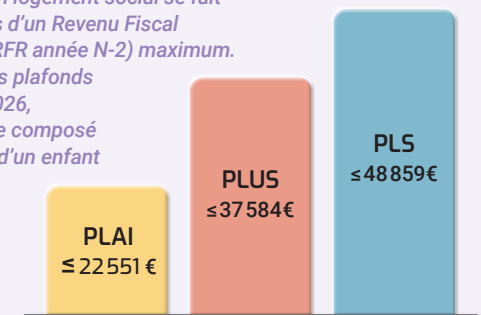
Le montant maximum des loyers des logements sociaux est défini par leur mode de financement.

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : logement à loyer minoré, en faveur des ménages aux revenus modestes.

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : s'adresse aux personnes aux revenus contraints, leur permettant d'accéder à une location à loyer modéré.

PLS (Prêt Locatif Social) : logement avec un loyer inférieur à celui du marché privé, pour les locataires aux revenus médians.

L'attribution d'un logement social se fait sous conditions d'un Revenu Fiscal de Référence (RFR année N-2) maximum. Par exemple, les plafonds au 1^{er} janvier 2026, pour un ménage composé de 2 adultes et d'un enfant (typologie T3).



Plafond de ressources



Vanessa CLAUS,
directrice de l'Ehpad Les
Genêts à Bannalec.

HÉBERGEMENTS COLLECTIFS UNE CONSTRUCTION QUI A DU SENS

La palette de compétences de Finistère Habitat est large : au-delà du logement locatif, de l'accession sociale, de la vente HLM, de l'aménagement, l'office est aussi propriétaire de 18 établissements d'hébergements collectifs, soit 868 lits (65 % de personnes âgées, 35 % de personnes en situation de handicap). Il est maître d'ouvrage des travaux, en lien étroit avec le gestionnaire, comme en témoigne Vanessa Claus, directrice depuis 16 ans de l'Ehpad Les Genêts à Bannalec.

} Quel est le rôle de Finistère Habitat dans votre établissement ?

L'office loue les bâtiments au centre communal d'action sociale qui, lui, s'occupe du suivi des résidents. Finistère Habitat n'assure pas la gestion de l'établissement, mais il intervient sur l'entretien et la réhabilitation, les relations sont régulières avec les techniciens. Il vient également de lancer les appels d'offres pour une extension.

} Ce sont des travaux d'ampleur ?

Oui, il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment administratif, de la création d'un deuxième ascenseur et du remplacement de l'existant, et d'améliorations en cuisine. D'une part, les parties administra-

tion, logistique et soins seront regroupées : cela facilitera le fonctionnement et permettra une meilleure communication. D'autre part, et c'est essentiel, nous allons créer un véritable espace de vie pour les résidents, avec un pôle d'animation, des ateliers de motricité, de reminiscence, de bien-être... avec, nous en sommes persuadés, un retentissement positif sur le quotidien de chacun.

} Une résidence autonomie de 20 places va également voir le jour ?

Oui, nous avons répondu à l'appel à projets du Département et Finistère Habitat nous suit dans cette construction qui est une belle satisfaction, elle donne du sens à notre

engagement. Située à proximité de l'Ehpad, elle permettra une mutualisation des supports... et des coûts. Elle est une solution intermédiaire idéale pour les personnes âgées indépendantes.

LES OPÉRATIONS EN COURS

Construction :

- > 20 places, résidence autonomie pour personnes âgées, EHPAD Les Genêts à Bannalec (CCAS)
- > 15 places d'établissement d'accueil médicalisé, résidence Romain à Bannalec (APAJH)
- > 5 places de foyer hors les murs, foyer Romain à Bannalec (APAJH)

Extension :

- > 4 places de foyer de vie pour personnes en situation de handicap vieillissantes et places de foyer d'hébergement pour adultes en situation de handicap résidence Park Ollivier à Briec (Les Genêts d'Or)