

# Le décodeur

JUIN  
2019

LE MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #05

EN CLAIR

*Vente de logements*

## UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

Finistère Habitat n'a pas attendu la loi Élan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) pour mener une politique de vente active de son patrimoine. Depuis une dizaine d'années, l'office vend une trentaine de logements par an pour favoriser l'accès à la propriété de ses locataires et pour dégager les fonds nécessaires afin de continuer à investir dans la réhabilitation du patrimoine et la construction de logements neufs. C'est une source de financement devenue indispensable pour répondre à la demande du territoire dans un contexte de hausse de la TVA et de réduction des ressources issues des loyers.

Le point en page intérieure →

Finistère Habitat 1919  
2019



100  
ans

et pas une ride...

LUMIÈRE SUR P.05

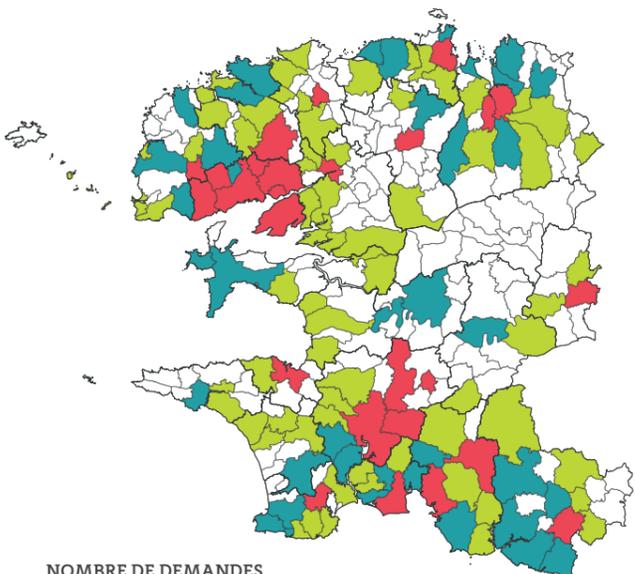
UN ENGAGEMENT CONSTRUCTIF...  
ET SOLIDAIRE

 finistère  
habitat  
un engagement constructif

# Radiographie 2018

## La demande locative et les attributions de logement

### NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENT PAR COMMUNE



NOMBRE DE DEMANDES  
 ○ 0 à 10   ● 31 à 110   ● 11 à 30   ● > à 110



### DÉLAI MOYEN D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT

**8,7 MOIS**  
 (+ 1 MOIS PAR RAPPORT À 2017)

FINISTÈRE HABITAT

**11 MOIS**

BRETAGNE

**1 979**

PROPOSITIONS FORMULÉES

DONT 68 % ACCEPTÉES

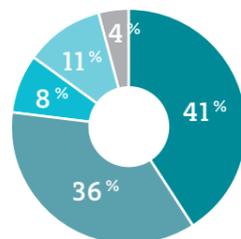


### LE PROFIL DES NOUVEAUX LOCATAIRES

ÂGE

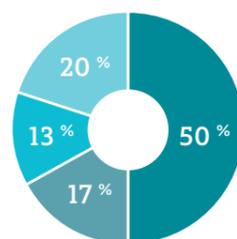


SITUATION FAMILIALE



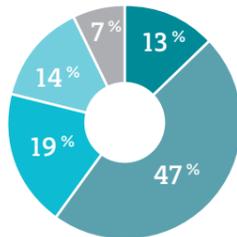
- personnes seules
- familles monoparentales
- couples
- couples avec enfant(s)
- colocataires ou associations

ACTIVITÉ



- en situation d'emploi
- sans emploi
- retraités
- autres (invalidité, congé maternité, étudiants, RSA...)

DÉLAI D'ATTRIBUTION



- moins d'1 mois
- entre 1 et 6 mois
- entre 6 et 12 mois
- entre 12 et 24 mois
- plus de 24 mois

### EN BREF



### PREMIÈRE PIERRE À LOCTUDY

UNE DATE : 17 mai 2019

UN FAIT : À Loctudy, Jean-Paul Vermot, Président de Finistère Habitat, pose la première pierre d'un ensemble composé de 12 logements collectifs sociaux, un cabinet médical et un local commercial. À deux pas du port de pêche, un projet diversifié et surtout une réponse adaptée à la volonté de la commune. Livraison prévue à l'automne 2020.

À RETENIR : D'ici fin 2020, Finistère Habitat a programmé la livraison de 65 nouveaux logements à Loctudy et Pont-L'Abbé, soit une augmentation de 20 % de son parc en pays Bigouden Sud.

SUR LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

## Nicolas Paranthoën, Directeur général

La baisse de ressources de Finistère Habitat va sensiblement éroder la programmation de nouveaux logements à compter de la programmation 2020, actuellement en cours d'élaboration avec les communes. Le point sur cette situation.

### COMBIEN DE NOUVEAUX LOGEMENTS PRÉVOYEZ-VOUS DE PRODUIRE À COURT TERME ?

La production de logements va drastiquement diminuer hélas. Le Projet Stratégique de l'Office 2017/2021, traduisait pourtant une ambition forte : celle de produire 300 nouveaux logements chaque année. Nous avons ainsi financé 363 logements, dont 14 PSLA au titre de la programmation 2017 et 321 logements dont 5 PLAIA au titre de la programmation 2018. Mais à la fin de cette année, le Conseil d'Administration de Finistère Habitat aura à se prononcer sur une liste de 150 logements seulement pour la programmation 2020.

### POURQUOI CETTE BAISSÉ DE PRODUCTION ?

C'est une question d'équilibre entre nos ressources, en baisse - conséquence des décisions de la baisse massive des APL financée par les loyers des locataires conjugée à une hausse de la TVA - et le coût de création de logements, en hausse. La trajectoire budgétaire qui nous mène à la prochaine loi de finances 2020 ampute de moitié notre capacité d'autofinancement. La RLS 2020, la réduction de loyer de solidarité,

" Il ne s'agit pas pour nous de nous désengager mais plutôt de faire moins, à la hauteur de nos moyens, et d'envisager notre stratégie de production de logements dans le temps, y compris dans la perspective de notre projet de fusion avec 2 autres OPH finistériens (OPAC Quimper Cornouaille et Douarnenez Habitat). "

### ACTUALITÉ

Le 25 avril dernier, l'Union sociale pour l'habitat et les cinq fédérations qui la composent (dont des OPH) ont signé avec l'État la « clause de revoyure » pour le logement social sur la période 2020-2022. Cette « clause de revoyure » a été engagée aux vues des indicateurs très inquiétants de la production de logements sociaux et plus généralement du secteur du logement :  
 - 15 % d'agrément de logements sociaux en 2 ans, recul des mises en chantier dans l'ensemble du secteur du logement.  
 Cet accord prévoit notamment une limitation de l'impact sur l'exploitation des organismes HLM à 950 M€ par an, par une baisse des APL compensée par les organismes HLM, pour les locataires du parc social de 1,3 M€.

sera deux fois plus importante qu'en 2018 et 2019. Elle coûtera à Finistère Habitat 3,6 millions d'euros. Je vous rappelle par ailleurs que le taux de TVA qui nous est appliqué a augmenté de 5,50 % à 10 %. Avec cette mesure, la production de chaque logement nous coûte désormais 6 000 euros supplémentaires de fonds propres par logement. Nous avons déjà dû revoir, avec certains maires, le montage financier de nos opérations. Tous ont consenti des efforts pour ne pas compromettre la réalisation d'opérations au détriment des demandeurs d'un logement social.

### QUELLES CONSÉQUENCES POUR LE FINISTÈRE ET SES HABITANTS ?

Nous restons et resterons présents sur tous les territoires où l'Office intervient déjà. Et nous honorerons les engagements pris notamment dans le cadre des AMI du Conseil Départemental, pour les opérations liées à l'accompagnement des personnes âgées ou encore à la revitalisation des centres bourgs. Mais ne nous leurrons pas : la première conséquence, ce sera l'allongement des listes d'attente.

### SUR QUELS CRITÈRES SERONT EFFECTUÉS LES CHOIX D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES EN 2020 ?

Nous serons tout d'abord attentifs à l'équilibre des territoires, dans le respect de la stratégie de développement validée par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, il nous faudra privilégier des opérations dont le financement aura été validé par les collectivités locales. L'équilibre territorial et la maturité des projets seront donc des critères déterminants. ■

**FAITS & CHIFFRES**

**BILAN DES VENTES 2018**

**30**  
ventes réalisées

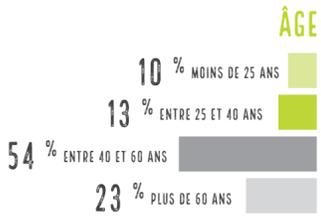


**TYPE DE BIEN**

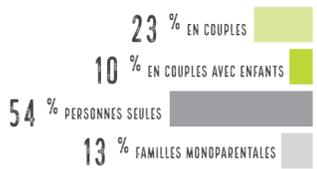
**T2** 33 %    **T4** 27 %



**PROFIL DES ACHETEURS**



**COMPOSITION FAMILIALE**



EN CLAIR

*Du locatif*  
**vers l'acquisition**

La vente de patrimoine s'inscrit avant tout dans une logique de parcours résidentiel. L'objectif pour Finistère Habitat est bien d'accompagner ses locataires dans leurs différentes étapes de vie et ce jusqu'à l'accession à la propriété.

« *bilité de rester dans un quartier qu'ils connaissent déjà* », souligne Fabienne Le Calvez, conseillère vente à Finistère Habitat. Elle accompagne les locataires tout au long de leur parcours d'achat, de l'élaboration du compromis jusqu'à l'acte notarié, et facilite leurs démarches administratives. Elle peut également aider l'ac-

autres projets prévus en neuf ou en réhabilitation sur le territoire de la commune, etc. Des travaux sont envisagés si nécessaire avant la vente pour limiter les charges du futur propriétaire et lui garantir l'achat d'un bien en bon état. Le prix de vente est ensuite fixé par Finistère Habitat après une étude du marché immobilier local et la consultation de notaires. L'objectif est de proposer un prix inférieur au marché, accessible aux plus modestes. Si la loi Élan prévoit un assouplissement des règles de vente, Finistère Habitat continue à travailler en lien étroit avec les communes et les EPCI concernées. Les maires sont consultés avant chaque programme de vente. « *L'avis du maire est toujours respecté, avance Marie-Julie Yvon, responsable*

**47 %**  
DES ACHETEURS SONT LOCATAIRES FINISTÈRE HABITAT (23 % EN 2017) DONT LA MOITIÉ OCCUPAIENT DÉJÀ LE LOGEMENT

**DES AVANTAGES POUR L'ACHETEUR...**

La vente de logements sociaux est une réelle opportunité pour les ménages aux revenus modestes qui bénéficient non seulement d'un prix d'achat attractif mais aussi de facilités financières : frais de notaire réduits, pas d'apport personnel demandé. « *Pour nos locataires, c'est aussi la possi-*

**LES CONDITIONS DE VENTE**

Strictement encadrée par la loi, la vente de logements sociaux doit respecter un certain nombre de conditions. Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine validé par le conseil d'administration, Finistère Habitat identifie chaque année des logements potentiellement commercialisables. Et ce, en fonction de critères bien précis : l'âge du patrimoine (plus de 10 ans), l'état d'entretien du logement, ses performances énergétiques, les

« **LE LOCATAIRE EST AU CENTRE DE NOS PRÉOCCUPATIONS QUOTIDIENNES. FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES QUI LE SOUHAITENT VERS L'ACCESSION EST UNE DE NOS MISSIONS. CELA NE PEUT PAS SE FAIRE SANS ACCOMPAGNEMENT NI SÉCURISATION TOUT AU LONG DU PARCOURS.** »

Xavier Croq, Directeur Clientèle et Solidarité

de la gestion locative à Finistère Habitat. *Nous n'allons pas à l'encontre d'une décision, même si elle est parfois défavorable au projet. L'objectif est de maintenir un dialogue constructif.* ■

**PAROLES**



**RAYMOND MESSAGER,** MAIRE DE LANDUDAL, ADMINISTRATEUR DE FINISTÈRE HABITAT ET CONSEILLER DÉPARTEMENTAL DU FINISTÈRE

« *Cinq locataires de Finistère Habitat se sont spontanément portés acquéreurs de leur maison dans le quartier d'Ar C'Hlozig. Des T3 et T4 avec jardin, à proximité du centre bourg. Cette vente est une opération intéressante à tous les points de vue. Pour les propriétaires d'abord car ils restent dans leur logement, et aussi pour la commune de Landudal qui voit des habitants s'installer durablement sur son territoire. C'est d'autant plus important pour une petite commune comme la nôtre.* »



**ROGER LE GOFF,** MAIRE DE FOUESNANT ET PRÉSIDENT DE LA CC PAYS FOUESNANTAIS

« *Les opérations de vente menées par Finistère Habitat sont en cohérence avec la politique de notre commune qui favorise la mixité sociale et une accession abordable à la propriété. Il est important pour nous que des locataires puissent acheter à Fouesnant. L'offre de logement social ne faiblit pas pour autant. L'office programme notamment la démolition de 10 logements impasse Armor pour créer 2 bâtiments collectifs. 48 appartements seront également livrés sur le site de Maner Ker Elo.* »

**MONSIEUR C.,** ANCIEN LOCATAIRE FINISTÈRE HABITAT ET PROPRIÉTAIRE DEPUIS CETTE ANNÉE À PLONÉVEZ PORZAY

« *Nous emménageons dans quelques semaines dans notre nouvelle maison à Plonévez-Portzay. Nous attendons la fin de travaux d'embellissement et la livraison d'une cuisine équipée. C'était notre rêve d'être propriétaires, de revenir ici et de nous rapprocher de la famille. Nous étions jusqu'alors locataires d'un pavillon Finistère Habitat dans une autre commune. Nous avions déjà été propriétaires dans le privé mais des problèmes de santé nous avaient contraints à vendre notre bien. Lorsque nous avons vu l'annonce de vente de Finistère Habitat, nous nous sommes immédiatement positionnés pour acheter. C'était une réelle opportunité pour sécuriser notre avenir, celui de nos enfants et ne plus avoir de loyer à payer à l'âge de la retraite. Pour un prix très avantageux, nous sommes propriétaires d'un pavillon de 3 chambres avec garage et jardin en plein centre-bourg. Les enfants sont ravis, ils vont enfin pouvoir décorer leurs chambres à leur goût !* »

*À la loupe*

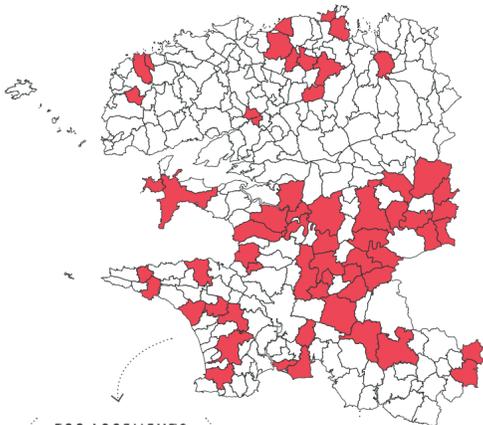
**La stratégie de vente de Finistère Habitat**

**UNE OFFRE RÉPARTIE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

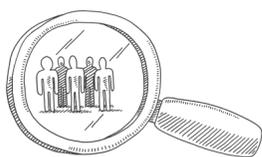
**300 LOGEMENTS**

ACTUELLEMENT COMMERCIALISABLES

RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN VENTE



788 LOGEMENTS IDENTIFIÉS DANS LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2019



**UN DOUBLE OBJECTIF**

Faciliter le parcours résidentiel et l'accession à la propriété des locataires Finistère Habitat

Dégager des plus-values permettant notamment l'entretien du parc existant

**1 VENTE**

PERMET D'APPORTER LE FINANCEMENT COMPLÉMENTAIRE INDISPENSABLE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

**À OUI ? COMMENT ?**

La vente de logements sociaux est ouverte à toutes les personnes physiques respectant les plafonds de ressources. En Finistère, 75 % des habitants y sont éligibles.

**SI LE LOGEMENT EST DÉJÀ OCCUPÉ :**

- Le locataire en place peut se porter acquéreur de son logement. S'il ne souhaite pas accéder à la propriété, il bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux et conserve son statut ainsi que l'ensemble des droits en qualité de locataire.
- Les locataires qui décident de quitter leur logement bénéficient d'un accompagnement personnalisé pour emménager dans un autre logement du parc de Finistère Habitat. C'est souvent une belle opportunité de changement.

**SI LE LOGEMENT EST VACANT :**

- Il est réservé en priorité aux locataires Finistère Habitat pendant une période de 2 mois. Passé ce délai, le logement est ouvert à la vente à toute personne physique.

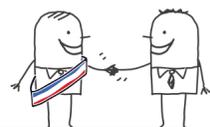
**LE PROCESSUS DE MISE EN VENTE**



**1 IDENTIFICATION DES LOGEMENTS COMMERCIALISABLES**  
selon différents critères (âge et état du patrimoine, autres projets sur le territoire de la commune ou de l'EPCI, etc.)

**2 VALIDATION**  
par le Bureau du Conseil d'Administration de Finistère Habitat

**3 CONSULTATION**  
du maire de la commune



**95 %** DES MAIRES ÉMETTENT UN AVIS FAVORABLE AUX PROJETS DE VENTE DE LOGEMENTS SUR LEUR COMMUNE

# Un engagement constructif... et solidaire

Donner du temps aux collaborateurs pour leur permettre de s'engager collectivement dans des projets associatifs. À travers l'engagement solidaire, Finistère Habitat donne non seulement du temps au vivre ensemble mais aussi du sens à ses valeurs sociales.



Une trentaine de salariés (et leur entourage) ont participé le 24 février dernier à une course solidaire contre l'illettrisme, à Quimper.

**« Et si nous nous engageons ? »**  
C'est à cette invitation que les 150 salariés de l'office ont répondu, le 14 septembre 2017. Une journée de cohésion, qui fut surtout le point de départ de la démarche. L'idée d'un engagement solidaire et citoyen étant lancée, c'est collectivement que l'entreprise en a fixé le cadre. C'est collectivement aussi que s'envisagent les actions de solidarité. Si Finistère Habitat libère du temps aux salariés volontaires (à raison d'une journée « engagement citoyen » maximum par an), c'est à la condition que deux d'entre eux au moins s'engagent dans une même action menée au profit d'une association. Cohésion interne, satisfaction et motivation des salariés : « *L'engagement solidaire répond à de multiples enjeux relatifs à la gestion des ressources humaines. Et il s'inscrit au cœur des problématiques RSE des entreprises* », se félicite Anne-Gaëlle Le Roux, responsable de la Communication.

*" Donner du temps au vivre ensemble. Une heure, un jour... qu'importe. L'important est de participer à une œuvre collective importante. "*

**NICOLAS PARANTHOËN,**  
directeur général de Finistère Habitat



**Dans le Finistère**

**12 000**  
associations

**15 000**  
bénévoles



**Finistère Habitat**

**5**  
associations soutenues

Près de  
**1 300 €**  
récoltés en faveur des associations

**5 TONNES**  
de parpaings déplacés pour soutenir l'association Les navigantes

## BÂTIR ET VIVRE ENSEMBLE

Le Finistère est riche d'un tissu associatif varié, dense, actif. Dans les domaines environnemental, social, médical... 12 000 associations au total œuvrent pour le vivre ensemble et le vivre mieux. Mais elles sont aussi confrontées à la difficulté de renouveler leurs membres bénévoles, d'agir avec des moyens qui font parfois défaut. Le Département du Finistère a fait de l'engagement associatif un axe fort de son projet 2016-2021. Le lien social est aussi au cœur du Projet stratégique 2017-2021 de Finistère Habitat. ■



TÉLÉCHARGEZ GRATUITEMENT L'APPLICATION ZEWAY, FLASHEZ CE VISUEL ET DÉCOUVREZ NOS VIDÉOS !

**zeway**  
DISPONIBLE SUR APP STORE ET GOOGLE PLAY

**7**  
demandeurs d'emploi parrainés, dont 4 ont retrouvé un emploi

**40**  
collaborateurs mobilisés