

QUELS PARCOURS RÉSIDENTIELS AUJOURD'HUI DANS LE FINISTÈRE ?

Mars 2020

ANIMATION | Table ronde



Photo : Conseil départemental 29



Table ronde
en présence de :

- **Françoise LE LANN**,
Directrice, Investir en Finistère
- **Marguerite LÉON**,
Adjointe au Maire, Île-Tudy
- **Antoine MORIN**,
Directeur des études, Etablissement foncier de Bretagne (EPF)
- **Anne-Laure PEYROU**,
Sociologue, Cabinet MANA

animée par :

- **Guillaume BRILLANT**
Conseil départemental, Service habitat et logement, Direction de l'insertion, de l'emploi, du logement et du développement.

Chaque année, dans le Finistère, 100 000 personnes emménagent, ce qui représente environ 10 % de la population. Certaines d'entre elles proviennent d'autres départements et viennent pour leur travail, leurs études ou leurs retraites. D'autres changent juste de logement ou de commune à l'issue de la prise d'un premier emploi, d'un divorce, d'une acquisition. Ces mouvements sont désignés par le terme de parcours résidentiels. L'objet de cette table ronde est de revenir sur les questions que peuvent poser ces trajectoires, de souligner des points de vigilance et d'envisager des solutions permettant de rendre les parcours plus fluides. En effet, observe-t-on des manques dans la « chaîne du logement », les politiques publiques peuvent-elles faciliter les trajectoires ? Autant d'interrogations que les différents participants se proposent d'éclairer.

Guillaume BRILLANT ouvre la table ronde et présente les participants

Anne-Laure PEYROU a travaillé en 2013 sur l'identification des moteurs d'attractivité ou de désaffectation des cœurs de bourgs de communes rurales à l'échelle de la région Bretagne (recherche-action réalisée pour le compte de l'Établissement Public Foncier Régional de Bretagne) et à l'échelle du Finistère dans le cadre du précédent Programme départemental de l'habitat (PDH). Les travaux menés pour ces études ont été intégrés à l'étude menée pour Rennes Métropole.

Anne-Laure PEYROU

Dans le cadre de son Programme local de l'habitat (PLH), la métropole rennaise a engagé courant 2018 une démarche de recherche-action intitulée « Accompagnement de projets d'habitats innovants, dans les communes pôles de proximité de Rennes Métropole ». Cette étude s'inscrit dans l'enveloppe « Accompagner l'innovation » dédiée chaque année à l'étude d'un sujet singulier.

Le programme était basé sur un appel à candidatures pour lequel six communes ont candidaté. Une équipe pluridisciplinaire a été mandatée au sein de la Team Solar Bretagne, regroupant architectes, spécialistes du marché immobilier, économistes de la construction, promoteurs, constructeurs et sociologues. L'étude visait plusieurs objectifs :

- réaliser six études de faisabilité opérationnelles sur les six fonciers identifiés ;
- imaginer des solutions (habitat, montage financier, procédés constructifs...) reproductibles sur d'autres communes et concurrentielles aux offres situées en extension urbaine (ZAC, lotissement) ;
- s'inscrire dans le cadre d'un marché privé (hors subvention publique) ;
- rédiger un guide méthodologique destiné aux élus pour solliciter les promoteurs privés (finalisation en novembre 2019) ;

La Team Solar étant un collectif d'architectes en lien avec l'ENSAB (École nationale supérieure d'architecture de Bretagne), un travail prospectif a été mené en parallèle avec des étudiants pour imaginer l'habitat de cœur de bourg de ces six communes à l'horizon 2050-2080.

En tant que sociologues, nous nous sommes intéressés à la question « Quel habitat pour quel habitant ? » en partant de deux postulats :

- les indicateurs (âge, nombre d'enfants...) ne sont pas suffisamment représentatifs pour identifier les motivations à investir en cœur de bourg ;

- tous les habitants n'ont pas les mêmes besoins, ne recherchent pas la même chose, et les communes n'ont pas les mêmes atouts ou les mêmes attributs à proposer.

Pour comprendre les registres actionnés en matière de choix résidentiel, pour un logement ou une commune, il a paru important de segmenter les cibles "habitants". Cette segmentation visait à identifier les conditions et les types de produits permettant un réinvestissement des cœurs de bourg.

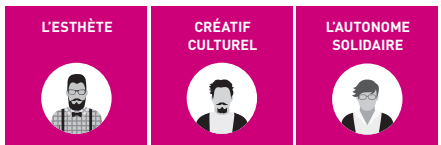
Nous avons mobilisé la matrice d'analyse sociologique construite pour l'étude EPF et l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « revitalisation des cœurs de bourgs en Finistère » pour construire un diagnostic des centres-bourgs. Cette matrice décompose un centre-bourg (site, espace public, commerces, habitat, etc.) et croise quatre modalités de jugement mobilisées par les habitants pour construire leur choix : jugement émotionnel/médiatique, jugement fonctionnel/ergonomique, jugement identitaire/sociologique, jugement financier/économique.

Cette matrice nous a permis de travailler sur des profils d'habitants, ou profils sociologiques, pour montrer que le traditionnel « couple avec enfants » que les communes cherchent à attirer est multiple.

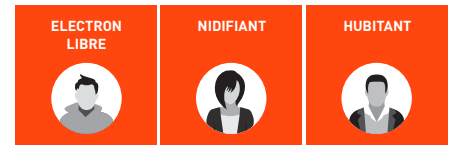
Pour l'étude, nous avons fait fonctionner cette matrice sous forme de radar et ajouté un axe « géographique » dans les critères de choix pour identifier le niveau d'attraction joué par la localisation de la commune pour tel ou tel profil.

Ce travail nous a permis d'identifier une galerie de 4 familles de portraits, déclinées en 12 profils sociologiques (ou personae) pour comprendre les besoins et proposer des solutions habitat.

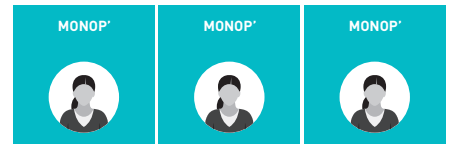
3 familles d'habitants (propriétaires ou locataires)



- La famille fuchsia est très sensible à la dimension médiatique des lieux. L'acte d'habiter doit donner du sens à son projet de vie. Ce sont des profils porteurs de valeurs qui éprouveront une plus grande sensibilité aux matériaux (vieilles pierres, matériaux biosourcés, etc.) aux partages d'espaces, ou encore aux aménités offertes sur la commune (un marché, un bar sympa, etc.). Parmi nos 6 communes test, deux communes s'avèrent plus attractives pour ces profils.



- La famille orange se distingue par son inscription dans une trajectoire (parcours résidentiel, parcours professionnel, parcours familial...). Elle va chercher à être connectée à des services fonctionnels et performants (infrastructures, services, commerces, équipements) et sera donc attirée par une commune elle-même performante. Ici le logement devient le point de rencontre des lieux de travail, de scolarité, d'activités, etc.



- La famille bleue a la particularité d'être en situation de fragilité, ou a pu connaître une situation de rupture (rupture du passage de l'emploi à la retraite, rupture conjugale, perte d'autonomie). Ces profils vont se caractériser par un besoin de sécurité, ils vont rechercher dans la proximité une forme de protection : l'habitat en cœur de bourg, par sa proximité de commerces, de services, de réseaux de sociabilité, va combler ce besoin de sécurité.

1 famille d'investisseurs



- Enfin, la famille d'investisseurs pour laquelle 3 profils ont été identifiés : l'investisseur local attaché au territoire, l'investisseur en maison individuelle en Pinel, et le jeune couple primo-investisseur. Ce dernier profil est émergent.

Il concerne des couples qui n'ont pas encore envie d'acheter, mais sont en capacité d'investir dans un bien qui, éthiquement, a du sens.

Il conviendra d'ajouter que la réalité est bien sûr plus complexe. Il ne s'agit pas de figer les gens dans une ou l'autre des catégories et cette galerie de portraits peut parfaitement être hybride. Ces exemples portent, par ailleurs, sur la métropole rennaise, mais il y a des transpositions possibles sur d'autres territoires.

Sur la base de ces profils, les architectes ont travaillé sur des concepts d'offres répondant aux besoins, en respectant les contraintes des parcelles de cœur de bourg. Le guide a été construit comme une boîte à outils, avec huit thématiques et une trentaine de fiches actions.

La thématique de l'identité, la désirabilité et la mobilisation ont volontairement été placées au cœur des thématiques du guide. En effet, l'étude a confirmé que, quels que soient les produits habitats proposés, une commune souffrant d'un déficit d'image aura des difficultés à attirer de nouvelles populations. Travailler sur le récit du centre-bourg s'avère donc une étape fondamentale pour attirer des ménages.

Le guide propose une trentaine de fiches fournissant des éléments de contexte, la, ou les solutions proposées, ainsi que des exemples déjà existants et à valoriser.

Guillaume BRILLANT

Merci. Cette approche s'avère différente et complémentaire des démarches habituelles reposant sur des données statistiques. Je propose de laisser la parole aux autres participants de la table ronde. Les liens entre mobilité, activité économique et parcours résidentiels doivent notamment être pris en compte. Souhaiteriez-vous réagir, Madame LE LANN ?

Françoise LE LANN

Oui. Investir en Finistère est une association créée en 2001 par les principaux acteurs économiques du Finistère, représentant 60 000 emplois. Elle vise à favoriser le développement économique du département et son attractivité. Nous sommes surtout tournés vers l'extérieur du territoire, pour attirer de nouvelles entreprises et accompagner de nouveaux entrants, notamment en ce qui concerne le recrutement de talents, un enjeu prioritaire.

80 % des cadres d'Île-de-France souhaitent quitter Paris. Ceux qui le font arrivent sur le territoire avec une certaine idée concernant l'accessibilité de l'immobilier.

Ils recherchent à leur arrivée une location. Or les biens en location sont peu nombreux et ne correspondent pas nécessairement à leurs exigences. Ces nouveaux arrivants doivent donc commencer par accepter un renoncement, dans l'attente de trouver ultérieurement une réponse plus adaptée lors d'un achat.

La deuxième cible correspond à de jeunes urbains en recherche de métropole, avec un logement assez premium, bien équipé et aux normes environnementales. À Brest, l'enjeu est important et l'offre ne correspond pas toujours à la demande.

Des solutions sont certes trouvées, mais je constate qu'il existe peu de démarches constituées sur ce territoire par rapport à d'autres territoires. En Vendée, à Bourgsous-la-Roche, des logements neufs sont mis à disposition d'entreprises, qui les mettent à disposition de leurs salariés pour trois à six mois. Certaines entreprises louent des logements qu'elles sous-louent à leurs salariés. En Auvergne, la Région s'est engagée sur le principe « un emploi + un logement offert ». Elle finançait le logement du salarié à hauteur de 500 euros par mois pendant la période d'essai.

Guillaume BRILLANT

Avez-vous connaissance de démarches de recrutement dans des zones éloignées des pôles urbains qui se sont trouvées freinées par le marché du logement ?

Françoise LE LANN

Ce cas pourrait se produire. Cependant, nous avons surtout connaissance d'une certaine déception chez des profils de haut niveau. L'installation d'un couple bioactif en Finistère est déjà complexe.

À titre d'exemple, l'entreprise Chancerelle à Douarnenez a fait appel à des salariés de La Réunion. L'accompagnement au logement, avec Douarnenez Habitat, a permis à ces salariés de s'intégrer au territoire. Cela fait donc pleinement partie de l'offre à penser pour faire venir des salariés en Finistère.

Guillaume BRILLANT

L'articulation entre les acteurs de l'habitat, l'offre de logement et les entreprises qui se développent dans certains secteurs constituent en effet un point de vigilance.

Françoise LE LANN

Le logement des saisonniers constitue un autre enjeu. La question dépasse d'ailleurs le tourisme et la période estivale. Sur la presqu'île de Crozon, des ouvriers viennent travailler sur certains chantiers durant quelques semaines ou mois et rencontrent des difficultés pour se loger. Des démarches doivent donc sûrement être collectivement envisagées pour répondre à ces besoins. Dans certains territoires, des accords sont conclus avec des CROUS par exemple.

Les chefs d'entreprise craignent avant tout de manquer de main-d'œuvre. Nous devons donc absolument développer notre capacité à accompagner cette main-d'œuvre.

Guillaume BRILLANT

Oui, d'autant que, pour les jeunes, le passage par une activité économique saisonnière est une réalité à un moment donné de leur vie. Nous pouvons aborder le cas d'Île-Tudy.

Marquerite LÉON

Notre village comprend 750 habitants. Avec le retour intensif de retraités de la région parisienne, le logement est devenu une problématique. Nous avons dû trouver des solutions pour rajeunir notre population, car l'école déperissait. La municipalité a décidé de vendre son terrain de football à l'OPAC, afin qu'il construise un immeuble à vocation intergénérationnelle de douze logements (huit logements pour des seniors d'au moins 65 ans et quatre logements pour des familles avec jeunes enfants) et onze maisons. Les occupants, majoritairement issus d'autres communes, en sont très satisfaits. Ce sont des employés et d'anciens employés.

Guillaume BRILLANT

Ces habitants n'auraient pas pu trouver de logement locatif dans le parc privé à Île-Tudy.

Marquerite LÉON

Le parc locatif le plus dynamique à Île-Tudy est le parc social, appartenant à l'OPAC et à la commune. La commune dispose de 32 logements. Elle veille à la présence d'enfants chez les locataires.

Le locatif saisonnier est très représenté, avec 1 300 résidences secondaires, dont au moins la moitié fait l'objet de locations quasiment pérennes toute l'année, rendant impossible l'accès au logement pour des jeunes. Une réflexion est en cours pour convaincre quelques propriétaires de résidences secondaires d'adopter des baux à l'année. Ils gagneraient en effet en fluidité. Une garantie des loyers pourrait par ailleurs être prise en charge par la commune.



Philippe RANCHÈRE

Les bailleurs sont effectivement frileux face aux risques d'impayés de loyer et de dégradations locatives. Tous les dispositifs rassurant le bailleur me semblent positifs. Le bailleur doit néanmoins rester responsable de son acte et prêter attention au choix de ses locataires.

Marguerite LÉON

Certains propriétaires de résidence secondaire sont prêts à louer à l'année, si leurs revenus demeurent de même niveau. Cela nécessiterait toutefois d'attirer des CSP très élevées telles que des consultants travaillant à domicile. Des tiers-lieux seraient alors nécessaires. Or, l'espace hors zone inondable manque dans la commune.

Philippe RANCHÈRE

Vous pourriez informer les bailleurs des différents dispositifs fiscaux susceptibles de leur apporter une rentabilité locative.

Marguerite LÉON

Oui. Une étude approfondie pourrait être menée sur le sujet. Nous pourrions ainsi convaincre certains propriétaires.

Les logements construits ont amené dix enfants supplémentaires dans notre école, ce qui était important. La deuxième tranche du terrain sera construite en 2025, avec neuf lots libres et quatre PSL.

Concernant les saisonniers, la commune leur offre un logement sur son camping municipal s'ils en font la demande. Il leur appartient seulement de payer leur consommation de fluides.

Guillaume BRILLANT

Merci. Je passe la parole à Antoine MORIN pour présenter l'EPF.

Antoine MORIN

Il me semble que l'EPF est désormais bien repéré comme un outil du territoire. Il a été créé pour produire du logement prioritairement en renouvellement urbain, à l'échelle régionale, au service de tout type de commune, avec une diversité de produits, dont du logement social. Nous disposons de plus de 100 conventions opérationnelles dans le Finistère. Nous apportons un accompagnement en matière d'ingénierie et nous intervenons dans l'action foncière, voire en travaux.

La question de l'attractivité des centralités est transversale à nos actions. En 2013, nous avons lancé une étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs. La thématique a donné lieu à diverses actions, dont l'appel à candidatures régional, pour accompagner 60 puis 70 communes dans leur projet.

Notre programme pluriannuel d'interventions (PPI) est en cours de révision pour 2021. Nous rencontrons différents territoires dans ce cadre.

Nous constatons dans les territoires un besoin d'accompagnement en ingénierie. La question des études préalables est primordiale pour réussir une action sur l'habitat, dans le cadre d'un projet global qui produise une diversité de logements. L'EPF doit réussir à affiner ses critères pour mieux correspondre à ces besoins.

Il existe aussi une demande sur les opérations de logements abordables, que

nous allons devoir mieux traiter dans le cadre du futur PPI.

La sortie de portage constitue un autre point important. L'EPF peut aussi appuyer les territoires dans l'élaboration d'une stratégie foncière intercommunale. Un travail est en cours afin de trouver une solution pour les secteurs détendus manquant d'opérateurs pour des opérations complexes.

Guillaume BRILLANT

Merci. Il est intéressant de rappeler que l'EPF ne se concentre pas que sur le logement social.

Conclusion d'Armelle HURUGUEN :

Merci pour ces échanges passionnants.

Dans notre département, comme dans d'autres, l'enjeu porte sur la réhabilitation, comme l'avait démontré l'ADEUPa.

Sur un territoire comprenant 1 200 kilomètres de côtes, la pérennité de la présence à l'année d'habitants qui travaillent et réussissent à se loger représente un enjeu majeur.

Plus globalement, il conviendra de relier développement économique et habitat dans le cadre de mobilités supportables par les habitants. Il est d'ailleurs demandé aux collectivités d'inventer de nouvelles formes de transport collectif. Ce débat devra aussi intégrer la question de la préservation des milieux naturels.

L'intelligence collective doit nous permettre de construire des solutions pour répondre aux besoins.



Photo : Conseil départemental

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko

Maquette et mise en page : Dominique Gaultier | Restitution : Ubiquis

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2020 | Réf : 20/073 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE