

Logement : un appel pour une expérimentation en Bretagne

Communiqué de presse
Bretagne, le 4/10/2023

Dans le prolongement de son université d'été (Vannes le 1^{er} septembre 2023), Bretagne Prospective présente les principales propositions qui ont pu être formulées par les 80 acteurs présents (décideurs économiques, professions libérales, chercheurs, responsables politiques, associations) sur un sujet crucial : « *Habiter en Bretagne : Quel Futur ?* »

Le constat a été que la Bretagne est confrontée à une intenable quadrature du cercle.

Les problèmes d'accès au logement ne cessent de se renforcer. Les demandes non satisfaites explosent dans l'habitat social. Les nombreuses résidences secondaires et les nouvelles pratiques locatives type AirBnB, accentuent les difficultés pour les jeunes ménages, les étudiants, les saisonniers... Des décisions étatiques, le ZAN par exemple, renforcent la rareté et le prix des terres constructibles.

Or, dans les vingt prochaines années entre 500 000 et 600 000 nouveaux arrivants sont attendus dans les cinq départements, la pression va se renforcer. A ce dynamisme démographique s'ajoute la pression du tourisme. Avec 15 millions de touristes par an soit 100 millions de nuitées, la Bretagne compte parmi les régions les plus touristiques du monde. Si rien n'est fait, la situation va devenir catastrophique.

Cette situation bloque la dynamique économique bretonne et fragilise son secteur du bâtiment, notamment en raison de décisions étatiques « indivisibles ». La crise s'annonce plus forte qu'en 1996, avec des risques réels d'effondrement. Le souci en France est que l'on « doit » aménager le Limousin comme le centre-ville de Paris et que l'on ne prend nullement en compte les originalités régionales (attractivité, spécificité de l'habitat, comme ici la présence des hameaux, attachement à la maison individuelle, etc.).

Devant les défis qui s'imposent à nous et alors que les taux d'intérêts sont particulièrement élevés, la Bretagne veut débloquer la machine France. Faire que l'offre du bâtiment ne s'effondre pas et puisse répondre à la demande. Il y a urgence à agir !

Les principales propositions issues de l'université d'été s'organisent autour de cinq axes :

1. Limiter la croissance démesurée des prix du foncier en **renforçant la possibilité pour les collectivités** d'anticiper et de maîtriser l'acquisition des terrains à prix modéré.
2. Éviter les effets négatifs de l'application de la Loi ZAN, en faisant accepter par l'État des **expérimentations** qui prennent en compte une nécessaire maîtrise du foncier mais qui s'adaptent à la diversité des territoires (les hameaux par exemple). Il s'agit de **responsabiliser au lieu de multiplier les lourdeurs administratives et les délais**.
3. Orienter les moyens financiers vers ceux qui souffrent le plus de la crise : les classes moyennes dont le rêve est d'accéder à la propriété, et les jeunes. Contrairement à ce que vient d'annoncer la loi de projet finance 2024, **le Prêt à Taux Zéro (PTZ) ne doit pas être centré comme aujourd'hui essentiellement sur les collectifs dans les métropoles et villes principales** (zones tendues) mais s'étendre, y compris pour les maisons individuelles, à des primo-accédants pénalisés par des taux d'intérêts élevés.

4. Piloter une politique d'aménagement du territoire basée sur les pays et bassins de vie pour **favoriser un maillage territorial** qui aiderait à réduire la crise du logement tout en renforçant la résilience des territoires (l'esthétique des constructions, l'accès à l'alimentation, à l'eau...).
5. **La taxe supplémentaire** de 5% à 60% sur les résidences secondaires n'a été envisagée que pour 202 communes bretonnes et pourrait être choisie dès lors que ce prélèvement aide au développement de l'offre de logements pour les jeunes, les salariés et les résidents principaux.

A l'issue de cette Université d'été, Bretagne Prospective demande que les outils de gestion de la politique foncière puisse prendre pleinement en compte le tissu des villes moyennes et petites, l'originalité totalement oubliée des hameaux, la création d'habitats écologiques et réversibles de qualités et une revalorisation renforcée des 8 % des logements vacants afin d'offrir aux bretonnes et aux bretons une diversité possible d'habitats permettant de faire face à la crise et de répondre aux différentes aspirations.

Une **expérimentation bretonne** est demandée car l'originalité du territoire l'exige, ainsi que la capacité ici de tous les acteurs à coopérer pour trouver des solutions innovantes et respectueuses des enjeux du foncier. Si Paris ne bouge pas, une plateforme lançant éventuellement un fonds de dotation à partir d'un collectage privé sera envisagée. Elle associerait architectes, constructeurs, ingénieurs, industrie des matériaux, géologue, hydrologue, spécialistes de l'agriculture ou de la mobilité pour apporter des réponses aux immenses défis auxquels la Bretagne est aujourd'hui confrontée tout en respectant ce qui fait l'originalité et la qualité du cadre de vie breton.

Parmi les signataires : Bretagne Prospective, Pierre Méhaignerie (ancien Ministre du Logement), David Lesvenan (adjoint à l'urbanisme de Quimper), Hervé Kermarrec, la Fédération du Bâtiment de Bretagne, Maisons de Qualité, Aiguillon Construction.