

#### Participation

- **Participants** : une vingtaine de personnes dont une très grande majorité d'élus municipaux et communautaires, 2-3 personnes individuelles, 2 représentants de structures liées à l'habitat (Président FNAIM Morbihan, Coordinatrice du Foyer de Lamennais)
- **Témoignage** : Laurence BAUDAIS, Adjointe au cadre de vie Ville de Muzillac - Yoann ROUX, Directeur régional Société Acanthe et Erwan ROBERT, Directeur de Morbihan Habitat
- **Techniciens** : Vincent VIGNERON (DGS ASB), Céline BARON (responsable aménagement du territoire, ASB), Benoît BOUCHER (La Boîte de l'Espace)

#### Déroulé de la réunion

- Mot d'accueil par Bruno Le Borgne Président d'ArcSud Bretagne
- Témoignage Mme Baudais sur le rôle de la commune quant au projet d'habitat les Hauts d'Inzal, M. Roux en tant qu'aménageur du projet et de M. Robert en tant que bailleur social
- Echanges continus avec les participants
- Conclusion par la Boîte de l'Espace sur les enjeux de l'habitat pour ArcSud Bretagne

#### Recueils des observations et questions

##### 1- Quel est le programme du projet ?

La commune de Muzillac, propriétaire du foncier (un ancien terrain de football) situé à proximité du collège, a fixé les ambitions du projet dans un cahier des charges et dans le PLU avec une orientation d'aménagement et de programmation. L'aménageur retenu, après mise en concurrence, a proposé un projet de 55 logements favorisant la mixité des formes d'habitat et des futurs habitants sur un périmètre d'environ 2ha.

- 1 bâtiment collectif pour de la location, de la location sociale et de l'accession sociale à la propriété avec Morbihan Habitat, bailleur social. Soit une vingtaine de logements.
- Environ 25 lots à bâtir (obligation de la commune 50%) d'environ 450m<sup>2</sup>.
- 6 maisons individuelles accolées

Le projet recherche une continuité verte (« trame verte ») vers le massif boisé au nord du projet. Ce maillage accueillera des fruitiers notamment et l'ensemble du projet sera repaysagé.

Ce programme propose un parcours résidentiel complet et le bailleur social permet d'avoir une densité de logements plus importante.

##### 2- Pourquoi ce programme ne propose pas de plus petits lots ?

Il est recherché une certaine mixité sociale dans l'opération donc il y a des formes et typologies d'habitat variées. Les maisons individuelles accolées notamment sont positionnées sur de petits terrains. Le terrain, bien que situé à proximité du collège, est un peu excentré de la centralité ce qui explique aussi des logements moins denses.

##### 3- Quelle est la démarche environnementale du projet ?

Une étude de bilan carbone a été réalisée, ce sont les constructions à venir qui dégradent le bilan carbone. Pour autant dans l'aménagement, a été recherchée une amélioration des trames vertes avec un corridor écologique vers le massif

boisé et la plantation de fruitiers. Une augmentation de la perméabilité des surfaces pour faciliter les transferts d'eau aux pluvielles.

Il y a une obligation d'avoir une cuve enterrée mais de panneaux photovoltaïques pour les constructions qui doivent répondre à la réglementation thermique RE2020.

Une suggestion, concernant la mobilité électrique, il pourrait être étudié l'implantation d'une borne de recharge électrique.

#### 4- Quel est le rôle d'un bailleur social comme Morbihan Habitat ?

Morbihan Habitat est un bailleur social issu de la fusion des offices HLM du Conseil Départemental, des agglomérations de Vannes et de Lorient. C'est 32 000 logements, la construction d'équipements publics, des hébergements spécifiques (foyer de jeunes travailleurs par exemple), 5230-530 collaborateurs et 125 millions d'€ d'investissement/an.

Il peut intervenir dans la construction, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage auprès des collectivités, aménageur ou co-aménageur en partenariat public/privé.

Le contexte financier des bailleurs sociaux est lié au livret A avec l'augmentation du taux du livret A c'est une perte de 60 millions d'€ d'investissement/an pour Morbihan Habitat.

#### 5- Quels sont les choix d'implantation d'un bailleur social pour créer du logement social sur un territoire ?

Historiquement, les bailleurs sociaux allaient sur les secteurs où la tension est la plus forte. Depuis une petite dizaine d'années, les bailleurs regardent en rétro-littoral. L'objectif du président du Conseil Départemental est d'aller partout. Pour investir et que le modèle économique fonctionne il faut des tailles d'opération suffisantes (+6 logements) et un prix de foncier accessible. Il y a une réflexion en cours pour faire évoluer le modèle économique pour mieux intervenir dans les territoires.

A noter que c'est le contexte financier qui permet d'intervenir sur davantage de territoire : Plus le bailleur a les moyens d'intervenir et donc de réaliser des opérations, plus il va diversifier les lieux d'implantation. C'est ce qui s'est passé ces dernières années avec une augmentation du nombre de projets et donc de secteurs d'interventions.

#### 6- Comment se répartissent les logements sur le territoire et notamment quelle part des résidences secondaires ?

Il y a 86% de maisons individuelles, 29% de résidences secondaires et 3% de logements sociaux. Le parc résidentiel est globalement homogène.

Le chiffre des résidences secondaires est très variant selon les communes avec plus de 30% sur les communes littorales jusqu'à 74% à Damgan, sauf sur Muzillac où elles sont à 8% et globalement à 10% sur les autres communes.

Toutefois, il faut noter que la tendance la plus marquante sur le territoire ce n'est pas l'augmentation des résidences secondaires mais plutôt l'arrivée de ménages retraités qui participent à la vie du territoire à l'année participent à complexifier l'accueil des jeunes ménages.

15 000 demandes de logements sociaux sont recensées sur le Morbihan. Cette demande est en augmentation.

#### 7- Quels sont les effets des dispositifs d'accession-sociale à la propriété ou de bail réel solidaire sur les prix de l'immobilier ?

Concernant le dispositif d'accession-sociale à la propriété, il y a des clauses anti-spéculatives valables sur un délai de 10 ans.

Le bail réel solidaire est un dispositif récent, à l'anglaise, où la personne n'est pas propriétaire du terrain mais seulement des murs. Cela permet à des personnes d'être propriétaires avec un coût minoré. La difficulté aujourd'hui, c'est que la Banque des territoires qui finance ce dispositif vise les agglomérations comme Vannes ou Lorient.

Ces dispositifs sont à destination d'habitation principale.

#### 8- Peut-on mutualiser ces dispositifs entre communes : 4 logements dans l'une, 5 dans une autre ?

Cela reste complexe du point de vue de la gestion opérationnelle des constructions. S'il faut faire 4 logements à un endroit et 5 à un autre au même moment, cela reviendra plus cher que de mobiliser des artisans sur une opération puis de les mobiliser sur une autre quand la première sera terminée.

Il est intéressant d'avoir une vision globale des programmes mais des opérations séparées.

#### 9- Quelles sont les règles de densité dans le SCoT aujourd'hui et demain comment les faire évoluer ?

Aujourd'hui le SCoT impose la même densité à toutes les communes. Ce projet propose une densité supérieure, c'est une volonté de la commune.

La loi Climat et Résilience de 2021 a donné 2 trajectoires :

- Diminuer par 2 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée entre 2011 et 2021 à l'échelle de la Région Bretagne.

- Atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050. C'est-à-dire que l'artificialisation devra être compensée par de la renaturation. C'est un nouveau modèle d'aménagement qu'il faut anticiper dans le SCoT.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) outil de planification de la Région va imposer des objectifs de répartition des consommations foncières entre les SCoT de la Bretagne.

Ainsi, les élus devront se projeter en tenant compte des points suivants :

- Le futur SCoT devra rechercher une augmentation de la densité des logements qui sera probablement différente selon les communes.
- Les consommations foncières devront aussi être réparties entre l'habitat et l'économie.
- Les conséquences sur les prix du foncier et de l'attractivité du territoire
- Regarder les territoires très tendus comme les îles où se loger devient impossible c'est éviter les écueils à l'avenir.

Chaque commune devra décliner le SCoT dans le PLU. Ces trajectoires impliquent de monter une marche quant à la façon de produire des logements.

#### 10- Comment construire plus dense ?

Dans les communes rurales c'est plus complexe de créer des logements collectifs ; ça avance doucement. Si on se projette avec la rareté du foncier, cela va devenir plus fréquent. Le SCoT fixe des objectifs pour les 20 prochaines années, de nouveaux acteurs vont s'intéresser au territoire d'ici là.

Les communes ont également un rôle à jouer en autorisant les étages dans les PLU.

Cela répond aussi à une demande notamment pour les personnes qui vieillissent car venir dans un immeuble en centre-ville/bourg c'est se rapprocher des services et commerces.

#### 11- Quels habitants et besoins de demain ? La population augmente mais il faut penser à ceux qui ne peuvent pas se loger sur le territoire. C'est important d'y porter attention.

Selon les études de la FNAIM, 15% des transactions immobilières du Morbihan sont faites par des personnes extérieures à la Bretagne. 70% des ventes sont faites par des bretons et des ligériens dont 30-40% par des morbihannais.

Il y a une part d'habitants qui viennent de région parisienne, mais cela reste encore minoritaire dans les nouveaux habitants.

Sur Arc Sud Bretagne, il est produit en moyenne 200 nouveaux logements/an et 800 ventes de logements existants sont réalisées chaque année. Les personnes retraitées sont celles qui achètent le plus et surtout dans l'ancien, cela participe à augmenter les prix de l'immobilier également dans le neuf. Le territoire doit pouvoir porter une attention particulière sur la production de logements neufs et notamment l'offre à destination des jeunes ménages.

#### 12- Mais l'offre de logements doit aussi répondre aux actifs du territoire notamment au regard des besoins en service à la personne des ménages âgés. Il s'agit de prendre en compte aussi les effets sur les services de santé notamment.

En effet, la difficulté de trouver un logement pour les actifs des métiers des services à la personne engendre des déplacements domicile-travail importants. Les actifs se déplacent de plus en plus loin et cela pose des difficultés sur les conditions de travail des métiers des services à la personne. Le logement doit leur être accessible.

Avant on parlait de la problématique de l'habitat des saisonniers, aujourd'hui cela concerne l'ensemble des salariés. Le manque de logements peut être un frein à l'embauche pour certaines entreprises du territoire.

#### 13- Il y a également une vraie difficulté à trouver des logements locatifs accessibles et notamment pour les ménages qui se séparent, il faut trouver 2 logements. La décohabitation des ménages est un thème qui va s'accroître. En parallèle, avec la limitation des locations des immeubles classés E-F-G, 25% des propriétaires envisagent une vente.

### Conclusion des échanges

Plusieurs difficultés sont soulevées pour le territoire au regard :

- Des coûts des logements et du foncier,
- Des ressources disponibles des salariés des entreprises du territoire qui ont des revenus plus faibles que les nouveaux arrivants retraités,
- De l'attractivité du territoire qui se poursuit (à l'image de tout le littoral breton) et devrait augmenter les écarts.

Mais des propositions positives :

- Avec de nouvelles opérations d'aménagement qui vont dans le bon sens,
- Des nouveaux acteurs (bailleurs, promoteurs...) qui s'intéressent au territoire, ce qui n'était pas le cas il y a encore quelques années,

- Un foncier public qui devient une pépite, à la fois en extension mais aussi en démolition/reconstruction,
- Des leviers d'actions possibles via les documents d'urbanisme mais un besoin de renforcer les outils législatifs et foncier.