



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Charte d'engagement pour le **logement des actifs** dans le **Morbihan**

Septembre 2023



SOMMAIRE

**INTRODUCTION : UN CONSTAT PARTAGÉ DE LA SITUATION DU LOGEMENT
DANS LE MORBIHAN**

**TITRE 1 – UNE MOBILISATION DES ACTEURS MORBIHANNAIS AUTOUR DE 3
GRANDS AXES DE TRAVAIL**

**I. HISSER L'OFFRE DE LOGEMENT À LA HAUTEUR DES BESOINS DU
DÉPARTEMENT**

II. FAVORISER L'ÉMERGENCE DE SOLUTIONS LOCALES INNOVANTES

**III. RÉPONDRE AU BESOIN DE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS**

**TITRE 2 – UN ENGAGEMENT QUI SE CONCRÉTISE PAR UN PLAN D' ACTIONS
OPÉRATIONNEL**

ANNEXES

UN CONSTAT PARTAGÉ DE LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LE MORBIHAN

Organisé le 20 octobre 2022 à Grand-Champ, à l'initiative conjointe du Préfet du Morbihan, de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan et de l'Association des Maires du Morbihan, un séminaire a associé l'ensemble des acteurs impliqués dans la politique du logement afin de réfléchir de manière très opérationnelle aux enjeux qui se posent sur le territoire morbihannais et qui appellent la mobilisation de tous.

Ce travail partenarial a permis de retenir les fondements de la présente charte d'engagement pour le logement des actifs dans le Morbihan.

L'attractivité du territoire, le vieillissement de la population, la crise COVID, le réchauffement climatique, la pression foncière, le développement du télétravail, l'impact de l'activité saisonnière, la ligne à grande vitesse sont autant de facteurs qui impactent la capacité à accéder au logement des Morbihannais, notamment des jeunes actifs.

Le Morbihan est un département dynamique et attractif mais confronté à de fortes tensions sur le logement, qui sont amenées à perdurer en raison d'une projection démographique soutenue selon le dernier rapport de l'INSEE de novembre 2022.

Quelques indicateurs permettent de mieux appréhender les enjeux actuels :

- ◆ La croissance démographique dans le département est totalement portée, ces dernières années, par une population d'habitants de plus de 60 ans (+2,5% / an).
- ◆ La production de logement dans le Morbihan est très soutenue, mais les 64 communes littorales concentrent à elles seules plus de 60% de la production des nouvelles constructions du département.
- ◆ 70% des logements morbihannais sont des habitations de plus de 4 pièces. Il est également observé une diminution des logements T1 dans le département, quand plus de 50% de la demande de logement social concerne des personnes seules.
- ◆ Le nombre de logements vacants continue d'augmenter pour atteindre un volume équivalent au nombre de logements de la ville de Vannes.
- ◆ Le marché locatif est saturé, avec beaucoup de demandes, peu d'offres, peu de *turnover* et une hausse constatée des loyers.
- ◆ 18 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire du Morbihan totalisant un parc de plus de 37 500 logements. Le délai moyen entre le dépôt de la demande de logement social et l'entrée dans le logement est de 12,2 mois pour les demandes externes et de 17 mois pour les demandes de mutation.

- ◆ 20 000 demandeurs de logement social sont en attente d'attribution d'un logement début 2023.
- ◆ Le nombre de recours relatifs au droit au logement opposable (DALO) est en constante augmentation dans le Morbihan, passant de 180 dossiers instruits en 2020 à 513 dossiers reçus par la commission de médiation fin 2022.

Dans ce contexte, la question de la corrélation entre emploi et logement se pose de façon de plus en plus flagrante dans le département et impacte fortement l'attractivité des entreprises, donc des territoires, tant les recrutements sont rendus difficiles en raison du manque de logements et de la hausse corrélative des prix, à la location comme à l'achat.

Autrement dit, l'accès au logement constitue de plus en plus un frein à l'emploi dans le Morbihan, en particulier pour les jeunes actifs notamment saisonniers.

Ce constat partagé par l'ensemble des acteurs locaux nécessite des réponses fortes, partenariales et innovantes, dont la présente charte constitue la première pierre.

TITRE 1 – UNE MOBILISATION DES ACTEURS MORBIHANNAIS AUTOUR DE 3 GRANDS AXES DE TRAVAIL

Dans le prolongement du séminaire du 20 octobre 2022 à Grand-Champ, les partenaires de la présente charte conviennent de la nécessité de prioriser la réflexion et l'action collectives autour des 3 enjeux suivants :

- **Comment développer l'offre de logement à la hauteur des besoins du département ?**
- **Comment favoriser l'émergence de solutions locales innovantes ?**
- **Comment répondre aux besoins des saisonniers en matière de logement ?**

La réflexion menée conduit à identifier 9 pistes d'actions concrètes sur ces trois axes, présentées en titre 2.

I. HISSER L'OFFRE DE LOGEMENT À LA HAUTEUR DES BESOINS DU DÉPARTEMENT

- ◆ Développer des outils partagés permettant d'affiner la connaissance territoriale du marché afin de **mieux corrélér les attendus des communes et EPCI, des employeurs et des actifs**. Pour ce faire, des études annuelles généralistes et/ou thématiques seront réalisées à l'initiative des acteurs.
- ◆ Développer des stratégies foncières territoriales à travers le recensement, à l'initiative des collectivités territoriales et EPCI, de l'ensemble des friches et autres **potentiels fonciers** permettant d'envisager des programmes de construction et de réhabilitation.
- ◆ Prioriser clairement les besoins dans un document clé pour les territoires, le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** :
 - Associant davantage le monde économique à toutes les phases de son élaboration.
 - Privilégiant de manière plus affirmée le **développement d'une offre de petits logements** à faibles loyers de type PLAI Adapté, correspondant à l'essentiel de la demande de logement social et des jeunes actifs dans le département.
- ◆ Optimiser les **capacités du parc d'habitat social** dans le département :
 - Par le regroupement des forces et la **création de Morbihan Habitat**. Cette nouvelle entité regroupe depuis le 1^{er} janvier 2023 les principaux bailleurs sociaux du département [Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat], qui ont fusionné pour donner naissance à MORBIHAN HABITAT. Ce nouvel établissement permettra d'asseoir une véritable stratégie départementale de l'habitat.
 - Le Conseil départemental du Morbihan a chargé le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) 56 de mener à bien la réflexion sur l'optimisation du parc d'habitat social, en étroite coordination avec l'ensemble des parties prenantes à la présente charte.
 - Par un travail avec les ménages afin de renforcer la mobilité et **faire remonter le taux de rotation**, historiquement bas en 2022, au sein du parc social.
 - A travers une appropriation au niveau des bailleurs et la **mise en œuvre sur le territoire départemental des nouveaux outils de la loi Élan** permettant de développer la **colocation au sein du logement social** et de prioriser sur des périmètres définis des **attributions de logements aux jeunes de moins de 30 ans**.

- Par un travail de sensibilisation en direction des entreprises afin de les inciter à davantage **répondre aux appels d'offre des bailleurs sociaux**, à des prix cohérents et en adéquation avec le modèle économique des OPH.
- ◆ Réfléchir de manière concertée à la définition et la mise en œuvre de **leviers permettant de mieux réguler le marché locatif saisonnier**, afin de réduire en particulier les effets de concurrence entre publics touristiques et jeunes actifs saisonniers.
- ◆ En développant dans le département les nouveaux outils tels que les **Organismes fonciers solidaires (OFS) et le Bail réel solidaire (BRS)** permettant d'apporter des réponses concrètes en termes d'accession à la propriété.
- ◆ Renforcer **l'intermédiation locative**, sur le marché privé, à travers la constitution d'un fonds de garantie ad hoc permettant de sécuriser de façon maximale les propriétaires bailleurs.
- ◆ Multiplier **les places de foyers de jeunes travailleurs** dans l'ensemble du département, solution concrète ayant fait ses preuves pour le logement des jeunes actifs, alternants et saisonniers. Ce développement pourra intervenir par extension des dispositifs existants et par la création de nouvelles places de FJT à travers un appel à projet départemental qui a été lancé par les services de l'État en mai 2023.

II. FAVORISER L'ÉMERGENCE DE SOLUTIONS LOCALES INNOVANTES

- ◆ **Multiplier les partenariats** entre le bloc communal, les bailleurs sociaux et le monde économique afin de faire émerger des projets innovants sur l'ensemble des zones d'emploi du territoire, à l'image du projet « la Bergerie » porté par le groupe Yves Rocher à la Gacilly.
- ◆ Mobiliser corrélativement tous les leviers financiers publics comme privés permettant de développer des projets innovants, au premier rang desquels doivent figurer les **crédits d'intervention spécifiques du groupe Action Logement**, issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.
- ◆ Développer des partenariats bailleurs/entreprises afin de faire éclore des solutions de **logements modulaires**, permettant de réduire les délais de construction et d'attribution pour répondre aux besoins urgents et ainsi de conforter l'attractivité des entreprises et territoires morbihannais.
- ◆ Inscrire la question du logement des actifs à l'agenda des **commissions territoriales emploi formation insertion (CTEFI)**, au niveau des zones d'emploi bretonnes, qui permettent de réunir l'ensemble des acteurs impliqués dans la résolution des freins territoriaux à l'emploi.

III. RÉPONDRE AU BESOIN DE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

- ◆ **Prioriser**, à l'initiative du bloc communal, **la production de logements saisonniers** sur les secteurs les plus stratégiques.
- ◆ Développer des solutions pragmatiques facilitant l'hébergement des salariés saisonniers sur le territoire départemental.
- ◆ Développer, comme évoqué *supra*, l'offre de places en **foyers de jeunes travailleurs** dans l'ensemble du département et particulier dans les secteurs les plus stratégiques en termes d'emploi saisonnier.
- ◆ Recourir à des solutions de **logement intercalaire**, en utilisant des logements sociaux inoccupés en attente de démolition ou réhabilitation.
- ◆ Développer des stratégies territoriales concertées permettant de **capter des locations meublées touristiques** au profit des publics saisonniers.
- ◆ Définir au plus près le besoin avec le monde économique et amplifier la **mise à disposition pour la période estivale d'internats** de collèges, de lycées et de logements CROUS dans l'ensemble du département.
- ◆ Soutenir la création à l'échelle locale de **plateformes ou guichets** qui permettent de faciliter l'appariement entre l'offre et la demande de logement saisonnier.

TITRE 2 – UN ENGAGEMENT QUI SE CONCRÉTISE PAR UN PLAN D'ACTIONS CONCRET

La réflexion menée par les partenaires conduit à identifier 9 pistes d'actions concrètes sur les trois enjeux identifiés : développer l'offre de logement à la hauteur des besoins ; favoriser l'émergence de solutions locales innovantes ; répondre aux besoins des saisonniers.

Axes	N° fiche	Titre de l'action	Pilote	Partenaires
Axe 1 - Hisser l'offre de logement à la hauteur des besoins du département	1	Renforcer les stratégies foncières à l'échelle des EPCI	EPF	AMF56, EPCI, DDTM, Banque des territoires, ADCF, CAUE 56, AUDELOR
	2	Développer les synergies Etat/EPCI et prioriser le logement des actifs dans les PLH	DDTM	AMF56, EPCI, Communes
	3	Adapter et renforcer le parc locatif social à l'échelle du département	Morbihan Habitat	ADO, CAUE56, DDTM, AMF56, EPF, EPCI délégataires des aides à la pierre
	4	Développer les dispositifs spécifiques au logement des actifs	DDETS	CD 56, CAF, AIVS, gestionnaires de FJT
Axe 2 - Favoriser l'émergence de solutions locales innovantes	5	Associer les forces économiques aux enjeux du logement et favoriser les solutions innovantes	CCI 56	AMF 56, Action Logement, Banque des territoires, DDETS, EPCI, CD, DDTM
	6	Inscrire la problématique du logement dans la gouvernance territoriale des politiques de l'emploi	Sous-Préfets et EPCI, co-pilotes des CTEFI	DDETS, Conseil départemental, EPCI, Conseil régional, DREETS, membres des CTEFI
Axe 3 - Répondre aux besoins de logement des travailleurs saisonniers	7	Conduire une étude le besoin en logement et hébergement des travailleurs saisonniers	Chercheurs de l'Université Rennes 2, DDTM, DGALN	AMF 56, EPCI, DDETS, communes et équipes de chercheurs de Rennes 2
	8	Développer des solutions expérimentales et innovantes pour le logement des saisonniers	DDETS	CCI, DDTM, Hôtellerie de plein air, Crous, CD, EPCI, CFDT, UMIH, Conseil régional, AMF 56
	9	Favoriser la mise en relation entre l'offre et la demande de logement pour les saisonniers	EPCI, Communes	DDETS, DDTM, AMF56, EPCI, Conseil régional, Hôtellerie de plein air, Crous, CD, CFDT, UMIH, CPME, Pôle emploi

Axe 1 – Hisser l'offre de logement à la hauteur des besoins du département

Action 1 : Renforcer les stratégies foncières à l'échelle des EPCI

CONTEXTE

Dans un contexte de grande tension pour l'accès au logement, la question de la maîtrise du foncier constitue un enjeu majeur afin de construire des réponses à l'échelle des EPCI.

Les territoires ont besoin de maîtriser des fonciers stratégiques pour y développer des opérations de logement selon des programmations adaptées aux besoins identifiés (tailles de logements, types de produits, prix de sortie, dispositifs anti-spéculatifs...). Cette maîtrise peut être graduée, selon les contextes et les besoins : encadrement de l'action privée, partenariat avec les bailleurs sociaux, maîtrise en propre d'opérations publiques. Cela suppose qu'une stratégie soit préalablement définie afin d'anticiper les évolutions du marché foncier (savoir faire les bonnes réserves foncières au bon prix, éviter les contre-références de prix...) et en s'inscrivant dans les trajectoires de sobriété foncière que les EPCI définissent par ailleurs.

La stratégie foncière permet une action structurée, à défaut de laquelle les collectivités risquent de n'agir qu'en réaction à des opportunités, sous la pression des propriétaires fonciers ou des opérateurs acquérant au-dessus des prix du marché. Elle permet aussi de mieux traiter les opportunités lorsqu'elles se présentent.

OBJECTIF

Accompagner le renforcement des stratégies foncières des EPCI

PILOTE

EPF Bretagne

PARTENAIRES

AMF56, EPCI, DDTM, Banque des territoires, ADCF, CAUE56, AUDELOR

DESCRIPTIF

L'action consiste à établir une méthodologie partagée d'élaboration d'une stratégie foncière (incluant un référentiel foncier pour identifier des fonciers sur lesquels agir, une animation partenariale, une articulation aux autres documents stratégiques existants, une déclinaison en fiches-actions) et à soutenir de façon partenariale les démarches d'élaboration de stratégies foncières menées par les EPCI volontaires.

MOYENS

- Appui de l'EPF : participation de chargés d'études aux réunions relatives aux stratégies foncières et trajectoires ZAN menées par les EPCI à l'échelle intercommunale, notamment dans le cadre de démarches d'élaboration de PLUI ou PLH. Proposition d'un modèle de cahier des charges d'étude de référentiel foncier.
- Accompagnement plus approfondi par l'EPF de deux EPCI volontaires pour développer une stratégie foncière, complétant les documents existants (PLUI, PLH, PLUIH notamment).
- Animation de 3 réunions techniques partenariales (groupe de travail) permettant d'aboutir à un document méthodologique partagé (1 : point sur les outils disponibles, les besoins, 2 : débat autour de propositions méthodologiques, 3 : approfondissement/finalisation du document).

CALENDRIER / LIVRABLES

- Octobre 2023 : mise en place du groupe de travail.
- Mars 2024 : finalisation d'un document méthodologique.
- Juin 2024 : document de capitalisation d'exemples reproductibles.
- Document méthodologique sur l'élaboration d'une stratégie foncière.
- Capitalisation des exemples reproductibles de stratégies foncières menées par des territoires déjà impliqués.

SUIVI / ÉVALUATION

- Nombre d'EPCI engageant une démarche de stratégie foncière.
- Production des documents proposés.
- Élaboration et approbation effective de stratégies foncières par les EPCI. Acquisitions foncières effectives de l'EPF, via conventions opérationnelles, en déclinaisons de stratégies foncières prédéfinies.

Action 2 : Développer les synergies État / EPCI et prioriser le logement des actifs dans les programmes locaux de l'habitat

CONTEXTE

Dans un contexte de travail partenarial et de transfert de compétences réaffirmé par la loi 3DS, les échanges entre les services de l'État en charge de la politique du logement et de l'habitat et les responsables habitat des EPCI sont à renforcer afin de relever les défis qui se posent dans le territoire.

OBJECTIF

Création d'une filière logement

PILOTE

DDTM

PARTENAIRES

AMF56, EPCI, communes

DESCRIPTIF

- Renforcer la fluidité des échanges entre les services de l'État et des EPCI afin de travailler de manière partenariale, chacun dans son champ de compétence, à la levée des freins relatifs à la production de logement et apporter des réponses aux besoins en matière de logement pour les ménages morbihannais.

- Partage des contraintes de chacun
- Développement de l'interconnaissance
- Échange autour des projets en cours de développement
- Explicitation et sensibilisation au cadre réglementaire

Les PLH constituent les documents stratégiques et programmatiques des EPCI. À ce titre, il convient d'y intégrer de manière prioritaire la question du logement des actifs.

MOYENS

Chefs des services habitat de l'État (DDTM et DDETS) et des EPCI

CALENDRIER / LIVRABLE

1 réunion par an

SUIVI / ÉVALUATION

Ordre du jour co-construit et compte rendu annuel

Action 3 : Adapter et renforcer le parc locatif social à l'échelle du département

CONTEXTE

Le parc locatif social enregistre une explosion de la demande en logement social sur les 3 dernières années (+20%; + de 20 000 demandeurs en attente) couplée à une baisse du taux de rotation (hors grands ensembles immobiliers).

En synthèse, les capacités de production et de mise à disposition de logements au profit des demandeurs sont limitées par les facteurs suivants :

- Difficultés d'accès au foncier avec le risque supplémentaire du ZAN, l'allongement des délais dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Augmentation des coûts de construction et défaut de réponse des entreprises,
- Diminution de la VEFA,
- Capacités financières des bailleurs réduites en conséquence,
- Difficulté à équilibrer les opérations
- Facteur temps : baisse de la production en VEFA avec difficulté à retrouver rapidement des forces de production interne, opérations de reconstruction post RU qui s'allongent des phases de relogement et de déconstruction,
- Allongement des calendriers opérationnels du fait de la difficulté à lancer les OS, de la désorganisation des chantiers, du temps consacré aux levées de réserves de plus en plus nombreuses du fait du peu de qualité de certaines, heureusement minoritaires, entreprises,
- Forte temporalité des décisions de construction : les opérations décidées et engagées en 2023 seront livrées en 2026/2027.

OBJECTIF

Faciliter à terme l'acte de produire du logement de qualité à coût abordable et à un rythme soutenu

PILOTE

Morbihan Habitat

PARTENAIRES

ADO, CAUE56, DDTM, AMF, EPF, EPCI délégataires des aides à la pierre

DESCRIPTIF

Sur le long terme nécessité de retrouver un modèle économique équilibré appuyé sur :

- Une meilleure ingénierie financière dette / placement,
- Une utilisation massive des titres participatifs avec pour corollaire la vente d'une part du parc construit,
- Une valorisation d'une part « nécessaire de l'actif » : vente dans l'ancien (0,3 % du parc par an), vente de foncier à promoteur ou OFS dans le cadre d'opération de renouvellement urbain,
- Une diversification des activités des bailleurs avec notamment, l'accession à la propriété, le maintien d'une activité d'aménagement pour proposer des lots libres à la vente, le développement de l'ingénierie à destinations des collectivités locales (AMO, mandat sur les équipements publics).

Actions à développer :

- **En VEFA :** Adapter les règles d'acquisition des m² VEFA aux conditions du marché tout en conservant les plafonds de prix d'acquisition dans les PLH pour éviter les surenchères entre promoteurs,
- **Accélérer et faciliter l'accès au foncier en mobilisant et en simplifiant les modes d'intervention des opérateurs fonciers :**
 - Mobiliser l'EPF Bretagne pour faciliter et amplifier la maîtrise foncière par les collectivités, pour des opérations significatives de logements en renouvellement urbain ;
 - Mobiliser les fonciers de l'État ;
 - Encourager la création, le financement et les actions des outils de portage foncier territoriaux ;
 - Faciliter, dans le respect du ZAN, la mobilisation des réserves foncières disponibles dans le cadre d'opération d'aménagement « co-construites » État / collectivités / opérateurs ;
 - Accélérer les opérations de renouvellement urbain pour libérer des fonciers ;
 - Mobiliser les maires pour obtenir la libération de fonciers communaux en limitant les phases / études préalables.
- **Simplifier et fluidifier les règles d'accès à la commande publique et renforcer l'attractivité des marchés lancés par les bailleurs :**
 - Améliorer et simplifier les règles de consultations ;
 - Donner de la visibilité aux entreprises sur les calendriers de commande ;
 - Fidéliser les entreprises en renforçant les clauses favorables aux entreprises ;
 - Mobiliser les entreprises et leurs « instances représentatives » sur l'impact négatif des problèmes de qualité et de non-respect des calendriers ;
 - S'appuyer sur les clubs qualité, qualibat... pour trouver des solutions d'autorégulation.
- **En termes de production :**
 - Développer les solutions de logement alternatif de court terme pour augmenter l'occupation du parc : Tiny houses, acquisitions améliorations de sites d'hébergement (hôtel, EHPAD ...) notamment / logements saisonniers ;
 - Développer la colocation dans des structures d'hébergement (répondre à la vacance dans les RA) ou des appartements ;
 - Tirer parti du ralentissement de la commercialisation des opérations de promotion immobilière pour augmenter la cote part sociale dans les projets.
- **Relancer les parcours résidentiels :**
 - Pour l'accession : relancer le parcours résidentiel des primo-accédants en accompagnant la création des offices fonciers solidaires, en participant à l'uniformisation des règles de production des opérations en bail réel solidaire, en facilitant la structuration des opérateurs BRS (création d'une SCIC Morbihan accession) ;
 - Au titre de l'habitat spécifique : créer les conditions d'une régénération des établissements les plus anciens, développer les solutions d'hébergement alternatives (DP, DGA, habitat inclusif...), dispositifs de la Loi Elan (Colocation, Habitat jeunes de moins de 30 ans), pour offrir des solutions adaptées aux locataires en attente ;
 - Au sein du parc, renforcer les conditions de mutation dans le parc en invitant les locataires qui le souhaitent à déménager (avec accompagnement par le bailleur) sur la base du volontariat.

MOYENS

Équipe dédiée. Un référent par institutionnel.

CALENDRIER / LIVRABLE

Période triennale 2023-2026.

SUIVI / ÉVALUATION

Études d'impact (feedback chaque année).

Action 4 : Développer les dispositifs spécifiques d'accès au logement des actifs

CONTEXTE

Dans le cadre du plan quinquennal en faveur du logement d'abord, les services de l'État ont vocation à développer une offre alternative permettant l'accès au logement d'un plus grand nombre de personnes.

OBJECTIF

Développer les foyers de jeunes travailleurs et l'intermédiation locative

PILOTE

DDETS

PARTENAIRES

CD56, CAF, AIVS, gestionnaires de FJT

DESCRIPTIF

- **Développer l'offre de places en foyers de jeunes travailleurs**
 - possibilités d'extensions (moins de 30 % de la capacité autorisée) des foyers de jeunes travailleurs existants (soit 200 places)
 - création de nouvelles places à travers un appel à projet départemental de 150 places. Lancement de l'appel à projet au premier semestre 2023.
- **Renforcer l'intermédiation locative**
 - mise en œuvre du nouveau cahier des charges régional
- **Réfléchir au développement d'outils comme la colocation intergénérationnelle, solidaire**
- **Renforcer la communication territoriale**
 - IML, bail mobilité, loc avantages

CALENDRIER / LIVRABLE

2023

SUIVI / ÉVALUATION

Nombre de logements captés en IML, nombre de places en foyers de jeunes travailleurs

Axe 2 – Favoriser l'émergence de solutions locales innovantes

Action 5 : Associer les forces économiques aux enjeux du logement et favoriser les solutions innovantes

CONTEXTE

Dans un contexte de problématique de logement tant vers les actifs du territoire que vers les saisonniers et sachant que plusieurs solutions existent déjà il convient au travers de ce travail collaboratif d'élaborer des solutions innovantes.

OBJECTIF

Développer des synergies locales public-privé

PILOTE

CCI 56

PARTENAIRES

AMF56, Action Logement, Banque des territoires, DDETS, EPCI, CD, DDTM

DESCRIPTIF

Cette action doit permettre à la fois d'étudier les solutions existantes dans le cadre des synergies locales public-privé, d'en tirer le niveau de satisfaction mais aussi d'examiner si nos objectifs sont atteints pour élaborer des propositions innovantes sur le court, moyen et long terme.

Les parties prenantes sont à identifier sur le périmètre des acteurs publics et des acteurs privés.

Chaque solution apportée devra faire l'objet d'une analyse pluridimensionnelle et être mise en cohérence avec l'impact apporté au territoire.

- Quel objectif quantitatif ?
- Quel objectif qualitatif au regard des cibles visées ?
- Répartition territoriale (quantitatif et qualitatif)
- Passage au crible : finance, juridique, réglementaire, fiscal....

Les étapes :

- Recueil exhaustif des besoins
- Recueil des solutions/ disponibilités existantes
- Études des cibles et d'une répartition territoriale
- Proposition de solutions innovantes
- Passage au crible
- Mesure de l'impact de chaque solution proposée

MOYENS

Une équipe dédiée

CALENDRIER / LIVRABLE

2023

SUIVI / ÉVALUATION

Mesure d'impact avec les donneurs d'ordres et parties prenantes sur les aspects quantitatif et qualitatif

Action 6 : Inscrire la problématique du logement dans la gouvernance territoriale des politiques de l'emploi-formation-insertion

CONTEXTE

La gouvernance territoriale des politiques de l'emploi a désormais vocation à intégrer la problématique du logement des actifs afin de gagner en pertinence et en efficacité.

Sans préjudice des réformes à venir telles que la mise en œuvre de France Travail, la redynamisation des Commissions Territoriales Emploi Formation - et désormais - Insertion (CTE-FI), en cours à l'échelle régionale, apparaît essentielle.

OBJECTIF

Sous l'impulsion des sous-préfets et des élus territorialement compétents, avec l'appui de la DDETS et du service public de l'emploi, les CTEFI doivent permettre de mieux coordonner l'ensemble des acteurs et de faciliter la mise en œuvre des politiques de l'emploi à l'échelle des territoires, notamment dans :

- L'appariement offre / demande d'emploi
- La levée des freins périphériques, dont l'accès au logement
- Le suivi du plan de lutte contre les tensions de recrutement

PILOTE

Sous-préfets, Conseil régional et Conseil départemental, co-pilotes des CTEFI

PARTENAIRES

EPCI, DDETS, DREETS, membres des CTEFI

DESCRIPTIF

- Étude des besoins en matière de logement des actifs sur les territoires CTEFI
- Élaboration de solutions partagées en proximité en fonction des compétences de chaque bloc (EPCI, Consulaires, bailleurs sociaux).

MOYENS

Un comité technique ou groupe de travail dédié au sein de chaque CTEFI

CALENDRIER / LIVRABLE

2023

SUIVI / ÉVALUATION

Mesure d'impact au niveau de chaque CTEFI

Axe 3 – Répondre aux besoins de logement des travailleurs saisonniers

Action 7 : Conduire une étude de besoins en matière de logement et hébergement dédiés aux saisonniers

CONTEXTE

Les métiers touristiques peinent à loger leurs salariés qui travaillent suivant un rythme saisonnier (agroalimentaire, hôtellerie, restauration...). L'âge moyen des saisonniers est très variable et les logements de type habitat jeunes ne peuvent pas à eux seuls répondre à la question.

Aussi, de manière plus large et afin de maintenir une dynamique économique bénéfique dans le département, la question de l'accès au logement des actifs saisonniers doit trouver des réponses.

OBJECTIF

Objectiver les besoins, comprendre les freins sur un territoire littoral et identifier les leviers mobilisables.

PILOTE

Chercheurs de l'Université Rennes 2, DDTM, DGALN

PARTENAIRES

AMF56, EPCI, DDETS, communes et équipe de chercheurs de Rennes 2

DESRIPTIF

- Étude par des chercheurs sur le territoire de Quiberon
- Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (Popsu). Étude universitaire réalisée par Rennes 2 dans le cadre d'un appel à projet porté par la Direction Générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGALN), avec le financement par l'Agence Nationale de la cohésion des territoires de l'étude à hauteur de 30 000 euros pour couvrir les 2 années de recherche.

MOYENS

Financement de l'étude par la DGALN avec une dizaine de chercheurs

CALENDRIER / LIVRABLE

2023-2025

SUIVI / ÉVALUATION

Fin 2025 – Rapport de recherche. 2 séminaires + vidéo + dossier

Action 8 : Développer des solutions expérimentales et innovantes pour le logement des saisonniers

CONTEXTE

Les employeurs peinent à loger leurs salariés saisonniers. Les besoins sont prégnants de février à octobre, dans les secteurs de l'ostréiculture, en conserverie, en hôtellerie-restauration, mais aussi dans le bâtiment ou l'agroalimentaire. Il y a donc un besoin de répondre à une demande ponctuelle de logement, sur une période assez longue de l'année. Afin de pouvoir apporter une réponse, il convient de rechercher des solutions territorialisées, partenariales et innovantes.

OBJECTIF

Développer des solutions expérimentales innovantes

PILOTE

DDETS

PARTENAIRES

CCI, DDTM, Hôtellerie de plein air, Crous, CD, EPCI, CFDT, UMIH, CPME, CRB, AMF56

DESCRIPTIF

- Rétiter et renforcer l'ouverture des chambres des internats scolaires et universitaires à la location pour les saisonniers pendant la période estivale.
- Encourager les agréments de résidences et de logements sociaux relevant de l'article 109 loi ELAN dans les zones touristiques, pour la location de moins d'un an à des jeunes salariés de moins de 30 ans.
- Accompagner les dispositifs existants de mobilisation de logements du parc social pour une durée n'excédant pas six mois, par le développement de la sous-location de logements par les CCAS, au profit des travailleurs saisonniers.
- Suivre et mettre en place les conclusions de l'étude nationale visant à réfléchir à l'extension de la garantie Visale aux travailleurs saisonniers.
- Engager une stratégie foncière : Mobiliser/acheter du foncier pour l'installation de logements légers (caravanes, bungalows), sous réserve que l'on ne développe pas des campings sauvages et que l'on respecte les règles d'urbanisme.
- Établir une cartographie des sources existantes de logement : campings fermés offrant un potentiel, bâtis existants inoccupés, parc de logements vacants.
- Lever les freins des contraintes de sécurité, des contraintes juridiques, d'investissements ;
- Réfléchir aux Résidences Hôtelières à vocation sociale.
- Inviter les employeurs à s'engager dans la démarche en proposant une caution employeur à la location, en investissant auprès de gestionnaires, en proposant des services pour former et accompagner les employeurs sur ce volet ;
- Développer des pistes d'hébergement/logement chez les particuliers, sensibiliser à l'accueil de saisonniers chez l'habitant.

MOYENS

À définir avec les partenaires

CALENDRIER / LIVRABLE

Calendrier des actions à définir
Kit de communication

SUIVI / ÉVALUATION

Nombre de solutions captées et nombre de saisonniers concernés

Action 9 : Favoriser la mise en relation de l'offre et la demande de logement pour les saisonniers

CONTEXTE

Les employeurs peinent à loger leurs salariés qui travaillent suivant un rythme saisonnier (agroalimentaire, hôtellerie, restauration par exemple). Pour autant, une offre d'hébergement/logement existe : il importe de mettre en relation cette offre avec les besoins des travailleurs saisonniers.

OBJECTIF

Mettre en relation offre et demande de logements saisonniers

PILOTE

EPCI, Communes

PARTENAIRES

DDETS, DDTM, AMF56, EPCI, Conseil régional, Hôtellerie de plein air, Crous, CD, CFDT, UMIH, CPME, Pôle emploi

DESCRIPTIF

- Favoriser la mise en place sur les territoires des EPCI volontaires des outils permettant de rapprocher l'offre et la demande de logements saisonniers.
- Orienter vers et alimenter la plateforme numérique nationale « mes aides » recensant les offres de logements pour les saisonniers dans les parcs publics, associatifs ou sociaux.
- Développer l'intermédiation locative sur ce segment pour collecter et gérer les offres.
- Communiquer auprès des propriétaires sur les outils disponibles.
- Favoriser les retours d'expérience entre EPCI et les mutualisations possibles.

MOYENS

A définir à l'échelle des territoires avec les partenaires (cofinancement État/ Région/Département/privé...)

CALENDRIER / LIVRABLE

2023/2024

SUIVI / ÉVALUATION

Nombre de logements captés
Évaluation annuelle

Fait le 9 octobre 2023, à Vannes

Le Préfet du Morbihan

Pascal BOLOT

Le Président du Conseil départemental du
Morbihan

David LAPPARTIENT

Le Président de l'Association des Maires et des
Présidents d'EPCI du Morbihan

Yves BLEUNVEN

Le Président de la Chambre de Commerce et
d'Industrie du Morbihan

Philippe ROUAULT

La Directrice Générale de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne

Carole CONTAMINE

La Directrice Régionale
d'Action Logement Services

Fabienne GUIOMAR

La Présidente d'ARO HLM Bretagne

Gaëlle ROUTIER

Les EPCI volontaires du département du Morbihan

ANNEXES

LES SERVICES DE L'ÉTAT DANS LE DÉPARTEMENT PRENDRONT APPUI SUR DIVERS DISPOSITIFS DÉPLOYÉS PAR LE GOUVERNEMENT

ANNEXE 1

La feuille de route nationale 2023-2025 pour l'emploi des saisonniers

Pour faire face aux tensions de recrutement dans le secteur du tourisme, le Gouvernement a adopté en mai 2023 une feuille de route pour l'emploi des saisonniers pour la période 2023-2025. Déclinée en 15 engagements, elle doit permettre à chaque saisonnier de pouvoir vivre de son travail, de se loger correctement et de se former.

Première destination touristique mondiale depuis de nombreuses années, la France rencontre des difficultés croissantes à recruter des salariés saisonniers.

Face à ces défis, le Gouvernement et les branches professionnelles du tourisme ont co-construit une feuille de route articulée autour de trois grands axes : **l'orientation, le logement et la formation.**

Les mesures retenues dans ce cadre seront tout particulièrement mobilisées par les services de l'État dans le département.

Mieux accueillir, orienter et accompagner les saisonniers

- ❖ Pérenniser la Semaine des métiers du tourisme
- ❖ Multiplier l'installation de guichets saisonniers
- ❖ Accompagner les saisonniers dans la recherche de solutions d'emplois et de formations pendant l'intersaison
- ❖ Accompagner les employeurs dans la fidélisation des saisonniers

Recruter et former plus efficacement

- ❖ Systématiser le dépôt des offres d'emplois saisonniers auprès de Pôle Emploi par les entreprises touristiques et accroître le nombre de périodes d'immersion des jeunes et demandeurs d'emploi
- ❖ Développer des opportunités de contrats « complémentaires » pour assurer une activité aux saisonniers tout au long de l'année
- ❖ Accroître l'effort de formation des saisonniers via les formations courtes
- ❖ Flécher 10 millions d'euros pour la formation des salariés saisonniers

Encourager l'offre de logement pour les saisonniers

- ❖ **Création d'une plateforme recensant les offres de logements pour les saisonniers dans les parcs publics, associatifs ou sociaux.** La plateforme numérique « mes aides » intégrera, à partir de juin 2023, les offres de locations de logements disponibles pour les saisonniers dans les parcs publics, associatifs ou sociaux.
- ❖ **Ouvrir les chambres des internats scolaires et universitaires à la location pour les saisonniers pendant la période estivale.** L'État ouvrira à la location dès l'été 2023, 1 300 chambres universitaires des CROUS et des bailleurs sociaux dans les grandes villes universitaires à proximité des pôles touristiques les plus importants.
- ❖ **Encourager les propriétaires privés à mettre en location leur logement au profit des travailleurs saisonniers par la promotion d'un dispositif fiscal**
- ❖ **Encourager les agréments de résidences et de logements relevant de l'article 109 loi ELAN pour les jeunes saisonniers dans les zones touristiques.** La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a créé un dispositif permettant de réserver prioritairement des logements sociaux à des salariés de moins de 30 ans, pour des durées de moins d'un an.
- ❖ **Accompagner les dispositifs existants de mobilisation de logements du parc social.** Les préfets de département accompagneront la signature de nouvelles conventions entre les bailleurs et les CCAS dans les communes particulièrement concernées par des enjeux de logements des saisonniers.
- ❖ **Étendre la garantie d'État « Visale » aux saisonniers**
- ❖ **Évaluer et améliorer le bail mobilité au profit des saisonniers**

ANNEXE II

Le CNR Logement : des mesures pour garantir l'accès de tous à un logement digne, durable et abordable

Le Conseil national de la refondation (CNR) Logement, lancé en novembre 2022, a fait l'objet d'une restitution le 5 juin 2023 en présence de la Première ministre. A cette occasion, des mesures en faveur du logement, fruits de plusieurs mois de concertation avec les acteurs du secteur, ont été annoncées.

Le premier objectif de cette stratégie est de **permettre l'accès à un logement pour tous les Français.**

- Favoriser l'accès aux prêts immobiliers, notamment en assouplissant certaines règles et en prolongeant et transformant le prêt à taux zéro (prolongement jusqu'en 2027).
- Favoriser l'accession sociale à travers le développement du bail réel solidaire, en le rendant accessible à davantage de Français.
- Favoriser l'accès à la location, notamment pour les classes moyennes, par le développement du logement locatif intermédiaire et une remise à plat de la fiscalité locative.
- Doubler le nombre de bénéficiaires de la garantie Visale, pour toucher davantage de Français (objectif 2 millions de bénéficiaires).
- Offrir des solutions aux Français les plus modestes et les plus fragiles en lançant le plan « Logement d'abord 2 », doté de 160 millions d'euros supplémentaires sur le quinquennat.

Le second objectif de cette stratégie est de **débloquer la création de nouveaux logements, dans le respect de l'impératif de transition écologique.**

- Lancer un plan d'urgence pour le rachat par la Caisse des dépôts et consignations et Action Logement de près de 50 000 logements.
- Agir pour libérer du foncier, notamment sur des zones déjà artificialisées, comme les friches ou les zones commerciales en transition, pour ne plus étendre la ville mais reconstruire.
- Engager un dialogue avec les collectivités territoriales dans les zones tendues pour identifier les blocages et permettre la délivrance de davantage de permis de construire.
- Accélérer l'action pour la rénovation thermique des logements en simplifiant MaPrimeRénov' pour viser 200 000 rénovations performantes dès 2024.
- Augmenter significativement le nombre de « Mon accompagnateur Rénov », de 2 000 actuellement à 5 000 en 2025.

Synthèse des mesures du Gouvernement

I. Favoriser l'accèsion à la propriété

- 1 Prolongement d'un prêt à taux zéro jusqu'en 2027 (alors qu'il devait s'arrêter en fin d'année). Recentrage de ce nouveau PTZ pour l'achat d'un logement neuf au sein d'une opération de logement en collectif, en zone tendue, ou pour l'acquisition d'un logement ancien, en zone détendue, sous conditions de réalisation de travaux de rénovation
- 2 Favoriser l'accèsion sociale à travers le développement du bail réel solidaire, en le rendant accessible à davantage de Français

II. Favoriser l'accès à la location

- 1 Pour les classes moyennes et pour faciliter les mobilités et l'accès à l'emploi : développement du logement locatif intermédiaire ouvert à davantage de communes et ouvert également aux opérations d'acquisition et de rénovation des logements anciens
- 2 Travailler sur une remise à plat de la fiscalité des locations pour favoriser les locations de longue durée
- 3 Dans le cadre de la convention qui sera signée avec Action Logement dans les prochains jours, doublement du nombre de bénéficiaires de la garantie Visale : objectif 2 millions de bénéficiaires
- 4 Soutenir un deuxième plan Logement d'abord, avec une enveloppe supplémentaire de 160 M€ sur le quinquennat
- 5 1 Md€ complémentaire à destination des prêts locatifs intermédiaires sur le fonds d'épargne

III. Soutenir la production et la rénovation des logements sociaux

- 1 Dans le cadre du futur pacte de confiance signé entre l'État et les bailleurs sociaux, engager la profession dans une relance de la production de logements sociaux et soutenir les organismes dans le contexte d'augmentation de la hausse du taux du livret A, avec un renforcement des fonds propres des bailleurs, un allongement de maturité des prêts et le gel des cotisations en 2023 et 2024
- 2 Dans le cadre du pacte de confiance avec les bailleurs sociaux : mise en place du dispositif de « Seconde vie » pour les rénovations lourdes des logements, et mise en place d'un dispositif d'aide à la rénovation énergétique »

IV. Relancer la production de logements

- 1 Un programme de rachat des programmes bloqués par les groupes CDC Habitat et Action Logement de 47 000 logements (17 000 de CDC Habitat et 30 000 d'Action Logement)
- 2 Révision flash des zonages ABC pour faire rentrer davantage de communes en zone tendue le temps d'une réforme plus structurelle sur le zonage
- 3 Lever les blocages sur la délivrance des permis de construire en zone tendue
- 4 Engager avec les élus locaux un programme national de renouvellement urbain des grandes friches en zone urbaine et des galettes commerciales pour favoriser le développement de nouveaux quartiers durables et mixtes
- 5 Un État exemplaire : accélérer la transformation du foncier de l'État et de ses opérateurs en faisant notamment évoluer les règles des Domaines pour contribuer à la modération des prix
- 6 Lever les freins juridiques à la production de logements compatibles avec nos objectifs de sobriété foncière pour accélérer la transformation des bureaux en logements par exemple
- 7 Bâtir une filière d'excellence en matière de construction « hors site »

V. Dans la perspective de la planification écologique, amplifier la rénovation énergétique et thermique des logements du parc privé

- 1 Poursuivre le développement de MaPrimeRénov', réformée en deux piliers « Efficacité » et « Performance », avec un objectif de 200 000 rénovations performantes en 2024
- 2 Déployer les guichets de conseil « France Rénov » et passer de 450 à 1 300 guichets sur les prochaines années
- 3 Augmenter significativement le nombre de « Mon accompagnateur Rénov », de 2 000 actuellement à 5 000 en 2025

ANNEXE III

Focus sur le Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat est le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat des collectivités sur le périmètre communautaire. L'EPCI est la pierre angulaire de la mise en œuvre de cette politique sur son territoire.

Avec le concours de l'État, les EPCI déclinent localement dans le PLH les priorités nationales constitutives de la politique du logement, à savoir principalement l'égalité et la cohésion des territoires, la mixité sociale dans l'habitat, la prise en compte des besoins des plus fragiles, ainsi que la garantie du droit au logement tout en assurant une gestion économe de l'espace, dans un objectif de sobriété foncière. Le PLH permet ainsi l'adaptation de ces grands principes nationaux à la spécificité et à l'hétérogénéité des territoires.

Il constitue l'instrument partagé de la mise en œuvre opérationnelle d'une stratégie habitat au niveau local. Il décline sur six années les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, en matière de développement ou d'adaptation de l'offre, cela pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes. Le PLH constitue aussi le support de contractualisation de la délégation des aides à la pierre.

Il s'agit d'un document stratégique important pour le territoire : compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le programme local de l'habitat oriente les plans locaux de l'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU). A travers le programme local de l'habitat, il est possible de répondre à des enjeux de territoire comme la densification urbaine, le renouvellement urbain, la promotion de bâtiment économes en énergie, et d'intégrer le confort et la qualité de vie.

Il est établi sur la base d'un diagnostic qui analyse le fonctionnement des marchés de l'habitat et du foncier, les besoins et les manques, et de définir des objectifs et moyens à mobiliser, sur les plans financier, urbanistique, foncier, humain.

L'État participe, au côté de chaque collectivité s'engageant dans la construction d'un programme local de l'habitat, à la co-construction de la programmation de l'ensemble de sa politique locale de l'habitat afin de donner au territoire une perspective de développement de son parc de logement et les moyens à mobiliser pour y parvenir.

ANNEXE IV

Focus sur les aides à la pierre dans le Morbihan : un soutien à la production de logements sociaux et à la rénovation du parc privé

L'État contribue, à l'échelle départementale, à la mise en œuvre des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, en propre ou au travers des conventions de délégation de compétence.

Au titre de l'année 2023, une enveloppe initiale de 3 521 5155 € est réservée pour soutenir la production des 1290 nouveaux logements locatifs sociaux programmés par les bailleurs sociaux et les communes. Ces subventions interviennent en complément des aides indirectes à travers l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFBP) et l'application d'un taux de TVA réduit.

Une enveloppe de 14 739 061 € sera, par ailleurs, consacrée à la rénovation de l'habitat privé dans le département.

