

RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT EN BRETAGNE : UNE CONTRIBUTION ÉCOLOGISTE POUR UN HABITAT ABORDABLE, DURABLE ET SOBRE EN FONCIER

Une contribution du groupe les Écologistes de Bretagne

Comment répondre aux besoins de logement des bretonnes et des bretons tout en mettant un terme à l'artificialisation des terres naturelles et agricoles ? Comment concilier urgence sociale et urgence climatique dans la réponse à la crise du logement en Bretagne ? Comment la régulation des acteurs publics, et en particulier des communes et de l'État mais aussi de la Région, peut-elle contribuer à soustraire les enjeux d'habitat aux seules logiques privées du marché de l'immobilier et à les orienter vers l'intérêt général ?

1. Crise du logement : état des lieux et enjeux

Le **droit au logement** pour toutes et tous est un droit fondamental reconnu dans la Constitution. Pourtant, dans la pratique, de nombreuses difficultés existent. Se loger pour une partie grandissante de la population devient un défi majeur, que ce soit en location ou en accession à la propriété. Ce problème concerne en particulier les métropoles, les zones littorales et les îles, mais ces difficultés commencent à se faire sentir sur l'ensemble du territoire breton. Les indicateurs de la **crise du logement** sont connus : explosion des prix de l'immobilier, pénurie de logements disponibles (notamment sociaux), inadéquation entre le besoin et l'offre de logement, déséquilibre territorial entre Bretagne intérieure et Bretagne du littoral, prolifération des résidences secondaires, développement de la location de courte durée, spéculation immobilière et foncière, inadéquation de l'habitat aux dérèglements climatiques.

"La construction de logements sociaux est insuffisante face à une demande qui augmente fortement. Entre 2019 et 2021, la demande a augmenté de 30 % en Bretagne. "



Un besoin accru de logements en Bretagne : nouvelles façons d'habiter, vieillissement de la population et croissance démographique

En Bretagne, la crise du logement a démarré avant les impacts du confinement sur le marché de l'immobilier. On observe des hausses régulières et marquées des prix à la location et à la vente depuis plusieurs années. Aujourd'hui, l'explosion des prix de l'immobilier combinée à la pénurie de logements abordables et disponibles conduit la Bretagne dans une crise aiguë sur les questions d'habitat. **La construction de logements sociaux est insuffisante** face à une demande qui augmente fortement. Rappelons que près de 70% de la population est éligible au logement social. Entre 2019 et 2021, les demandes en logement social ont augmenté de 30% en Bretagne alors que plus de la moitié des communes disposent de moins de 5% de logements sociaux. Pour rappel, la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) oblige les communes de plus de 3 500 habitants à tendre vers un taux de 20 à 25 % de logements sociaux. Le retard est donc conséquent. Malgré une production de

logement pourtant soutenue, plaçant la Bretagne comme la 5ème région en la matière, l'offre ne répond pas aux besoins croissants. La Région Bretagne doit demander à l'État que le nombre minimum de logements sociaux soit calculé à partir de tous les logements et non pas uniquement à partir des seules résidences principales, comme c'est le cas actuellement dans la loi SRU. Une attention particulière devra être accordée, en lien avec les collectivités locales, à une juste application des surloyers, afin de garantir la priorité des logements sociaux aux familles très modestes tout en préservant l'objectif de mixité sociale.

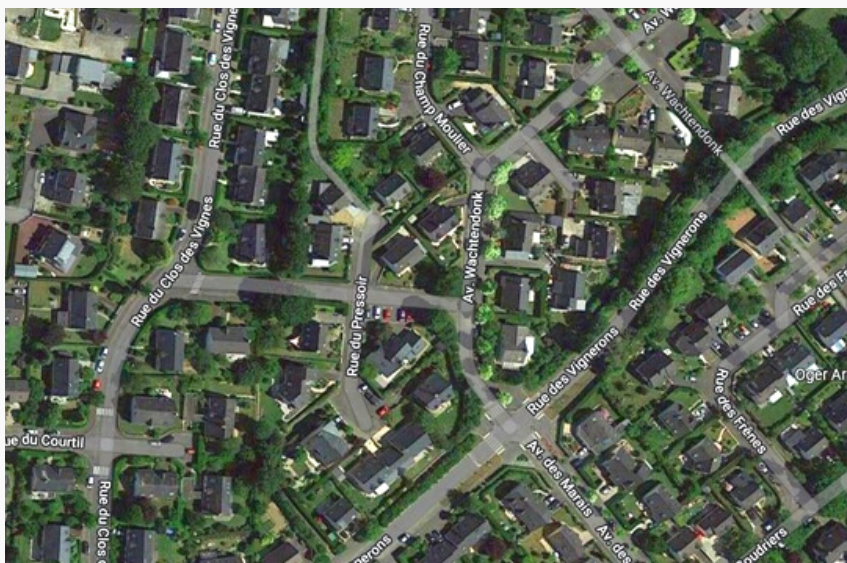
Les études révèlent également **une offre de logements inadaptée** face aux besoins de la population actuelle. Dans un contexte d'évolution des façons d'habiter, la baisse structurelle de la taille moyenne des ménages et le vieillissement de la population engendrent un phénomène croissant de **décohabitation**. Le besoin de logements s'en trouve renforcé, en particulier de petite taille (T1 à T3).

Afin de sortir de la culture unique de la maison individuelle et de la propriété privée, la notion de **parcours résidentiel** apparaît également comme une piste fertile pour envisager de façon plus dynamique des politiques du logement adaptées aux nouveaux besoins et aux nouvelles façons d'habiter. Cela implique notamment de prévoir des offres en logement diversifiées, en nombre suffisant sur chaque bassin de vie pour répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et toutes les tranches d'âge, en tenant compte des nouveaux modes de vie et de l'évolution des ménages.

Par ailleurs, il faut prendre en compte la **croissance démographique** de la Bretagne. Entre 2020 et 2040, les scénarios médians des projections démographiques de l'Insee prévoient un gain de population de près de 600000 habitants sur les 5 départements. Inévitablement, cette croissance de la population génère de nouveaux besoins en logement.

Ajoutons à cela les problématiques spécifiques des travailleurs-euses saisonnier-e-s et des étudiant-e-s, qui cette année encore, ont eu de sérieuses difficultés à se loger, que ce soit sur le littoral, dans les métropoles et même dans les villes moyennes.

"Le temps est venu de la fin du modèle du lotissement."



Se loger dans les îles bretonnes et sur le littoral quand on est un résident permanent devient également de plus en plus compliqué en raison de la prolifération des résidences secondaires, de la multiplication des locations de courte durée et de l'explosion des coûts de l'immobilier.

La question du logement des réfugié-e-s est également un enjeu très important pour les communes qui font face à l'inaction de l'État sur ce sujet.

Par conséquent, face à ce besoin accru de logements, la réponse évidente qui apparaît à la première lecture serait de nature quantitative : elle consisterait à construire davantage de logements, en priorité du logement social public et des habitats de petite taille dont la demande est forte. Pourtant, **les enjeux de préservation des terres agricoles et de la biodiversité, de défense de la sécurité alimentaire ou encore de lutte contre les dérèglements climatiques nous invitent à une refonte des modèles classiques d'aménagement et de construction**, grands consommateurs de foncier, d'énergie et de gaz à effet de serre. Le temps est venu de la fin du modèle du lotissement.

L'habitat dans la trajectoire du zéro artificialisation nette

La réponse à la crise du logement en Bretagne doit ainsi s'inscrire pleinement dans la trajectoire du ZAN, zéro artificialisation nette. Le SRADDET de la Région Bretagne, adopté en 2019, vise zéro consommation nette de terres naturelles et agricoles d'ici 2040. La Loi Climat et Résilience, adoptée en 2021, vise zéro artificialisation nette d'ici 2050. Au-delà du débat sémantique et politique entre consommation et artificialisation, qui aura de vrais impacts sur les usages du foncier, rappelons que **la question du logement est indissociable de la question de la consommation foncière**, en particulier dans notre région. La Bretagne figure dans le top 3 des régions avec le plus fort taux d'artificialisation en France.

Rappelons que mettre un terme à l'artificialisation des sols contribue à répondre à différents enjeux nécessaires au maintien des conditions de vie humaine sur la planète. **La préservation des terres naturelles, agricoles et forestières permet de sécuriser notre production alimentaire**, freiner le déclin de la biodiversité, lutter contre le changement climatique via notamment la captation du carbone par les prairies et les forêts ou encore mieux gérer le ruissellement et les inondations. Par ailleurs, **le foncier n'est pas une ressource illimitée**.

Un changement de paradigme est donc nécessaire. Cet impératif d'arrêt de l'artificialisation des sols et de préservation des terres agricoles et naturelles nous invite à réinventer les solutions en matière de logement et d'habitat. L'abandon du modèle de l'urbanisation en périphérie et de l'étalement urbain consommant le foncier et engendrant des mobilités contraintes est de rigueur. Il est urgent d'adopter un nouveau modèle permettant de créer du logement sans artificialisation et de réduire les besoins de mobilités du quotidien. **Pour une politique du logement sobre en foncier**, il faut limiter au maximum la construction de logements neufs de type maison individuelle en lotissement pour privilégier le **renouvellement urbain** et ainsi "construire la ville sur la ville". Dépolluer puis convertir des friches industrielles ou des terrains déjà artificialisés en logements ou en zone à re-naturer est l'une des missions principales de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, qui s'avère être un acteur incontournable de cette politique. Son budget devrait être significativement augmenté pour amplifier son action : il s'agira d'identifier de nouvelles sources de financement.

"Les enjeux de préservation des terres agricoles et de la biodiversité, de défense de la sécurité alimentaire ou encore de lutte contre les dérèglements climatiques nous invitent à une refonte des modèles conventionnels d'aménagement et de construction."



Pour amplifier le renouvellement urbain, un des leviers activables concerne la fiscalité pour les communes : comment faire pour que la fiscalité soit favorable à la production de logements en renouvellement urbain plutôt qu'à la création de lotissements fort consommateurs de foncier?

Le renouvellement urbain s'inscrit dans un nécessaire mouvement de densification, permettant d'économiser du foncier et de réduire les déplacements. Nous voulons toutefois intégrer un point de vigilance : **densifier ne signifie pas supprimer tous les espaces naturels et agricoles des zones urbaines**. La loi Climat et Résilience prévoit un équilibre entre différents paramètres dont la préservation de la biodiversité et de la nature en ville. Rappelons l'importance fondamentale de **conserver des espaces verts dans les villes pour lutter contre les îlots de chaleur** dans un contexte de multiplication des épisodes caniculaires et de vagues de chaleur. Ils contribuent également à protéger la biodiversité. Les parcelles naturelles non construites permettent aussi une meilleure gestion de l'eau et des inondations en ville, grâce à une infiltration facilitée dans le sol.

Pour ces raisons, nous émettons des réserves sur la dynamique du BIMBY ("*Built In My Backyard*") qui consiste à construire dans les jardins des terrains avec maison, déjà comptabilisés dans le calcul de la consommation foncière. En supprimant ces espaces végétalisés, ces constructions auront des impacts néfastes à court terme sur l'habitabilité de nos villes, y compris moyennes, en particulier dans le contexte de l'intensification des dérèglements climatiques à venir. C'est pourquoi il semble judicieux d'adopter **une approche raisonnée et mesurée de la densification**.

Par ailleurs, la réflexion sur les formes urbaines est à intégrer dans l'approche de la densification, afin de sortir de la dichotomie entre maisons individuelles et immeubles de grande hauteur. D'autres **formes urbaines** sont à envisager, en s'inspirant de l'architecture vernaculaire, pour favoriser la mixité des formes d'habitat et leur appropriation par les habitant.e.s.

Dans la perspective d'une sobriété foncière globale, l'espace consacré à l'usage de la voiture individuelle dans les villes doit être interrogé. Par ailleurs, une réflexion intéressante pourrait être accompagnée au niveau communal pour imaginer et partager des solutions innovantes permettant de mutualiser les espaces et mixer les usages. Les tiers-lieux peuvent être des acteurs ressources sur ce sujet.

Des nouvelles façons d'habiter permettent aussi d'envisager des logements avec un moindre impact sur l'environnement. **L'habitat partagé** permet de mutualiser des espaces et des équipements tout en favorisant le vivre-ensemble et l'entraide. **L'habitat léger**, de par sa réversibilité et l'absence d'artificialisation des sols, permet de proposer des logements qui s'inscrivent dans la logique du ZAN et sont plus résilients face aux risques de submersion et d'inondations. Il peut prendre différentes formes (tiny house, caravane, mobile home, cabane et chalet en bois démontable, yourte etc.).

"Des nouvelles façons d'habiter permettent aussi d'envisager des logements avec un moindre impact sur l'environnement, comme l'habitat participatif et l'habitat léger. "



Crédit : Hameau léger

Ces nouvelles manières d'habiter doivent être promues et facilitées en milieu urbain comme en milieu rural pour les habitant.e.s intéressé.e.s et volontaires pour ce type d'habitat. La Région doit engager le dialogue avec l'ensemble des collectivités afin qu'elles puissent accompagner au mieux ce type de dynamique.

La **distinction entre se loger et habiter** n'est pas anecdotique. Elle illustre la nécessité de sortir d'une approche stricto sensu de production quantitative de logement. Aujourd'hui encore trop souvent aux mains des promoteurs immobiliers, ces questions doivent faire l'objet d'une reprise en main par les politiques avec une entrée affirmée sur l'habitat. Les acteurs publics doivent prendre part de façon active aux projets urbains pour peser en faveur de l'intérêt général, de la justice sociale, de la prise en compte de la biodiversité et de la durabilité face aux aménageurs trop souvent guidés exclusivement par la recherche du profit.

L'enjeu de la qualité du bâti :

construire pour un habitat sain et durable et rénover énergétiquement les logements

La réponse à la pénurie de logements n'est pas uniquement quantitative, elle revêt également un fort volet qualitatif en lien avec la transition énergétique. Rappelons qu'en Bretagne, les bâtiments résidentiels sont responsables de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit de construire de nouveaux logements avec des matériaux durables à faible impact sur l'environnement. L'enjeu de la qualité des logements est aussi intrinsèquement lié à celui de leur quantité. Quelle efficacité d'une politique publique qui construirait des logements qui deviendraient inhabitables et insalubres en moins d'un demi-siècle ? C'est pourtant le cas des politiques du logement du 20ème siècle qui sont malheureusement encore pratiquées aujourd'hui, avec la dégradation des matériaux métalliques, cimentaires et composites, qui sont extrêmement émetteurs de GES et consommateurs d'énergie. Il nous faut sortir de la logique des "bâtiments à obsolescence programmée", selon la formule de l'urbaniste Grisot.

Ne refaisons pas les erreurs du passé : **il est urgent de massifier le recours au réemploi de matériaux, à l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés et des low tech** à faible impact énergétique et climatique.

Au-delà de leurs qualités sanitaires, climatiques et environnementales, les éco-matériaux contribuent à créer de l'emploi local non délocalisable. La ressource est aussi disponible localement. En Bretagne, la quantité des terres excavées des chantiers pourraient permettre de répondre annuellement aux besoins de la moitié des nouvelles constructions d'habitat. 1 % de la paille permettrait d'isoler 10 % des constructions neuves. Les éco-matériaux sont également moins soumis aux aléas du marché mondial. Aujourd'hui, l'inflation impacte très fortement les coûts des matériaux conventionnels de construction.

"Il est urgent de massifier le recours au réemploi de matériaux, à l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés et des low tech."



Ces techniques pour un habitat durable doivent également être mobilisées pour la rénovation globale des logements. Les besoins de réhabilitation de l'habitat breton vieillissant sont considérables. Plus de la moitié des logements ont été construits avant 1975. La rénovation énergétique des logements, y compris dans le logement social, est un enjeu très fort, que ce soit en termes de maîtrise des dépenses de chauffage et de climatisation, d'impact sur les émissions de gaz à effet de serre et de confort des habitant·e·s. Elle permet également d'éviter la sortie des passoires thermiques du parc de logements disponibles comme le prévoit la loi Climat (bâtiments de classe énergétique E, F et G).

La Bretagne en zone tendue ?

Suite au vote du Projet de loi de finance de 2023 et à la forte mobilisation des collectifs et de certain·e·s élu·e·s locaux, une petite avancée est à noter : l'extension du périmètre des communes dites en "zone tendue" avec la suppression du critère de l'appartenance à une zone d'urbanisation continue de plus de 50000 habitant·e·s et l'apparition de critères sur le niveau des loyers ou des prix d'achat et sur le taux de résidences secondaires.

Le classement en zone tendue permet aux communes de mobiliser de nouveaux leviers. Une taxe peut être mise en place sur les logements vacants (son taux a été relevé), incitant leur propriétaire à les remettre en location. Une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires peut être introduite, permettant de dégager un budget supplémentaire pour les communes afin par exemple d'abonder en faveur de leurs opérations de rénovation des logements anciens et/ou de production de logements en renouvellement urbain. Une régulation des locations de courte durée (LCD) pourrait être activée en limitant par exemple à un logement maximum en location courte durée par personne ou en introduisant des quotas.

Suite à la publication par décret de la liste des communes, la Région pourrait accompagner les communes bretonnes concernées dans la mise en place de ces dispositifs. Mais cela reste insuffisant : **au vu de l'ampleur de la problématique logement sur l'ensemble du territoire breton, c'est bien toute la Bretagne qui devrait bénéficier du classement en zone tendue.** Il permettrait aux maires de mobiliser ces outils bien utiles pour réguler le marché local de l'immobilier.

Dès 2013, l'Etat et la Région se sont fixés un objectif de rénovation de 45 000 logements par an d'ici 2020 dans le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et le Plan Bâtiment Durable Breton (PBDB), en cohérence avec les objectifs nationaux du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat. Pourtant, le SRADDET en 2019 estimait le rythme annuel de rénovation de logements à 20 000 et le considérait "insuffisant pour atteindre les objectifs de lutte contre le dérèglement climatique et le coût sur les factures des ménages". Il faut donc accélérer le rythme des rénovations. Cela passe par l'augmentation du budget dédié à l'accompagnement des travaux, une meilleure lisibilité des aides et des dispositifs d'accompagnement, la création d'une société de tiers financement pour aider les ménages les plus modestes dans le financement des travaux, ou encore la refonte des dispositifs fiscaux afin de mieux inciter à la rénovation globale des logements. Une autre proposition intéressante est de peser au niveau national afin que les logements en location courte durée soient, de la même façon que les locations longue durée, soumises aux obligations de rénovation selon le calendrier fixé par la loi Climat et résilience. Cela permettrait d'éviter que les propriétaires privés fassent l'impasse des travaux de rénovation pour passer de façon opportuniste leur passoire énergétique en location de courte durée, actuellement non soumise aux obligations de rénovation.

Logement abordable

La spéculation immobilière, la multiplication des résidences secondaires et l'arrivée de ménages dotés d'un fort pouvoir d'achat contribuent à l'explosion des prix de l'immobilier en Bretagne. Il est **de plus en plus difficile pour les ménages modestes et de classe moyenne de trouver un logement abordable**, à hauteur de leurs moyens.

Les **baux réels solidaires** (BRS), mis en place par les Offices Fonciers Solidaires (OFS) constituent une piste fertile pour faire baisser le coût du logement, en décorrélant le coût du terrain du bâti. Les ménages font ainsi seulement l'acquisition du logement et louent le terrain pour un faible montant. Cette solution permet de réduire le coût du logement pour les ménages les plus modestes. Il s'agit d'accélérer le déploiement de ce dispositif qui n'a pour l'instant concerné que 45 logements en 2020. La création d'un **Office Foncier Solidaire au niveau régional**, en articulation avec les 13 OFS locaux, les départements et l'EPFB serait également intéressante pour intervenir sur les territoires non couverts par un OFS. Nous défendons cette proposition au niveau régional.

"Une partie du territoire breton est mise sous cloche par la prolifération du nombre des résidences secondaires."



Lutter efficacement contre les logements vacants et réduire le nombre de résidences secondaires

En Bretagne, **le taux de logements vacants est actuellement estimé à 7,5 %**. Une partie correspond à des logements en attente d'une vente, d'une location, d'une succession, ce qui fait partie de la rotation normale dans le parc de logement. L'INSEE estime à minimum 5% le taux de logements vacants nécessaire à un fonctionnement normal du marché immobilier. Il reste donc une marge de manœuvre. Mais il est indispensable de la regarder à la maille locale au vu des taux de vacance hétérogènes dans les territoires et de la relier aux problématiques d'aménagement territorial.

Un levier mobilisable par les territoires est le passage en Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) de certaines communes. L'ORT permet aux investisseurs privés de bénéficier du dispositif Denormandie, un dispositif proche du "Pinel", lorsqu'ils rénovent un logement pour le transformer en habitation locative longue durée. Il serait intéressant de tirer les enseignements de la faible mobilisation de ce dispositif afin d'en améliorer l'efficacité.

Une partie du territoire breton est également mise sous cloche par la prolifération du nombre des résidences secondaires. La Bretagne à 5 départements compte environ 325 000 résidences secondaires, ce qui correspond à 13,5 % du total des logements. Elles représentent en moyenne un logement sur cinq dans les bassins de vie du littoral breton. Dans certaines zones, notamment dans le Morbihan, ou sur les îles, plus de la moitié des logements sont des résidences secondaires. Cette proportion atteint même plus de 60 % dans les bassins de vie de Quiberon et Carnac et plus de 70 % dans celui de Sarzeau. Non seulement les résidences secondaires ont pour impact de diminuer le nombre de logements disponibles pour les résidents principaux et d'augmenter les prix de l'immobilier, mais elles contribuent également au phénomène des petites villes et des villages aux volets clos la majeure partie de l'année et à la perte des services de proximité. Diminuer l'emprise des résidences secondaires sur le littoral et les îles de Bretagne doit faire partie des objectifs de la politique bretonne de l'habitat.

L'habitat, indissociable des enjeux économiques et d'équilibre du territoire

Les politiques du logement et de l'habitat gagneraient également en efficacité si elles étaient envisagées de façon beaucoup plus systémique et transversale, en prenant vraiment en compte les enjeux économiques, d'aménagement du territoire, de justice sociale, de lutte contre les dérèglements climatiques, de préservation de la biodiversité, d'économie circulaire.

La notion de **proximité** est centrale : l'habitat peut et doit être pensé en proximité avec le travail et les services. Un nouveau rapport à la ruralité doit également être initié : dans une optique de rééquilibrage du territoire, le développement des centralités dans le monde rural doit passer par le déploiement de transports collectifs décarbonés et efficaces, d'activités économiques durables et créatrices d'emplois porteurs de sens et non délocalisables, de services publics, d'accès au numérique.

2. Propositions écologistes d'actions régionales en faveur d'un habitat abordable et durable en Bretagne

La Région, une compétence à la marge sur le logement mais qui pourrait s'affirmer

Si la Région ne dispose pas à proprement parler de la compétence habitat/logement qui relève des EPCI, elle n'est pas dénuée de leviers pour agir et impacter ces politiques tant au niveau régional que local.

D'abord, le CGCT attribue à la Région la compétence de "**promouvoir le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat**". La Région peut ainsi accompagner, orienter et financer des actions en lien avec le logement, l'habitat et le foncier, en contractualisant avec les EPCI, en mobilisant les crédits régionaux et les fonds européens et en participant à différentes instances (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, Club Décentralisation et Habitat).

Par ailleurs, l'institution régionale est compétente sur les politiques d'aménagement du territoire, de développement économique, de transition énergétique et climatique, de mobilités et de formation professionnelle. Toutes ces questions ont un impact direct sur les enjeux d'habitat. De nouveaux outils, y compris fiscaux et de nouvelles compétences, dans une perspective d'autonomie, permettraient à la Région Bretagne, avec un budget adapté, de devenir un acteur majeur sur les enjeux de logement et d'habitat. **Le droit à l'expérimentation doit être activé.**

Au-delà de l'échelle régionale, la Région Bretagne doit mobiliser tous les leviers à sa disposition (parlementaires, Régions de France, OPH, etc.) pour obtenir de l'État les évolutions législatives nécessaires.

Nos propositions

ACCOMPAGNER

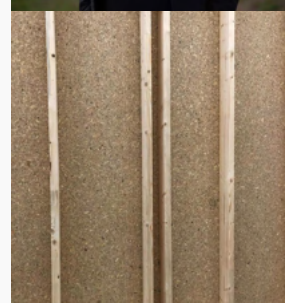
- Accompagner les communes dans **la lutte contre la vacance des logements**, en priorité dans les zones où le taux de vacance est élevé (Centre-Bretagne)
- Accompagner les communes dans l'inventaire de leur patrimoine bâti
- Accompagner les communes à prioriser le changement de destination des bâtiments (agricoles, tertiaires...) pour le logement d'habitation principale
- Accompagner les communes dans **l'encadrement des locations de courte durée** (LCD) pour éviter la transformation de résidences principales en LCD destinées aux touristes, notamment à partir de l'exemple emblématique de la réglementation de la ville de Saint-Malo

RÉGULER

- Diminuer le nombre de résidences secondaires et/ou réguler leur prolifération :
 - Accompagner les communes bientôt classées en zone tendue à la mise en place de la **majoration de la taxe sur les résidences secondaires**
 - Engager une étude sur les effets escomptés et l'efficacité de la régionalisation de la surtaxe des résidences secondaires
 - Introduire dans le cadre de la révision du SRADDET un taux maximum de résidences secondaires et de locations courte durée
 - Introduire le critère du taux de résidences secondaires et de logements vacants dans la territorialisation par la Région des objectifs du ZAN issue de la loi Climat et Résilience
- Demander un **droit d'expérimentation du statut de résident** dans certains Pays de Bretagne
- Lutter efficacement **contre la spéculation immobilière et foncière** par une fiscalité plus stricte sur les ventes (plus values) et par un meilleur encadrement de la rétention immobilière et foncière dans le temps
- Créer un **Office Foncier Solidaire** régional (OFS), en relation avec les EPCI et en coordination avec l'EPFB, pour déployer l'accession sociale à la propriété en priorité sur les territoires qui ne sont pas déjà dotés d'un office foncier solidaire local
- Réaffirmer plus clairement dans le SRADDET l'**objectif d'un rééquilibrage territorial** des activités au niveau régional

RÉNOVER / RÉHABILITER

- Accélérer l'effort de **rénovation des logements** pour éviter leur sortie du parc et lutter contre la précarité énergétique
- Doubler le nombre de rénovation globale des logements, en visant une **performance énergétique de niveau BBC** (Bâtiment Basse Consommation) en augmentant significativement le budget du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat
- Mettre en place une **société régionale de tiers financement** pour faciliter l'avance de frais des travaux de rénovation pour les ménages les plus modestes
- Mettre en place un bonus pour les territoires ayant mis en place des aides locales pour la rénovation BBC afin d'encourager la multiplication de ces initiatives territoriales
- Peser au niveau national pour soumettre les locations de courte durée et les résidences secondaires aux obligations de rénovation issues de la loi Climat et résilience
- Rénover les logements de fonction et maisons éclusières de la Région Bretagne à taux de vacance élevé (36 %)



Nos propositions (suite)

UN LOGEMENT POUR TOUTES ET TOUS

- **Accélérer l'effort de construction et de rénovation de logements sociaux** en accompagnant prioritairement les communes qui sont à moins de 5 % de logements sociaux et/ou qui font face à une forte demande, en mobilisant notamment les budgets de la politique bien-vivre et de la politique de la ville
- Peser auprès de l'État, notamment à travers Régions de France, pour modifier la loi SRU sur le logement social :
 - taux minimum de 25 à 30 % en fonction des strates de population des communes, applicable pour les communes de minimum de 1500 habitant.e.s (et non 3500 comme aujourd'hui)
 - calcul du nombre minimum de logements social à partir non seulement des résidences principales mais aussi des résidences secondaires
- Généraliser **la mise à disposition des internats** pour les travailleurs sous contrat saisonnier pendant la période estivale
- Amplifier le **soutien à toutes les initiatives en faveur du logement des jeunes** : soutien au développement des résidences "Jeunes" partout sur le territoire, soutien aux actions d'information, d'accompagnement et de médiation locative, soutien aux initiatives pour le logement étudiant (logements sociaux, conventionnés, habitat partagé intergénérationnel etc.)

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET ÉNERGÉTIQUE

- Accélérer la création de logement en **renouvellement urbain** en augmentant et diversifiant les sources de financements de l'Établissement Public Foncier de Bretagne
- Inciter les communes à un usage plus systématique des **outils de maîtrise du foncier**, y compris financiers, comme le droit de préemption et d'expropriation pour favoriser le renouvellement urbain dans les centres bourgs et centres villes au lieu de consommer du foncier pour construire de nouveaux lotissements en périphérie
- Accompagner et **former les services habitat des communes aux enjeux de biodiversité et de durabilité** dans la construction (réemploi des matériaux de construction, matériaux biosourcés et géosourcés, low tech)
- Soutenir les filières du **réemploi** dans le bâtiments, de **l'éco-construction**, des **matériaux biosourcés et géosourcés**, ainsi que leur coordination à l'échelle régionale
- Développer la formation à l'éco-construction des professionnel.le.s du bâtiment

INNOVER

- Promouvoir les **solutions innovantes et à faible impact**
 - Soutenir et promouvoir les **démarches collectives**, entre propriétaires ou locataires (habitat partagé, participatif, colocation, intergénérationnel), logements type béguinage (personnes âgées)
 - Soutenir les filières **"habitats légers"**, engager le dialogue avec les collectivités pour les promouvoir comme solutions adaptées pour les habitant.e.s volontaires et permettre un accompagnement des porteurs de projets

CONCERTER

- Proposer une **Convention Citoyenne Bretonne pour l'habitat et l'aménagement** du territoire afin de mettre en débat dans la société bretonne des propositions innovantes pour résoudre la crise du logement en Bretagne

Pour le groupe Les Écologistes de Bretagne de la Région Bretagne :

- Claire Desmares, Présidente de groupe, Conseillère régionale
- Loïc Le Hir, Conseiller régional
- Julie Dupuy, conseillère régionale

Contact

Cécile Cathelin (collaboratrice)
cecile.cathelin@bretagne.bzh

