

Questions d'habitat

Sommaire

Ouverture	3
François CUILLANDRE Président de Brest Métropole, Maire de Brest	
DEMOGRAPHIE, HABITAT ET IMMOBILIER : REALITES ET ENJEUX DU TERRITOIRE BRESTOIS	4
Introduction à la table ronde	4
Jean-Claude DRIANT Urbaniste, Professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris (EUP, université Paris-Est)	
I) Les grandes évolutions nationales du marché du logement depuis 2000	4
1) Une baisse tendancielle de la mobilité résidentielle	4
2) De très fortes différenciations territoriales	4
3) La montée des questions environnementales et énergétiques	5
II) Un contexte incertain d'évolution de l'articulation entre les politiques nationales et les politiques locales	5
1) Le modèle français du logement social	5
2) Les besoins de territorialisation face à la diversité des territoires	6
3) Le projet de loi 3D : décentralisation, déconcentration, différenciation	7
Table ronde	8
Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste	
La Catiche des villes : un programme d'habitat participatif à Brest	22
Myriam BLONDY Brieg SALIOU La Catiche des villes	

DE NOUVEAUX OUTILS AU SERVICE DE LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE	27
---	-----------

Introduction à la table ronde	27
Laurent ESCOBAR Directeur associé d'Adéquation, spécialiste du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier	
I) La situation nationale du logement	27
1) La production de logements en 2017	27
2) Le marché du logement en 2019 en France et à Brest	28
II) Les dispositifs nationaux et les politiques locales du logement	29
1) L'arrêt du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro	29
2) Le dispositif Denormandie	30
3) Le bail réel solidaire	31
Table ronde	33
Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste	
RESTITUTION DU PLAN-GUIDE DU CŒUR DE METROPOLE, « BREST 2040 — VILLE PAYSAGE EN TRANSITION »	41
Conférence de clôture	41
Paola VIGANO Grand Prix de l'urbanisme	
I) Le diagnostic	41
II) Dessiner la transition	42
Clôture	45
Tifenn QUIGUER Vice-présidente de Brest métropole chargée de l'urbanisme et de l'habitat	

Ouverture

François CUILLANDRE

Président de Brest Métropole, Maire de Brest

Xavier DEBONTRIDE

Bonjour à toutes et à tous. Nous sommes très nombreux ce matin.

Je vous propose de débiter cette journée consacrée aux Questions d'habitat. Ce rendez-vous existe depuis dix ans déjà à Brest afin de prendre la mesure du marché et des tendances de l'immobilier, mais également des manières d'habiter. En effet, nous verrons tout au long de cette journée que nous ne pouvons pas parler d'habitat sans nous intéresser à celles et ceux qui vivent sur nos territoires. Nous pourrions débiter tout au long de la journée avec des spécialistes. Vous pourrez bien entendu poser régulièrement des questions et échanger avec les participants à cette journée. Je vous invite aussi à consulter les rapports et documents qui vous ont été transmis et qui font écho à la riche matière que nous partagerons tout au long de cette journée, afin d'alimenter votre réflexion et votre connaissance de la situation de l'habitat, ici, à Brest.

Je m'appelle Xavier DEBONTRIDE, je suis journaliste à Rennes et m'intéresse beaucoup à ce qui se passe chez vous. Je suis très heureux d'être à vos côtés pour animer cette journée. Je laisse la parole à François CUILLANDRE, Président de Brest Métropole, afin d'ouvrir cette journée.

François CUILLANDRE

[À intégrer]

Xavier DEBONTRIDE

Je vous remercie.

Cette journée sera placée sous le double signe de l'expertise et du témoignage. Nous aurons en effet la chance de pouvoir réfléchir ensemble, en compagnie des meilleurs observateurs du marché de l'habitat et de l'immobilier, aux préoccupations locales à travers plusieurs initiatives que nous présenterons et questionnerons. Nous ferons également de la prospective.

Cette journée sera riche et dense. Nous nous intéresserons ce matin aux problématiques liées au territoire brestois : la démographie, l'habitat, l'immobilier. Cet après-midi, nous aborderons plus particulièrement les dispositifs qui pourraient être mis en œuvre sur le territoire brestois, tels que Denormandie ou l'Organisme Foncier Solidaire. Enfin, nous aurons la chance d'accueillir la grande urbaniste Paola VIGANO, maître d'œuvre du programme « Brest Cœur de métropole », qui nous présentera son plan guide pour ce programme.

Je vous propose de débiter avec Jean-Claude DRIANT, démographe et sociologue, qui abordera l'évolution des marchés du logement et des politiques de l'habitat au niveau national, ainsi que des répercussions sur le territoire brestois.

Démographie, habitat et immobilier : réalités et enjeux du territoire brestois

Introduction à la table ronde

Jean-Claude DRIANT

Urbaniste, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris (EUP, université Paris-Est)

Bonjour à toutes et à tous. Je participe toujours avec grand plaisir à ces Questions d'habitat à Brest. Mon intervention portera en effet sur le cadrage national et non spécifiquement sur Brest.

1) Les grandes évolutions nationales du marché du logement depuis 2000

Je vous propose trois points d'entrée qui, selon moi, ont joué un rôle particulièrement fort ces vingt dernières années.

1) Une baisse tendancielle de la mobilité résidentielle

Cette baisse tendancielle de la mobilité résidentielle peut être très clairement observée au travers des données dont nous disposons, qui portent jusqu'au milieu des années 2010. Ces données montrent qu'un certain nombre de facteurs génère une baisse de la mobilité résidentielle, dont des facteurs structurels, tels que le vieillissement de la population. L'accroissement de la propriété occupante participe également à cette baisse, même si cette croissance est largement ralentie depuis ces vingt dernières années. Nous pouvons également citer la volonté d'ancrage des ménages, qui a sans doute un lien avec les inquiétudes et les anticipations des ménages face à leur avenir.

Nous observons aussi des blocages liés au marché et aux écarts considérables et croissants entre la situation de propriétaires installés et la problématique des nouveaux entrants dans la propriété, qui sont plus âgés et plus aisés que par le passé. Ainsi, une partie des ménages locataires se trouve aujourd'hui bloquée dans le parc locatif avec des perspectives d'évolution vers la propriété qui se sont amoindries. La mobilité résidentielle entre le parc locatif, particulièrement le parc locatif social, et l'accession à la propriété a atteint des niveaux historiquement bas, depuis le début des années 1980. Pour les années précédentes, l'information est moins solide.

Cette baisse de la mobilité, notamment vers l'accession à la propriété, a un impact particulièrement fort sur le parc social, avec une baisse là aussi de la mobilité dans le parc social.

2) De très fortes différenciations territoriales

La montée des écarts entre les territoires est directement liée à l'augmentation des prix du marché, dans l'ancien comme dans le neuf, au cours des vingt dernières années. Entre 1998 et 2008, avant la crise, les prix ont doublé à peu près partout, ce qui a considérablement creusé les écarts entre les territoires. A titre d'exemple, avec un budget de 200 000 euros à la mi-2019, vous pouviez acheter 212 mètres carrés à Saint-Etienne,

142 à Brest, 76 à Toulouse, 65 à Nantes et 48 mètres carrés à Lyon, sans évoquer Paris. Ces différenciations génèrent des écarts de capacité des ménages à accéder au logement, au cadre de vie auquel ils aspirent.

Conjointement à ces écarts sur les prix de vente, nous observons également des évolutions sur les loyers qui ont pour conséquence, entre autres, de différencier très fortement dans le territoire le rôle que joue l'offre locative sociale. Un logement locatif social à 7 euros du mètre carré, ne joue pas le même rôle à Paris, où le loyer du marché est à 26 euros le mètre carré, que dans une ville où le marché est à 8 ou 9 euros le mètre carré. Dans ces conditions, nous ne pouvons plus considérer un rôle uniforme et homogène du logement social sur l'ensemble du territoire.

La question des différenciations territoriales se pose aussi à des échelles différentes : à l'intérieur de chaque agglomération ou encore entre les centres et les périphéries.

3) *La montée des questions environnementales et énergétiques*

Les questions environnementales et énergétiques sont aujourd'hui placées de plus en plus au premier rang des enjeux des politiques de l'habitat, pour des raisons que nous connaissons tous.

Ces problématiques mettent main dans la main un enjeu environnemental à moyen et long terme et un enjeu social immédiat qui est celui de la précarité énergétique. De plus, cette montée des préoccupations concerne l'ensemble du stock de logements et non seulement la construction neuve. Elle met les propriétaires — personne physique, morale, bailleurs sociaux ou encore copropriétaires — face à des responsabilités et à des coûts, ce qui génère un certain nombre d'inquiétudes.

II) Un contexte incertain d'évolution de l'articulation entre les politiques nationales et les politiques locales

Dans ce contexte d'évolution des marchés et de diversification des situations territoriales, quelles sont les lignes d'un contexte incertain d'évolution de l'articulation entre les politiques nationales et les politiques locales ?

Tout d'abord, notons que les politiques du logement et de l'habitat sont très incohérentes et changent constamment. En outre, nous ne savons pas ce qui relève des enjeux budgétaires et de la maîtrise du budget de l'Etat ou ce qui relève de véritables politiques du logement. Qu'est-ce qu'une politique du logement ? Est-ce une politique industrielle visant à favoriser la construction ou est-ce une politique sociale visant à faire en sorte que tous les ménages soient bien logés ? Je ne suis ainsi pas sûr qu'il soit utile de chercher une cohérence globale aux politiques du logement, toutes trouvant d'une façon ou d'une autre leur légitimité. La question de l'emploi dans le bâtiment n'est pas une question illégitime. Simplement, ce n'est pas la même question que le logement des plus défavorisés ou la mise à niveau d'un point de vue énergétique du parc de logements. En revanche, nous pouvons tenter de comprendre les cohérences dans leur diversité et les contradictions qu'elles génèrent nécessairement.

Je mettrai trois points en avant qui sont loin d'être exhaustifs.

1) *Le modèle français du logement social*

Le modèle français du logement social est un sujet très commenté depuis deux ans. Il était le thème du dernier congrès des HLM, en septembre. Ce modèle est-il aujourd'hui menacé ? De fait, ce modèle historique tel qu'il est conçu dans les esprits n'existe plus.

Historiquement, ce modèle était fondé sur la solidarité nationale, la subvention de l'aide publique et l'épargne populaire. Ce modèle était également basé sur la pérennité du logement social, caractéristique forte du logement social français en comparaison avec d'autres pays européens. Un logement social, une fois produit, est accessible pour

longtemps. Il est locatif. Ce modèle était aussi fondé sur un mode d'organisation impliquant à la fois un secteur privé historique, attaché à l'entreprise, et un secteur public, moins ancien que le logement patronal ouvrier, reposant sur un ancrage territorial fort. Les deux secteurs avançaient de façon solidaire. Cette solidarité entre le public et le privé appartient toutefois au passé. Enfin, le logement social est basé sur un modèle social, le modèle généraliste, avec des plafonds de ressource relativement souples. Le parc social n'est donc pas ouvert à tout le monde, mais une mixité sociale peut être présente au sein du parc social.

Le simple fait d'énoncer ces quatre éléments, fondateurs du modèle, indique que ce dernier a aujourd'hui sérieusement du plomb dans l'aile. Son modèle économique est aujourd'hui largement fondé sur l'autofinancement. Des initiatives comme la vente HLM ou l'usufruit locatif social remettent en cause le modèle de pérennité.

Les perspectives à dix ou quinze ans des possibles nouveaux investisseurs dans le secteur du logement social diffèrent largement du principe de conventionnement sur 40 ans. Nous observons par ailleurs une paupérisation globale de l'occupation du parc social et de la demande. Les plafonds de ressources sont aujourd'hui devenus largement fictifs. Du côté du secteur privé, nous constatons des logiques de grands groupes. En effet, le secteur privé du logement social est aujourd'hui animé par deux groupes, Action Logement, qui gère près d'un million de logements, et CDC Habitat. A eux deux, ces groupes possèdent 60 % du patrimoine des SA d'HLM.

Ce modèle est donc aujourd'hui lourdement mis en cause. D'autant que la question du rôle du logement social se pose dans certains territoires, ailleurs qu'à Brest, quand les loyers des logements sociaux sont au même niveau que dans le privé par exemple. Une telle situation peut être due à l'absence d'autre opérateur pour construire ou intervenir dans le centre-ville.

Le monde du logement social doit réfléchir à tous ces éléments.

Xavier DEBONTRIDE

Avez-vous identifié des pistes pour améliorer cette articulation entre les politiques nationales et les attentes spécifiques et diverses des situations locales des territoires ?

Jean-Claude DRIANT

Que se passe-t-il dans les territoires dans lesquels il n'y a pas ou peu d'autre opérateur ou investisseur pour participer à l'aménagement et aux reconquêtes des centres-villes ?

Les OPAC agissaient non seulement comme des gestionnaires de logement social, mais également comme des aménageurs dans des territoires qui ne disposaient pas nécessairement des outils pour mener des opérations compliquées. Cette situation est de fait terminée depuis longtemps.

Des réflexions, déjà initiées par de nombreux bailleurs, doivent également être menées sur la question des services, notamment en lien avec le vieillissement des locataires.

2) *Les besoins de territorialisation face à la diversité des territoires*

Un certain nombre de pistes de réflexion ont été à présent identifiées afin de progresser vers une meilleure prise en compte des diversités locales en donnant davantage de pouvoir de décision aux acteurs locaux que par le passé.

Premièrement, la question de la sortie du modèle productiviste homogène tel qu'il a longtemps été appuyé par les grands enjeux nationaux se pose. Nous avons aujourd'hui admis l'idée de ne pas faire partout de la même façon. Nous reviendrons probablement sur ce sujet avec la question de l'artificialisation. Nous devons réfléchir aux raisons pour lesquelles nous construisons : pour accroître le nombre de logements, mais aussi pour remplacer, compenser, recentrer ou « retendre » le marché dans les territoires qui

souffrent d'une tension insuffisante du marché du logement. Ces réflexions sont davantage menées aujourd'hui, dans le cadre des PLH par exemple.

Deuxièmement, la question des centres est au cœur des problématiques urbaines actuelles, quelles que soient les dynamiques démographiques ou économiques des territoires. Cette question est donc clairement posée sur la table.

Troisièmement, nous constatons depuis quelques années l'émergence de nouvelles formes d'accession à la propriété, avec le Pass-Foncier ou les premières expérimentations en matière de dissociation du foncier et du bâti. Les collectivités ont ainsi pu mettre en place tout un ensemble de formules nouvelles.

3) *Le projet de loi 3D : décentralisation, déconcentration, différenciation*

A l'occasion de sa conférence de presse qui faisait suite au Grand Débat, le Président de la République a évoqué la nécessité de mettre en place une troisième étape de la décentralisation, notamment dans le domaine du logement. Depuis, aucune annonce concrète n'a été réalisée. En revanche, les acteurs du logement, les associations d'élus de toute dimension — les régions, départements, villes, intercommunalités — essaient d'exercer une influence.

Ce projet de loi est appelé 3D pour décentralisation, déconcentration et différenciation. Dans le domaine du logement, nous avons une expérience en matière de différenciation, avec la délégation des aides à la pierre. En effet, la délégation peut être opérée, selon les territoires, par les intercommunalités, les départements ou encore les services de l'Etat. Cette différenciation existe donc déjà. Nous dirigeons-nous vers une différenciation étendue ? Nous pouvons par exemple imaginer que le dispositif Pinel soit contingenté ou que le logement social, l'ANAH, l'accession à la propriété et l'investissement locatif soient tous compris dans une même enveloppe.

D'autres pistes peuvent être explorées localement, telles que les politiques d'hébergement et le droit au logement opposable. La loi prévoit en effet que des expérimentations soient possibles en la matière. Je ne crois pas qu'il y en ait eu à ce jour. Le logement des personnes les plus défavorisées est pourtant une question éminemment locale. Ainsi, faut-il instaurer une coprésidence des Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement avec l'échelon local ? Faut-il penser des schémas régionaux de l'habitat et de l'hébergement ? De tels schémas existent en Ile-de-France, mais il serait malvenu de copier ce qui est fait en Ile-de-France dans les autres territoires. La répartition de ces grandes enveloppes fongibles globales pose en outre de nombreuses questions dont celle des financements.

Au sein des territoires non métropolitains, la question des services déconcentrés de l'Etat et de l'ingénierie locale se pose. Ces territoires doivent pouvoir disposer de capacités à contractualiser. Or, nous constatons que ces ingénieries sont faibles dans un certain nombre de territoires non métropolitains, ce qui pose la question des opérateurs. Les services de l'Etat ont été considérablement réduits au cours des vingt dernières années, leur utilité dans un certain nombre de métropoles n'étant plus aussi importante. En revanche, d'autres territoires expriment un besoin très fort en ce sens.

Merci de votre attention.

Xavier DEBONTRIDE

Merci pour cette introduction qui comprend de très nombreuses questions, lesquelles trouveront peut-être réponse au cours de la journée. J'en profite pour rappeler que vous êtes l'auteur, avec Pierre MADEC, de l'ouvrage *Les Crises du Logement*, paru en 2018, qui contient de nombreuses informations sur ces crises multifformes.

Nous allons voir comment le contexte national qui vient d'être rappelé s'est appliqué sur le territoire brestois.

Table ronde

Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste

Ont participé à cette table ronde :

Anne FERREC, Adeupa

Olivier BARRAINE, Groupe Barraine, Vice-Président FPI Finistère

Maître Valérie LE GALL, Chambre des notaires du Finistère

Laurent ESCOBAR, Adéquation

Jean CAVAILHES, Professeur émérite INRA

Tiphaine ESNAULT, Anah, Agence nationale de l'habitat

Xavier DEBONTRIDE

Nous débutons cette table ronde avec Anne FERREC. Les dix ans de Questions habitat représentaient l'occasion de dresser un bilan, mais surtout de nourrir la réflexion pour la prospective.

Anne FERREC

[à insérer]

Xavier DEBONTRIDE

Je vous remercie pour cet exposé très riche.

Olivier BARRAINE, au regard des tendances qu'Anne FERREC a présentées à travers cette étude très détaillée, comment le professionnel que vous êtes s'inscrit-il dans cette dynamique ? Nous avons entendu que les besoins sont encore loin d'être satisfaits et qu'il faudra sans doute produire différemment et s'adapter aux nouvelles attentes des populations. Quelle est votre première réaction face à cette analyse des dix dernières années ?

Olivier BARRAINE

Bonjour à tous.

Cette analyse confirme que nous avons des besoins, notamment sur le marché de Brest Métropole. Depuis une quinzaine d'années, nous avons en effet réussi à poursuivre la production de logements neufs. Brest possède un parc immobilier ancien datant d'après-guerre. Le passage d'un locataire d'un logement ancien à un logement neuf contribue nécessairement au renouvellement urbain.

Xavier DEBONTRIDE

J'ai été frappé dans l'exposé d'Anne FERREC par l'absence de découplage trop important, pour le moment, entre le parc ancien et les programmes neufs, qui répondent aux attentes nouvelles, notamment en termes d'efficacité énergétique, d'isolation phonique, qui ne sont pas les points forts du parc immobilier d'après-guerre.

Olivier BARRAINE

En effet, sur le marché immobilier brestois, un logement locatif sur le parc neuf n'est qu'entre 10 à 15 % plus cher que sur le parc ancien, ce qui constitue un avantage. D'un point de vue énergétique, le logement neuf est beaucoup mieux placé que le parc ancien.

Au cours des dix à quinze dernières années, nous avons produit 350 à 500 logements neufs par an sur le parc privé, ce qui ne représente pas un gros volume de transfert. La difficulté que nous rencontrons aujourd'hui sur le territoire brestois, malgré la dynamique économique du territoire, réside dans le fait de maintenir un rythme de construction sans visibilité claire sur les dispositifs qui permettront de poursuivre la production de logements neufs. A Brest, ces quinze dernières années, 70 % de notre clientèle était constituée d'investisseurs qui mettaient les logements en location. Ces investisseurs étaient attirés par différents dispositifs de défiscalisation.

Xavier DEBONTRIDE

Cette visibilité n'existe-t-elle plus aujourd'hui ?

Olivier BARRAINE

Il y a deux ans, les premières annonces sur la disparition du dispositif de défiscalisation Pinel, particulièrement en zones C et B2, ont été faites, Brest étant classé en zone B2. Nous nous sommes alors mobilisés, avec les services de la Métropole et la Chambre de commerce, pour défendre l'application de ce type de dispositif sur le territoire brestois afin de pouvoir poursuivre la production de logements neufs. Après deux ans de mobilisation, nous avons réussi à obtenir la mise en place d'une expérimentation bretonne de la loi Pinel. Toutefois, nous n'avons pas forcément plus de visibilité, car cette expérimentation débutera vers la fin du premier trimestre 2020, alors que le dispositif Pinel se termine en 2021.

Xavier DEBONTRIDE

La période d'expérimentation prévue est donc très courte.

Olivier BARRAINE

Tout à fait. Dans notre métier, quatre ou cinq ans sont nécessaires entre le moment où un terrain est identifié et le moment où l'opération est livrée, si aucun recours n'est par ailleurs réalisé.

Xavier DEBONTRIDE

Les professionnels seront-ils au rendez-vous ou le délai est-il trop court ?

Olivier BARRAINE

Nous anticipons, nous échangeons beaucoup avec les services de la métropole sur les fonciers qui rentrent dans ce zonage et qui peuvent être libérés assez rapidement.

Xavier DEBONTRIDE

Avez-vous des chiffres à nous communiquer pour 2020 ou est-ce prématuré ?

Olivier BARRAINE

Seize zones ont été identifiées, en lien avec les professionnels du logement et les services de la métropole, dont le quartier des Capucins. Nous pourrions apporter de la production dans ces zones. Mais que ferons-nous à partir de fin 2021 ? Sur le marché national, il est compliqué de trouver un logement à Paris. Il devient compliqué de trouver un logement à Rennes. Suite à la mise en place de la LGV, nous commençons à observer un transfert de population entre Paris et Rennes, ce qui n'est pas encore le cas pour Brest.

Rennes a donc une attractivité plus forte que le territoire brestois. Rennes est en zone B1 et bénéficie ainsi de dispositifs d'aide à la construction, comme la loi Pinel. L'expérimentation bretonne repose en outre sur une mutualisation des droits.

Que se passera-t-il fin 2021 ? Pour le moment, la situation est floue. Repartirons-nous sur un système, peut-être plus égalitaire, qui permet à toutes les métropoles de France de bénéficier d'un dispositif pour pouvoir continuer à produire des logements neufs ? L'objectif majeur est de répondre aux besoins des territoires.

Xavier DEBONTRIDE

En effet, il faut construire des logements qui répondent à la demande. Cette demande a évolué. Quelles évolutions observez-vous ?

Olivier BARRAINE

La volonté de notre Groupe est de ramener de l'attractivité en centre-ville, ce qui va dans le sens de la densification. La demande sur le marché brestois concerne plutôt des petits logements, T1 et T2, pour des ménages d'une à deux personnes, les étudiants ou les personnes retraitées célibataires notamment. La demande en T3 est également présente. En revanche, les logements T4 et T5 s'adressent à une clientèle d'accession à la propriété occupante. Ce marché est plus compliqué. Les budgets étant plus élevés, les logements de centre-ville sont en concurrence avec les maisons avec jardin en périphérie.

Xavier DEBONTRIDE

Nous avons évoqué tout à l'heure la tendance à l'économie de foncier, notamment à travers l'objectif de zéro artificialisation nette dont nous parlons beaucoup actuellement. Vous accompagnez cette tendance à la compacité dans les programmes que vous portez. Cette tendance, souhaitable pour la planète, est-elle désormais irréversible ?

Olivier BARRAINE

Nous en parlons de plus en plus bien sûr. Cette tendance est en effet souhaitable. Comme dans de nombreux secteurs, il faut éviter le gaspillage.

Xavier DEBONTRIDE

Les formes urbaines qui accompagnent cette sobriété font preuve d'imagination. Nous réalisons que nous pouvons à la fois respecter une forme d'intimité dans l'habitat tout en étant plus compact.

Olivier BARRAINE

C'est bien entendu l'objet de notre métier : produire un lieu agréable à vivre, tout en étant agréable visuellement, avec une économie adaptée au marché.

Xavier DEBONTRIDE

Merci beaucoup. Maître LE GALL, la situation a-t-elle beaucoup changé en dix ans sur la Métropole brestoise ?

Maître Valérie LE GALL

Il y a dix ans, nous avons connu une crise importante avec un marché de l'immobilier qui s'est effondré. Aujourd'hui, les formes d'habitat diffèrent sensiblement. Nous constatons une volonté politique qui va dans le sens de la densification afin de limiter l'étalement urbain.

Xavier DEBONTRIDE

Vos clients sont-ils prêts à ça ? Le comprennent-ils ou considèrent-ils que la grande maison avec terrain reste encore importante ?

Maître Valérie LE GALL

La maison avec terrain reste importante. Néanmoins, en dix ou quinze ans, les surfaces pour les terrains de maison à bâtir ont été divisées par deux, évoluant de 800 à 400 mètres carrés. La tendance est donc claire. Les nouveaux ménages n'ont pas nécessairement envie d'entretenir un grand jardin. Les femmes sont davantage sur le marché du travail. Cette tendance est donc cohérente avec les nouvelles formes de vie des ménages plus jeunes.

Xavier DEBONTRIDE

Quelles observations faites-vous sur le budget des ménages que vous accompagnez ?

Maître Valérie LE GALL

Nous avons la chance à Brest d'être une des villes les moins chères de France. Il faut le souligner. Nous observons donc à Brest un taux de propriétaire occupant plus important que la moyenne nationale.

Depuis 2017, nous constatons une augmentation de plus de 30 % des volumes de vente sur le territoire. Même si le marché était très dynamique, les prix demeuraient assez stables, ce qui sous-entendait que nous étions dans un marché très sain. Le phénomène de bulle de l'immobilier, que nous observons à Paris ou à Rennes, n'a pas encore atteint Brest. Néanmoins, nous constatons sur les six derniers mois, à Brest en particulier, une augmentation des prix, de l'ordre de 4,5 %, ce qui laisse entrevoir une tension de plus en plus présente.

Xavier DEBONTRIDE

Laurent ESCOBAR, votre cabinet Adéquation observe les chiffres de l'immobilier au niveau national et réalise des études très précises par grande ville et grande métropole. Vous accompagnez la situation brestoise depuis longtemps. Confirmez-vous cette singularité locale ?

Laurent ESCOBAR

Brest est une des métropoles les moins chères de France, tant dans l'ancien que dans le neuf, ce qui constitue une vraie qualité qu'il faut préserver. Le marché foncier est suffisamment tendu pour travailler, mais avec des prix raisonnables. L'écosystème foncier et immobilier repose sur des bases extrêmement saines. Peu de villes ou métropoles ont cette chance.

En revanche, l'augmentation récente des prix, de l'ordre de 4,5 %, s'inscrit dans une tendance nationale et concerne toutes les villes moyennes qui connaissent une certaine dynamique d'emploi. Cette augmentation est deux fois plus importante dans les grandes métropoles et largement supérieure en Ile de France. Je vous invite en outre à faire preuve de vigilance. Les équilibres du marché brestois commencent à être menacés depuis quelques mois. La menace peut devenir réelle si vous n'êtes pas au fait de cette tendance et attentif à l'évolution des prix.

Xavier DEBONTRIDE

Cette journée sert aussi à partager ces informations et ces points de vigilance.

Jean CAVAILHES, vous connaissez bien ces sujets des prix.

Jean CAVAILHES

Le terrain représente une très grande partie du prix de l'immobilier.

Les notaires n'arrivent pas à différencier, dans l'ancien, le terrain du bâti. L'INSEE a toutefois une méthodologie pour le faire. Aujourd'hui, en France, le terrain représente 44 % de la valeur de l'immobilier, contre plus de 50 % en 2007. Aux Etats-Unis, ce taux s'établit à 50 % depuis près de 100 ans. Au Japon, avant l'éclatement de la bulle immobilière de 1991, ce taux atteignait 90 %.

La question du terrain, son volume, sa localisation, est absolument décisive. L'essentiel de l'augmentation des prix immobiliers que nous avons connue depuis 1998 est lié au prix des terrains. L'indice des prix à la construction est resté relativement lisse, alors que le prix des terrains a été multiplié par plus de trois en termes de part du PIB depuis 1998.

Xavier DEBONTRIDE

Quels facteurs expliquent cette flambée des prix du foncier ?

Jean CAVAILHES

La rente foncière capitalise la rareté de la terre. La terre est un bien non produit et localisé, qui devient plus cher lorsqu'il est demandé. D'autres facteurs économiques, tels que la baisse des taux bancaires, l'augmentation de la démographie, l'augmentation du revenu des ménages, ont contribué à l'augmentation du prix de l'immobilier. Les promoteurs étant en concurrence, ils sont obligés de serrer leurs coûts de production. L'essentiel de cette augmentation s'est donc reporté sur le foncier et a ainsi profité aux propriétaires, de foncier ou d'immobilier ancien, qui ont vu leur patrimoine exploser, entraînant une augmentation des différenciations sociales extrêmement fortes.

Xavier DEBONTRIDE

Nous entendons beaucoup parler du concept de zéro artificialisation nette (ZAN), sans toujours savoir exactement ce qu'il recouvre. D'où vient ce concept et que dit-il de la situation actuelle ? Vous avez récemment publié un papier passionnant sur le sujet.

Jean CAVAILHES

Le premier Grenelle de l'environnement en 2007 avançait cet objectif. Il a été formalisé à l'échelle européenne en 2011. Il a ensuite été intégré en France dans la loi Biodiversité en 2018. La déclaration d'Emmanuel MACRON lors du salon de l'agriculture, en février dernier, a remis la lumière sur cet objectif, en annonçant viser zéro artificialisation nette. Toutefois, nous ne savons pas définir l'artificialisation, contrairement à un sol imperméable, qui est un sol où l'eau ne s'infiltré pas. J'ai participé à une évaluation scientifique collective de l'INRA il y a deux ans dans le cadre de laquelle nous avons regardé toute la littérature internationale, des milliers de références. Au niveau international, l'artificialisation n'a pas été définie. Les statisticiens donnent des définitions différentes, ce qui génère une vraie difficulté. Comment pouvons-nous définir un objectif national en la matière dès lors que la définition n'est pas claire ?

Xavier DEBONTRIDE

Quel horizon le Président de la République a-t-il fixé ?

Jean CAVAILHES

Il n'a pas fixé d'horizon. Une circulaire du gouvernement, cosignée par quatre ministres en charge de ces questions, invite à atteindre cet objectif le plus rapidement possible. La loi Biodiversité évoque 2050, ce qui est très éloigné et ne représente pas un réel engagement. Les décideurs politiques ne seront plus les mêmes.

Xavier DEBONTRIDE

Ce concept est-il réellement vertueux ?

Jean CAVAILHES

Cette question est très complexe. L'imperméabilisation des sols a indiscutablement des effets très négatifs sur la biodiversité et l'écoulement des eaux. Des centaines de références le montrent. Sur l'artificialisation, le tiers des zones qualifiées d'artificialisées sont végétales : des jardins familiaux, des pelouses ou des parcs.

Xavier DEBONTRIDE

Ce n'est pas la vision que nous en avons communément.

Jean CAVAILHES

Absolument. Pour une maison individuelle par exemple, l'ensemble de la parcelle est considéré comme artificiel. Les statisticiens ont évidemment leurs raisons pour cette définition. Il s'agit d'un terrain clos, privé. Le problème est que les objectifs ultimes de la limitation de l'artificialisation ne sont pas connus.

Xavier DEBONTRIDE

Nous comprenons assez bien l'objectif qui vise à lutter contre l'étalement urbain.

Jean CAVAILHES

Oui et non. Jean-Claude DRIANT posait cette question ce matin : limiter l'artificialisation sert-il à réduire le réchauffement climatique ? La réponse est non. Le récent rapport du GIEC sur les terres immergées ne mentionne pas l'artificialisation par rapport au changement climatique.

Il est évident que l'imperméabilisation réduit la biodiversité des sols. Toutefois, la biodiversité est plus importante dans un village périurbain que dans un grand champ de culture céréalière. De nombreuses références le montrent.

Xavier DEBONTRIDE

La biodiversité n'est pas nécessairement là où on l'attend.

Absolument, l'agriculture intensive productiviste de grande culture est un cimetière à biodiversité. La situation n'est donc pas si claire.

Par ailleurs, certains affirment que la construction à la campagne mite les paysages. Cette assertion est en partie vraie, notamment dans les régions d'habitat dispersé, où les maisons sont saupoudrées au milieu des champs. Dans des régions d'habitat groupé, comme à Dijon par exemple, les paysages ne sont pas du tout mités par l'artificialisation. Les champs ou les bois ne sont pas concernés par la construction d'une maison ou d'un lotissement dans un village qui est déjà urbanisé. Les propos d'Anne FEREC sur les zones U s'appliquent très bien dans ce cadre. Dès lors que l'artificialisation a lieu dans des zones déjà urbanisées, elle n'a pas les mêmes effets environnementaux qu'à l'extérieur de ces zones.

Xavier DEBONTRIDE

Merci beaucoup. Je voudrais aborder avec Tiphaine ESNAULT la rénovation du bâti existant, qui constitue une solution pour éviter l'extension urbaine et l'accroissement de l'artificialisation des sols. L'Anah porte des programmes visant à améliorer le parc existant. Par rapport à la situation brestoise, quel regard portez-vous sur ce diagnostic qui vient d'être présenté ? Quelles pistes nationales peuvent être déclinées sur le territoire brestois ?

Tiphaine ESNAULT

En effet, nous développons des dispositifs pour intervenir sur le parc existant et le réhabiliter, notamment sur en termes de rénovation énergétique, qui prend de plus en plus d'ampleur aujourd'hui. Nous intervenons également sur les thématiques de l'habitat indigne ou de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour maintenir les personnes le plus longtemps possible dans leur logement.

Xavier DEBONTRIDE

Anne FERREC a en effet évoqué dans sa présentation la nécessité de répondre au sujet du vieillissement de la population, y compris à Brest.

Tiphaine ESNAULT

Les enjeux portés par Brest Métropole concernent l'amélioration des copropriétés, en termes de rénovation énergétique et acoustique, afin d'accompagner l'attractivité de ce parc et faire en sorte qu'il réponde aux attentes actuelles. Le parc brestois date en effet majoritairement de la Reconstruction.

La rénovation énergétique constitue un enjeu très important sur lequel l'Anah s'implique de plus en plus. Le gouvernement a confié à l'Anah la transformation du crédit d'impôt à la transition énergétique en prime, afin de faciliter le passage à l'acte des ménages.

Xavier DEBONTRIDE

Ces dispositifs se traduisent par des soutiens financiers directs et indirects. Les propriétaires peuvent en bénéficier. Avez-vous des informations concernant le taux d'intervention de l'Anah sur le territoire brestois ?

Tiphaine ESNAULT

L'Anah propose une boîte à outils, des dispositifs, aux collectivités locales qui sont ensuite en contact avec les propriétaires ou les copropriétaires. Nous accompagnons les politiques locales de l'habitat pour nous adapter aux spécificités de chaque territoire.

Xavier DEBONTRIDE

Vous adressez les nouvelles attentes des ménages et trouvez des moyens d'accompagnement et des financements spécifiques pour y répondre.

Tiphaine ESNAULT

Tout à fait. Nous avons par exemple développé des stratégies d'accompagnement à la résorption de la vacance, sur des territoires qui ont des taux de vacance bien plus importants que les taux observés sur le territoire de Brest Métropole. Nous constatons le besoin de mettre en place un accompagnement spécifique et adapté des propriétaires, qui sont soit dans une logique d'accession à la propriété soit dans une recherche d'investissement dans l'ancien, afin de les convaincre d'acheter et d'investir dans les travaux nécessaires à l'amélioration de leur habitat et leur faciliter la gestion.

Xavier DEBONTRIDE

Les résultats sont-ils au rendez-vous ?

Tiphaine ESNAULT

Ces démarches, engagées par des collectivités, produisent des effets intéressants. La métropole de Strasbourg par exemple est porteuse d'un programme ambitieux sur la vacance.

Nous avons également cité l'OFS. Historiquement, l'Anah intervenait en accompagnement direct auprès des propriétaires par l'intermédiaire des collectivités. Dans les années futures, nous souhaitons développer plus de lien avec les acteurs de l'aménagement et de l'habitat — les bailleurs sociaux, les aménageurs, les SEM, les opérateurs sociaux et privés, les EPF — afin d'intervenir sur la revitalisation des centres-villes des villes moyennes et des métropoles et permettre de réhabiliter de manière plus qualitative. En outre, l'apport de subvention aux propriétaires ne constitue pas le seul moyen d'intervenir sur l'habitat privé.

Xavier DEBONTRIDE

Il est important de connaître l'existence de cette boîte à outils que vous proposez. Les collectivités sont en première ligne pour la mobiliser. L'Anah facilite-t-elle le partage d'expérience entre les collectivités ?

Tiphaine ESNAULT

Effectivement, nous organisons des temps d'échange et de retours d'expérience avec l'ensemble de notre réseau, les services de l'Etat, qui portent notre politique au niveau départemental et régional, et les collectivités. Nous organisons également des événements afin de mutualiser les connaissances en termes d'ingénierie.

Xavier DEBONTRIDE

Maître Valérie LE GALL, s'agissant de la nécessité de convaincre des propriétaires d'améliorer leur bien dans la perspective d'une location, constatez-vous un changement dans les mentalités ?

Maître Valérie LE GALL

En effet, les mentalités évoluent sensiblement. Les mises en chantier sont faites de manière raisonnée sur le secteur de la métropole, où 80 % des achats dans le neuf correspondent à des investissements pour du locatif, ce qui a des effets vertueux sur le parc ancien. En effet, si vous investissez dans l'ancien, vous avez intérêt à réaliser des rénovations afin de proposer une certaine qualité de logement pour trouver des locataires. Le prix au mètre carré en locatif dans l'ancien et dans le neuf est finalement assez équivalent sur le territoire de la métropole.

Il est en outre important d'avoir des outils qui incitent à rénover. Je pense à certains quartiers de Brest comme Saint-Martin ou Recouvrance. Vous aborderez cet après-midi le dispositif Denormandie, dont nous espérons disposer sur le territoire. Ce dispositif peut par exemple s'appliquer dans le cadre de vente d'immeuble à rénover. Ainsi, j'espère que des promoteurs locaux se manifesteront s'ils peuvent bénéficier d'une ORT et du dispositif Denormandie.

Je souhaitais par ailleurs mettre en perspective l'augmentation des prix de 4,5 % que j'évoquais précédemment. Nous rattrapons aujourd'hui les prix qui s'appliquaient il y a dix ans sur l'immobilier ancien dans les copropriétés.

Anne FERREC

Je confirme que les prix reviennent actuellement à des niveaux que nous avons connus antérieurement. La crise de 2008 s'était traduite par une très nette baisse des volumes de vente en 2009 et une chute des prix. Ces prix se sont ensuite stabilisés, puis sont repartis à la hausse. Ils demeurent néanmoins relativement faibles. Pour un appartement dans de l'ancien, le prix du mètre carré s'élève entre 1 200 et 1 300 euros.

Maître Valérie LE GALL

Le prix médian du mètre carré à Brest s'établit à 1 250 euros, même si nous notons des disparités par quartier.

Xavier DEBONTRIDE

Nous entendons depuis le début de cette matinée que les tendances observées à l'échelle nationale ne s'appliquent pas avec la même intensité à Brest, notamment en termes de tensions sur le marché immobilier. Laurent ESCOBAR, que vous inspire cette singularité brestoise ?

Laurent ESCOBAR

Je ne conteste absolument pas la situation extrêmement saine de ce marché, souvent cité en exemple. Néanmoins, les éléments qui permettaient l'équilibre du marché brestois, notamment le taux de 70 à 80 % de vente à des investisseurs dans le neuf en centre-ville (30 % dans les faubourgs), n'est pas le fait du hasard, mais répond à un besoin. Le parc ancien brestois ne propose pas suffisamment de logements locatifs de la bonne taille, des petits logements ou logements intermédiaires, et de la bonne qualité. Les logements du parc ancien sont souvent grands, peu pratiques et peu chers. Un travail important de requalification doit donc être réalisé sur le parc ancien, certainement plus qu'ailleurs. Cette situation est liée à la typologie spécifique du parc ancien, qui a été reconstruit de manière assez massive au même moment et sur le même modèle, à l'image du phénomène des banlieues pavillonnaires. Ainsi, l'ensemble du parc se déqualifie au même moment, ce qui constitue une des spécificités brestoises.

Le neuf ne représente jamais que 10 à 15 % de la réponse aux besoins de logements annuels. Le neuf constitue ainsi toujours une valeur d'ajustement. Quels sont les ménages qui, actuellement, ne trouvent pas de logement adapté à leurs besoins, leur budget, leur statut d'occupation, dans Brest ? Telle est la question majeure qui doit être posée. A chaque fois qu'un logement dans l'ancien peut répondre au besoin et que les dispositifs actuels permettent de le faire évoluer rapidement, l'ancien doit être privilégié. Si le parc ancien ne peut pas répondre au besoin, alors le neuf peut être envisagé. L'avantage à Brest est que le parc neuf est abordable.

Dans le neuf, en centre-ville, la taille moyenne d'un ménage qui achète pour la première fois un appartement s'établit à 1,6 personne. 40 % n'ont pas d'enfant, les autres étant principalement des familles monoparentales. Ils ont souvent entre 30 et 35 ans et ne sont donc pas en début de parcours résidentiel. Ces ménages sont des primo-accédants qui veulent rester en ville. Il s'agit donc d'un profil spécifique pour le neuf, qui ne correspond pas à l'essentiel des ménages. Ce profil recherche majoritairement des 2 pièces ou des 3 pièces, soit des logements à moins de 160 000 euros.

Les ménages de trois personnes rencontrent des difficultés pour trouver des logements familiaux. Le neuf peut répondre à leurs besoins, mais probablement pas dans le centre-ville. En effet, ce type d'appartements dans le neuf sera plus cher qu'un logement dans le parc ancien, même avec des travaux à réaliser, et aura un prix comparable à une maison de faubourg dans Brest. Le neuf ne peut donc répondre que marginalement à ce profil et probablement plus dans les faubourgs que dans le centre.

Une politique locale de l'habitat doit ainsi reposer sur une vision globale du marché. Nous préconisons pour des métropoles comme Brest que 20 à 30 %, selon les situations locales, du besoin de logements nouveaux soit fabriqué dans l'ancien, à travers des réhabilitations lourdes, avec permis de construire. La transformation du parc ancien est essentielle. Vous avez la chance d'avoir devant vous ce chantier de renouvellement du parc ancien, avec de nombreux grands logements en centre-ville, ce qui n'est pas le cas de toutes les villes. Pour ce faire, Brest devra se doter d'outils, de type OFS, afin de démultiplier les actions et répondre à la demande. Depuis le mois d'avril et l'arrêt du dispositif Pinel, Brest ne dispose plus d'aucun outil pour soutenir la construction de logements neufs. Une expérimentation bretonne du Pinel a été annoncée, mais il est fort probable que le dispositif Pinel n'existe plus à la fin du mandat et soit remplacé par un autre dispositif, certainement moins coûteux. Globalement, le logement locatif en France sera moins aidé.

Xavier DEBONTRIDE

Nous guetterons les chiffres prochains afin de voir l'incidence de l'arrêt de cette aide.

Laurent ESCOBAR

Les chiffres publiés par Oreal, l'Observatoire des promoteurs, montrent une division par moitié du volume des investissements locatifs depuis le mois de mars dans les opérations de promotion immobilière, soit une chute de 80 à 40 %. N'ayant plus suffisamment d'investisseurs, certains programmes risquent d'être arrêtés, ce qui créerait une situation de pénurie. Dans certains marchés, les dispositifs d'investissements locatifs contribuent à enchérir les prix des logements et créent de l'inflation. Dans le cas du marché brestois, ces dispositifs contribuent à réguler les prix des logements. Ainsi, si ces dispositifs sont interrompus brutalement, ce qui a été le cas en mars, vous entrez dans une dérégulation. La construction de logements locatifs était la principale source permettant d'absorber la demande des petits ménages qui souhaitent vivre en centre-ville, demande faible, d'environ 200 logements par an. Son arrêt accentuera la pression sur le marché de l'ancien, où il y a très peu de vacances, et donc contribuera à renchérir de manière significative le marché de l'ancien brestois. Chaque marché est spécifique. Aucune vérité universelle ne peut être établie pour le marché de l'immobilier.

De la salle

Je suis Directeur général des Papillons blancs du Finistère. Je souhaitais aborder la question de l'habitat pour les personnes en situation de handicap. Nous sommes en effet invités par Sophie CLUZEL, secrétaire d'Etat, à travailler sur le concept d'habitat inclusif, nous incitant ainsi à imaginer des formes d'habitat originales, assurant une mixité sociale, sur des territoires particuliers.

Tiphaine ESNAULT

Dans l'ancien, l'habitat inclusif est un nouveau sujet qui émerge. Un décret paru cette année mentionnant l'habitat inclusif permet à l'Anah d'expérimenter sur ce sujet. Nous ne savons pas encore comment traiter ce sujet, mais de nombreux projets existent, notamment dans les territoires ruraux, sur lesquels nous devons mettre en place des études et des expérimentations. Ce sujet fera donc partie de nos axes de travail dans les prochaines années. Ces projets concernent souvent des demeures assez importantes et sont portés par des associations.

Anne FERREC

L'habitat inclusif est en effet un sujet qui devra être exploré par notre agence dans les prochaines années, ce qui n'est pas encore le cas. Nous avons souvent tendance aujourd'hui à associer vieillissants et handicaps. Or, les réponses à apporter ne sont pas nécessairement les mêmes pour ces deux populations.

Laurent ESCOBAR

Nous remarquons que des initiatives, tant publiques que privées, sont prises sur ce sujet au niveau local. Il ne s'agit pas d'une grande disposition nationale qui favorise le même type de solutions sur tous les territoires. Le problème existe, des acteurs s'en sont donc saisis localement.

Xavier DEBONTRIDE

Brest a récemment été distinguée au titre de ses initiatives favorisant la lutte contre la précarité énergétique. Sur ces sujets également, des initiatives ponctuelles se mettent en place sans qu'un mouvement général n'ait été initié.

Laurent ESCOBAR

Des études de cas ont été réalisées en Auvergne, où des initiatives très intéressantes et diverses ont été prises. Ces initiatives peuvent être portées par un acteur privé, qui investit dans des copropriétés neuves ou anciennes, pour que des logements inclusifs soient systématiquement prévus, bénéficiant ainsi d'une défiscalisation. Elles peuvent également être portées par les bailleurs sociaux ou les collectivités.

Nous avons besoin en France qu'un réseau fasse émerger les solutions et initiatives prises localement afin de les adapter ailleurs. En outre, ces initiatives sont souvent très bonnes et transposables, mais les acteurs étant locaux, elles ne dépassent pas la frontière du territoire où elles ont été mises en œuvre.

Xavier DEBONTRIDE

Jean-Claude DRIANT, souhaitez-vous apporter des informations complémentaires ?

Jean-Claude DRIANT

Nous voyons bien à travers les différentes interventions que les questions sont locales. Les politiques nationales actuelles sont de plus en plus orientées sur des questions strictement budgétaires et collent de moins en moins aux besoins des territoires et à leur diversité. Le dispositif Pinel par exemple est jugé par les économistes comme inutile et coûteux, alors que dans certaines situations locales, ce dispositif joue un rôle positif. Ces observations prêchent en faveur des initiatives locales. Toutefois, la question de la technicité des mécanismes se pose. La défiscalisation imputée sur l'impôt sur le revenu est un mécanisme nécessairement national. Comment le transformer en un mécanisme contractualisé localement ?

De la salle

Bonjour, je suis Sébastien JEROME, directeur de SOLIHA Finistère, opérateur pour les différentes actions de réhabilitation du parc de la Métropole.

Sur la question des politiques publiques et de l'articulation entre le national et le local, je pense, et les élus locaux partageront probablement cette idée, que nous avons besoin de stabilité et de pérennité dans les politiques nationales afin de conserver la confiance des différents acteurs, propriétaires ou professionnels du bâtiment. Il est en effet très compliqué de mettre en œuvre une politique locale, qui s'inscrit dans le long terme, avec des dispositifs nationaux qui sont amenés à évoluer régulièrement.

Laurent ESCOBAR

Cette stabilité des dispositifs est essentielle. La France est un des rares pays au monde où les dispositifs qui aident la politique de l'habitat sont régulés par la loi de finances. Ainsi, chaque dispositif peut être chaque année remis en question ou modifié. En Allemagne, la majorité des dispositifs sont inscrits dans la loi organique. La loi de finances sert alors à ajuster le dispositif en fonction de la conjoncture du moment, au regard des taux d'intérêt ou de l'inflation par exemple. La politique du logement est ainsi moins coûteuse et plus constante.

Xavier DEBONTRIDE

Maître Valérie LE GALL, cette évolution rapide des dispositifs dans le temps est-elle un facteur d'inquiétude pour les ménages ?

Maître Valérie LE GALL

En effet, comme dans tous les domaines, une modification fiscale entraîne des changements de comportement sur le marché. Ces réactions sont parfois

disproportionnées. L'arrêt du dispositif Pinel pendant neuf mois à Brest a entraîné l'arrêt de la moitié des mises en chantier.

Laurent ESCOBAR

Interpellée sur ce sujet lors des Assises nationales du foncier à Toulouse cette semaine, Alexandra FRANCOIS-CUXAC, Présidente de la FPI, a déploré cette instabilité dans les lois fiscales, qui génère un phénomène d'arrêt et de reprise des projets immobiliers. Le domaine de l'immobilier nécessite des projets de long terme : un projet immobilier s'inscrit sur cinq ans, un projet urbain sur dix ans, une politique de l'habitat sur quinze ans. Ce phénomène d'arrêt et de reprise entraîne des risques pour les opérateurs, publics ou privés, qui provisionnent donc ces risques, ce qui constitue un facteur de renchérissement considérable des prix des opérations et des loyers.

Tout le monde constate cette problématique qui pénalise fortement la politique du logement et de la construction, mais cette situation n'évolue pas. Nous devons fondamentalement changer notre manière de faire.

Xavier DEBONTRIDE

Jean CAVAILHES, comment percevez-vous cette singularité française qui vient d'être dénoncée ?

Jean CAVAILHES

La rénovation thermique des logements illustre très bien cette problématique. Le rythme prévu des 250 000 logements par an n'est pas atteint. Par ailleurs, les rénovations réalisées sont souvent bas de gamme et permettent à peine d'améliorer l'efficacité énergétique des logements. Pourquoi les ménages attendent-ils ? Ils pensent que des réglementations plus favorables seront par la suite mises en œuvre, ce qui se traduit par un attentisme assez généralisé lié à l'imprévisibilité des évolutions.

Xavier DEBONTRIDE

Comment l'Anah parvient-elle à conserver une certaine constance face à ces évolutions rapides dans les dispositifs ?

Tiphaine ESNAULT

La question de la confiance des propriétaires face aux dispositifs qui leur sont proposés se pose. Nous sommes aussi soumis à nos tutelles et à l'annualité de notre budget. Toutefois, nous parvenons à maintenir cette stabilité, notamment concernant la rénovation énergétique, où les règles ont peu changé ou évoluent positivement, avec une amélioration des financements. Nous observons par contre une multiplication des dispositifs, qui ne sont pas uniquement portés par l'Anah. Ces dispositifs complémentaires ont pour but la massification de la rénovation des logements. Nous devons rendre ces différents dispositifs lisibles pour les particuliers.

Xavier DEBONTRIDE

Nous pouvons citer l'isolation à un euro, qui fait l'objet de campagnes de *phoning* excessives, ce qui rend le dispositif illisible et sujet aux arnaques.

Tiphaine ESNAULT

Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du plan gouvernemental « Coup de pouce Isolation », dont l'Anah est partenaire. Ce dispositif étant très incitatif, nous constatons en effet l'émergence de démarches frauduleuses, d'abus de confiance, de démarchage commercial abusif, avec des propriétaires floués. Ainsi, certains ne croient pas du tout en cette aide, alors qu'elle est effectivement possible. Nous devons donc nous appuyer sur les acteurs économiques privés, au-delà des partenaires historiques, pour conseiller et

accompagner les propriétaires. Nous nous structurons également au niveau national avec l'ensemble des acteurs qui interviennent sur la rénovation énergétique afin d'être plus réactifs face aux abus de certains professionnels.

Xavier DEBONTRIDE

Ce sujet est trop sérieux pour être traité à la légère ou capté par des gens mal intentionnés.

Laurent ESCOBAR

L'objectif de zéro artificialisation nette constitue un sujet passionnant, sur lequel Monsieur CAVAILHES nous a mis en garde, ce qui me semble très important. Il est dans ce cadre intéressant de réfléchir au pourcentage des sols artificialisés par le logement. Lors des Assises nationales du foncier, un intervenant a avancé le chiffre de 18 %, ce qui m'a étonné. Il a également indiqué qu'un tiers des zones artificialisées est en fait constitué de zones paysagères et que 50 % de l'artificialisation des sols vient des espaces publics.

Jean CAVAILHES

Ce sujet nous renvoie une fois encore à des questions locales. L'élément qu'il est important de regarder est le logement qui se construit en dehors des zones déjà bâties. L'INSEE a estimé que ce logement de mitage, dans des zones rurales extérieures, représente 15 % des logements. 53 % des logements construits se situent dans des périmètres déjà urbanisés. Le solde correspond notamment à la construction réalisée en continuité du bâti.

Le vrai problème lié à l'artificialisation concerne ces 15 % de logements qui se construisent en dehors d'une zone déjà urbanisée. Ces constructions posent des problèmes environnementaux beaucoup plus compliqués que lorsqu'il s'agit de densifier une ville ou un village périurbain.

L'importance sociale donnée à cette question de l'artificialisation constitue un vrai paradoxe. Seuls les aspects négatifs de l'artificialisation sont présentés. Le fait de loger des gens, de construire des bureaux pour permettre le développement de l'emploi, de désenclaver des territoires ruraux, d'améliorer des infrastructures de transport sont des aspects positifs. Les économistes devraient dresser un bilan des externalités générées par l'artificialisation, mais de telles études sont chères et ne sont pas suffisamment réalisées. Ainsi, les politiques annoncent des objectifs qui ne sont pas basés sur un réel raisonnement économique.

Xavier DEBONTRIDE

Ce sujet, clivant, prendra certainement une importance croissante dans les prochaines années.

Laurent ESCOBAR

Ce type d'annonces, qui relève plutôt de l'injonction, peut générer davantage d'effets négatifs que positifs, comme l'annonce de la construction de 500 000 logements par exemple, qui n'a jamais été respectée.

Jean CAVAILHES

Les effets négatifs existent, mais ils sont heureusement limités. En effet, ce ne sont pas les parlementaires, mais les maires ou les intercommunalités qui décident des PLU ou qui accordent des permis de construire. Ces derniers savent tenir compte des réalités locales.

Xavier DEBONTRIDE

Nous serons en quelque sorte sauvés par l'échelon local.

Jean CAVAILHES

Un maire autorisera toujours la construction de nouveaux locaux sur sa commune pour soutenir un projet d'installation d'une entreprise qui permettra de créer 50 emplois. Il existe donc une sorte d'opposition entre l'échelon local et national.

Pour autant, certains maires intègrent ce discours et font construire des lotissements sur de toutes petites surfaces. Ils rencontrent souvent des difficultés pour vendre ces logements.

Xavier DEBONTRIDE

Anne FERREC, quel sera l'impact des nouvelles tendances du marché sur le paysage urbain brestois dans les prochaines années ? La physionomie de Brest a changé en dix ans. La ville se reconstruit sur elle-même.

Anne FERREC

Il est toujours difficile d'anticiper les changements à venir. Nous avons évoqué rapidement la question de la libération d'une partie des logements dans les prochaines années, qui impactera fortement les besoins et la réponse qui y sera apportée.

Xavier DEBONTRIDE

La densité et la hauteur sont des sujets souvent passionnels dans les villes. La question de la hauteur se pose-t-elle à Brest ?

Jean CAVAILHES

Au niveau national, la hauteur moyenne des immeubles collectifs construits atteignait 6 à 7 étages dans les années 1970, contre 2,9 étages aujourd'hui. Cette baisse s'explique par des raisons de coût, mais aussi de respect des normes techniques, environnementales, réglementaires et d'accessibilité sociale évidemment.

Les deux tendances qui se dégagent nettement sur le plan national sont la réduction de la surface des parcelles des maisons individuelles, pour des raisons de coût, et le rapprochement vers les zones périurbaines, délaissant la périurbanisation lointaine.

Xavier DEBONTRIDE

Cette dernière tendance nous amène vers la question de la mobilité et du coût de la mobilité, dont nous avons beaucoup parlé ces derniers mois.

Jean CAVAILHES

Les ménages anticipent cette augmentation prévue des coûts de la mobilité, pour des raisons de lutte contre le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre. Ils ont ainsi tendance à se rapprocher des villes.

Xavier DEBONTRIDE

Merci à tous pour la qualité de vos interventions.

La Catiche des villes : un programme d'habitat participatif à Brest

Myriam BLONDY
Brieg SALIOU
La Catiche des villes

Xavier DEBONTRIDE

Je vous propose de découvrir une initiative en matière d'habitat participatif. Ce terme est assez médiatisé et suscite parfois la curiosité.

A Brest, un programme d'habitat participatif de cinq maisons groupées, La Catiche des villes, a été imaginé et porté par des habitants. La question de la longue durée, que nous avons déjà évoquée plusieurs fois, occupe une place centrale dans ce projet. J'invite Myriam BLONDY et Brieg SALIOU à me rejoindre pour en parler.

Brieg SALIOU, quelle est la genèse de ce projet ?

Brieg SALIOU

En 2013, nous avons répondu à plusieurs à un appel à manifestation d'intérêt de Brest Métropole sur l'habitat participatif. Je m'étais personnellement déjà beaucoup renseigné sur ce sujet.

Xavier DEBONTRIDE

Comment définissez-vous l'habitat participatif ?

Brieg SALIOU

Le groupe qui s'est alors constitué percevait l'habitat participatif comme une manière de s'approprier la fabrication de son habitat, en l'intégrant dans la ville.

Xavier DEBONTRIDE

Vous n'avez toutefois pas complètement carte blanche pour la fabrication de l'habitat.

Brieg SALIOU

Non, le respect de l'autre est primordial. Cet habitat constitue un outil qui permet de mettre en avant l'humain, le vivre-ensemble.

Nous essayons d'infiltrer au maximum l'eau pluviale dans notre parcelle artificielle.

Xavier DEBONTRIDE

Quels critères ou objectifs avez-vous poursuivis avec les autres participants au projet, que vous ne connaissiez pas au départ ? Le souhait d'exemplarité apparaît nettement dans le projet.

Brieg SALIOU

La modestie est le maître mot du projet. Ce projet représente une possibilité d'habitat, mais ne répond pas nécessairement aux besoins de chacun. Nous sommes actuellement 18 participants au projet. Le processus a toutefois été très long et le groupe a évolué, avec des personnes qui sont parties pour des raisons de santé ou professionnelles. Le projet a finalement abouti cette année. Nous avons emménagé avant l'été. Nous entrons maintenant dans un autre processus, où le vivre-ensemble prendra tout son sens.

Xavier DEBONTRIDE

Myriam BLONDY, vous avez rejoint le projet plus tard. Qu'est-ce qui vous a séduit dans cette démarche ? Etiez-vous à la recherche d'un habiter différent ?

Myriam BLONDY

Nous sommes le dernier foyer à avoir rejoint le projet. Nous entrons exactement dans la typologie de foyer évoquée au cours de la table ronde, avec des enfants en bas âge, recherchant une maison, avec un souci de l'écologie. Nous ne trouvions pas de logement. Par mon travail, j'ai entendu parler de la Catiche des villes où il restait encore des parcelles disponibles. Nous avons alors rencontré le groupe à l'occasion d'une plénière.

Xavier DEBONTRIDE

Huit foyers étaient prévus à l'origine sur une parcelle globale de 2 000 mètres carrés.

Brieg SALIOU

La parcelle initialement prévue pour huit foyers était plus grande. Nous sommes actuellement cinq foyers, soit dix-huit personnes, sur une parcelle d'environ 2 000 mètres carrés, avec des parties communes. Le projet était guidé par le souhait d'être urbain et modeste.

Xavier DEBONTRIDE

Le plan montre un jardin collectif et des parcelles privées.

Brieg SALIOU

En effet, chacun a besoin de son intimité. Les maisons sont toutes différentes et correspondent aux besoins et aux usages de leurs habitants, chacun ayant des budgets différents. Deux foyers étaient déjà propriétaires avant ce projet. Les trois autres sont des primo-accédants.

Xavier DEBONTRIDE

Le projet reflète cette diversité.

Brieg SALIOU

Oui. Nous aurions aimé qu'il soit encore plus diversifié. Au cours du projet, des personnes retraitées nous avaient rejoints, mais n'ont pas pu aller au bout du projet. Nous retrouvons toutefois cette mixité intergénérationnelle dans le voisinage, que nous avons rencontré lors de l'inauguration.

Xavier DEBONTRIDE

Est-ce un voisinage de logements pavillonnaires ou collectifs ?

Brieg SALIOU

Nous nous intégrons dans une zone d'aménagement concerté qui compte de nouveaux arrivants, qui ont créé leur pavillon avec des promoteurs, et des personnes qui vivent là depuis longtemps.

Xavier DEBONTRIDE

Myriam BLONDY, le marché classique de l'habitat ne répondait-il pas à votre sensibilité environnementale ?

Myriam BLONDY

Au début de nos recherches, en évoquant le souci de limiter notre empreinte écologique, il nous a été conseillé de nous tourner vers le logement neuf. Dans le cadre du projet, nous avons collectivement choisi de construire des logements passifs, afin de concevoir notre habitat comme étant le plus écologique possible. L'habitat a également été conçu en tenant compte de nos besoins futurs en termes de logement.

Quant aux déplacements urbains, nous sommes prêts d'une station de tramway, ce qui nous permet de limiter notre empreinte écologie. Nous avons par ailleurs prévu des locaux communs afin de mutualiser certains biens.

Xavier DEBONTRIDE

La mutualisation et le partage sont des marques de fabrique de l'habitat participatif. Comment cela fonctionne-t-il, notamment pour financer les biens mutualisés ?

Myriam BLONDY

Pour le financement de la construction, nous avons acheté en indivision, puis nous avons alloté la parcelle en cinq. Chacun a ensuite budgété sa maison puisque nous sommes chacun propriétaires des murs.

Brieg SALIOU

Nous avons réduit notre habitat personnel et prévu plusieurs espaces partagés. Nous disposons d'un espace pour les vélos, un espace de stockage, un atelier, une buanderie. Nous sommes en train de finir la construction de ces parties. Un espace commun permettant aux habitants de se réunir est également prévu.

Xavier DEBONTRIDE

Maître LE GALL, comment avez-vous accompagné ce projet singulier ? Avez-vous déjà accompagné ce type de projet auparavant ?

Maître Valérie LE GALL

C'était la première fois que j'accompagnais un projet de ce type. Un dispositif a été mis en place au niveau national pour favoriser ce type d'habitat, mais avec des contraintes de garanties financières qui n'étaient pas suivies par les banques. Les lois relatives à l'habitat participatif n'étaient ainsi clairement pas applicables.

Xavier DEBONTRIDE

Quelles solutions concrètes avez-vous dû trouver ?

Maître Valérie LE GALL

Nous avons rencontré des difficultés d'un point de vue juridique. Nous avons appliqué un système de copropriété classique horizontale, mais avec des lots qui n'existaient pas encore, puisque les habitats n'étaient pas encore construits. Ce système permet de pouvoir conserver ce projet à l'avenir ou même l'étendre. Nous avons mis en place une charte de copropriété, avec des valeurs partagées, dans laquelle les habitants se sont beaucoup investis. Ce travail était passionnant.

Brieg SALIOU

Nous souhaitons que chaque foyer dispose d'une voix et ait donc le même pouvoir sur la copropriété. Nous sommes par ailleurs dans un processus de consensus. Nous ne souhaitons pas qu'un foyer soit mis en minorité lorsqu'un choix est opéré. Chacun apporte sa plus-value.

Xavier DEBONTRIDE

J'imagine que vous utilisez des pratiques de concertation, des méthodologies éprouvées.

Myriam BLONDY

Effectivement, nous testons des principes de concertation. Nous avons par exemple utilisé une méthode qui repose sur une proposition martyre que chacun ensuite amende avec ses propositions afin de trouver un consensus.

Xavier DEBONTRIDE

Avez-vous un exemple à nous donner d'une décision qui n'allait pas nécessairement de soi et qui a été obtenue grâce à ce processus ?

Myriam BLONDY

Nous avons eu à un moment à faire face à un délai du constructeur que nous ne comprenions pas tous. Tous les foyers n'étaient pas d'accord sur la manière de procéder face à cette situation. Les foyers se sont exprimés quant au délai pour intervenir auprès du constructeur et l'action à mener. Un consensus a finalement émergé.

Brieg SALIOU

Cette recherche du consensus prend du temps, mais elle est possible. De nombreux chercheurs ont travaillé sur ce sujet. Il faut bien sûr garder la possibilité d'une prise de décision rapide par un vote à la majorité en cas de besoin urgent.

L'objectif de notre projet est de favoriser le vivre-ensemble.

Xavier DEBONTRIDE

Maître LE GALL, avez-vous évoqué ce premier projet avec d'autres clients potentiels ?

Maître Valérie LE GALL

Je n'ai pas eu de foncier qui s'y prêtait ni de demande particulière.

Connaissez-vous des collectifs qui se sont créés suite à votre initiative ?

Myriam BLONDY

Je sais que des groupes sont actuellement en réflexion sur ce sujet. Nous avons eu la chance de bénéficier de l'appel à manifestation de Brest Métropole en 2013 qui a permis au groupe de se structurer et d'être accompagné sur la phase d'émergence du projet, qui est difficile. Cet accompagnement nous a permis de poser des choix, de fusionner des groupes, et a ainsi été déclencheur dans notre cas. De plus, nous avons été aidés pour la recherche du foncier, qui est un point crucial.

Brieg SALIOU

En effet, des réserves foncières de la métropole nous ont été proposées au terme de la phase d'accompagnement. En toute honnêteté, les premières positions de réserves foncières n'étaient pas à la hauteur de nos attentes.

Nous avons recherché des parcelles dans le domaine privé, mais notre groupe était en concurrence avec des promoteurs. Le temps de se mettre d'accord à cinq foyers et de trouver une banque qui comprenne bien tous les aspects juridiques du projet, nous ne faisons pas le poids face à un promoteur qui peut agir rapidement. La collectivité, si elle le souhaite, doit donc accompagner ce type de projet, ce qui permet de diversifier les projets en œuvre sur son territoire. Nous sommes convaincus que la diversité est la clé.

Xavier DEBONTRIDE

Avez-vous anticipé l'éventuel départ d'un foyer afin de pérenniser l'esprit de cet habitat participatif ? Les autres foyers ont-ils un droit de regard ?

Myriam BLONDY

La vente, comme une copropriété classique, concerne la maison et les parts de la copropriété.

Juridiquement, les autres foyers ne peuvent pas avoir de droit de regard. Il n'est par ailleurs pas souhaitable, pour un foyer qui souhaite partir, que les autres foyers puissent l'en empêcher. En revanche, nous disposons d'un droit consultatif sur les gens qui arrivent, que nous intégrerons dans le groupe le plus en amont possible afin d'accompagner la transition et qu'ils puissent s'approprier le projet.

Xavier DEBONTRIDE

Pour finir, que signifie « la catiche » des villes ?

Brieg SALIOU

L'élaboration du projet a eu lieu en 2013, année de l'arrivée des loutres à Océanopolis. L'habitat de la loutre s'appelle une catiche. Le projet étant urbain, nous avons ajouté « des villes ». Nous nous appelons les *catichiens* ou les *catichois*.

Xavier DEBONTRIDE

Merci à vous trois.



De nouveaux outils au service de la diversité de l'offre

Introduction à la table ronde

Laurent ESCOBAR

Directeur associé d'Adéquation, spécialiste du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier

J'avais participé en 2015 aux Questions d'habitat. Je suis heureux de constater que nous avons beaucoup progressé sur l'habitat participatif, qui était un sujet de questionnement à l'époque et qui est désormais concret.

Avant de parler des nouveaux outils, je souhaite revenir sur l'évolution de la politique nationale du logement en France, sa traduction en termes de chiffres et les raisons qui nous poussent à inventer de nouveaux outils. La mise en place de nouveaux outils montre que certains outils existants ne fonctionnent probablement plus et qu'il faut se réinventer et les remplacer. Le marché du logement en France se grippe et il faut donc se réinventer, probablement plus localement que nationalement.

1) La situation nationale du logement

La politique nationale du logement se traduit soit par une politique de réformes soit par une politique de relances. Sommes-nous actuellement dans une situation de choc d'offres ou de crise de l'offre ? Tout le monde parle d'un choc d'offres, mais ne connaissons-nous pas plutôt une crise de l'offre ? Interrogeons-nous sur ces aspects et regardons comment se dessine la production de logements en France.

1) *La production de logements en 2017*

En 2017 et 2018, nous avons connu un pic de productions de logements en France métropolitaine, avec 407 000 logements produits en 2017, dans le neuf et l'existant. Le parc existant ne représente toutefois que 24 000 logements. En effet, de nombreuses constructions sur le parc existant sont réalisées sans permis de construire, avec des autorisations spéciales de travaux, et ne sont donc pas comptabilisées. Ces constructions ne viennent pas modifier d'éléments substantiels dans le logement ou l'immeuble et ne nécessitent donc pas de permis de construire. Selon moi, ces constructions devraient être comptabilisées afin de rendre compte du travail réalisé sur le parc ancien qui est bien plus important que 24 000 logements par an.

En France métropolitaine, la construction de maisons individuelles ne représente plus que 125 000 logements, contre 250 000 il y a douze ans. Ainsi, non seulement la taille des parcelles de terrain a été divisée par deux, en Bretagne notamment, mais nous en construisons deux fois moins. Au regard de ces chiffres, l'étalement urbain, la consommation de l'espace par la maison individuelle, est-il encore un sujet à adresser ?

Pourtant, nous construisons plus qu'il y a quinze ans. La construction d'autres types de logement a donc beaucoup augmenté. 118 000 logements relèvent de la promotion immobilière. Ils sont vendus au détail à des propriétaires occupants ou à des investisseurs privés pour la location. Seuls 77 600 logements concernent le logement social ordinaire.

Il est par ailleurs intéressant de regarder l'activité de la construction neuve par le biais, non pas des formes urbaines, mais de la destination. L'hébergement en résidence

concerne 29 400 logements, dont 17 600 en résidence sociale. Le solde concerne des résidences privées construites par des promoteurs.

57 000 logements, soit 14 % des logements produits en 2017, sont des logements locatifs réalisés par des personnes morales, dont 8 300 par les institutionnels comme la CDC Habitat ou Action Logement. Les autres ont principalement été produits dans des communes B2 et C, soit des marchés non métropolitains, par des SCI particulières montées par des personnes qui souhaitent investir en défiscalisant, par le biais de montages comme le déficit foncier ou le monument historique. Ces investisseurs sont souvent oubliés, alors qu'ils n'ont besoin d'aucune aide nationale particulière pour investir, le plus souvent dans leur ville. Ils sont dans le régime fiscal du foncier. Ils doivent acquérir de plus en plus de patrimoines pour recréer du déficit foncier et éponger les revenus de foncier qu'ils ont par ailleurs. Identifiez ces investisseurs et intégrez-les dans vos actions locales. Je réalise actuellement ce travail sur Marseille, où nous devons traiter les quartiers indignes, ce qui est compliqué. Ces investisseurs sont les seuls qui ont le courage d'investir et de rénover les bâtiments. La collectivité a eu le bon sens de les réunir et de dialoguer avec eux.

S'agissant de la promotion immobilière, elle constitue le marché directeur. C'est ce marché qui régule ou dérégule l'ensemble du marché, les valeurs foncières et les volumes de prix. Le volume de logements vendus à des propriétaires occupants demeure stable chaque année. L'investissement locatif représente donc la variable d'ajustement. Lorsque le dispositif est favorable, le nombre de logements en investissement locatif est équivalent à celui en accession à la propriété. Lorsque le dispositif est défavorable, le nombre de logements en investissement locatif est deux fois moins important. En effet, la moitié des investisseurs, issus de la classe moyenne supérieure, ne peuvent pas investir s'ils ne sont pas suffisamment aidés. Pour autant, sur les vingt dernières années, sur les logements destinés à la vente, la moitié a été vendue en investissement et l'autre à des propriétaires occupants. Aussi, pourquoi changer les dispositifs sur le temps court si nous atteignons un équilibre sur le long terme ? Nous devons faire confiance au marché, qui sait s'organiser.

2) Le marché du logement en 2019 en France et à Brest

En France, le prix moyen — hors parking — s'établit à 4 100 euros le mètre carré, en hausse depuis 2018 après une longue période de stabilité.

Le cabinet Adéquation gère la plupart des observatoires de la Fédération des promoteurs immobiliers en France, ce qui nous permet de mettre régulièrement nos données chiffrées à jour. En 2019, nous constatons une baisse de 21 % des mises en vente par rapport au premier semestre 2018, soit 35 000 logements de moins, principalement sur les grandes métropoles régionales. Nous avons déjà constaté cette baisse en 2018. L'année dernière, cette baisse a été compensée par la région Ile-de-France et par les villes moyennes, qui ont vu le nombre de mises en vente augmenter de 25 à 30 %. Les promoteurs n'ayant pas suffisamment de travail dans les métropoles, ils sont venus travailler dans les villes moyennes, qui étaient pressées de mettre en œuvre les projets, car elles savaient que leur dispositif prendrait fin en 2019. Les villes moyennes ont donc sauvé le marché français.

Par ailleurs, nous constatons une hausse généralisée des prix du neuf, de l'ordre de 4 ou 5 %. Cette hausse s'intensifiera dans les années à venir, ce qui créera à nouveau un problème de solvabilité des ménages, alors que de nombreux efforts ont été réalisés ces dernières années pour résoudre cette problématique. Le marché national est en outre en train de se déréguler. Que faut-il faire pour réencadrer le marché ? Avons-nous besoin de plus de directives centrales ou plus d'initiatives locales ? Les mesures prises actuellement favorisent-elles la cohérence territoriale ou les inégalités territoriales ? Faut-il plus de métropolisation ou plus de multipolarisation ?

En Bretagne, nous constatons un affaissement des mises en vente depuis douze mois, un amenuisement des capacités de droit à construire en opération d'aménagement. Nous

observons par ailleurs ralentissement opéré par certains élus à l'approche des élections municipales. Ces phénomènes entraînent un renchérissement excessif des prix de vente, une dégradation de la solidité financière des primo-accédants, une érosion de la rentabilité du placement pour les investisseurs. Nous observons en outre un très fort ralentissement de l'activité en zone B2 depuis le 1^{er} avril 2019 et la fin du dispositif Pinel ainsi que le rabotage du BTZ de 40 à 20 %.

En zone B1, à Rennes et Saint-Malo, les ventes augmentent sensiblement ou sont stables, malgré la baisse des mises en vente. La baisse se poursuivra toutefois l'année prochaine. En zone B2, nous relevons une baisse de 47 % des ventes et de 56 % des mises en vente, soit la moitié du marché. De telles baisses ne doivent pas se poursuivre dans le temps.

Sur le périmètre de Brest Métropole, en 2019, nous estimons à seulement 250 le nombre de ventes en promotion immobilière. Si cette tendance se poursuit en 2020, plusieurs années seront ensuite nécessaires pour repartir à la hausse. Il faut faire attention et ne pas se laisser embarquer dans cette situation, qui n'est pas liée à la demande. Les promoteurs sont-ils avec vous ? Ils le sont, de manière relative. Nous prévoyons que leur activité baisse sensiblement sur la vente au détail en 2020, avec une prévision à 98 000 logements, ce qui demeure au-dessus de la moyenne de ces 20 dernières années. Les acteurs sont donc en bonne santé. Ils ont bénéficié du relais vers le locatif intermédiaire, pour les zones A et B1. Les institutionnels fabriquent du patrimoine avec des loyers comparables à ceux du Pinel, avec 9 000 logements en 2018, contre 21 000 en 2020. Les promoteurs se concentreront sur ce type de logements, plus simple à faire que des copropriétés.

Par ailleurs, les promoteurs continueront les ventes en bloc social, même si la part de logements en VEFA sera sensiblement réduite. Au niveau national, la moitié des logements sociaux mis en service par les bailleurs est fabriquée par les promoteurs dans le cadre d'opérations mixtes. Ainsi quand l'activité des promoteurs baisse, celle des bailleurs sociaux baisse également.

Au niveau national, l'activité des promoteurs baisse de 11 %, contre 47 % à Brest. Au niveau national, les professionnels disposent d'amortisseurs, alors qu'au niveau local, il manque un certain nombre d'amortisseurs pour la construction du neuf.

Enfin, la production neuve se concentre sur les marchés métropolitains, au détriment des villes nouvelles. Plutôt que d'en améliorer la cohérence, la politique nationale de logement creuse les inégalités territoriales, même si cela ne correspond pas nécessairement à une volonté.

Xavier DEBONTRIDE

Les politiques publiques sont-elles responsables ?

Laurent ESCOBAR

Leur responsabilité est indéniable. La politique nationale du logement doit répondre à trois objectifs : développer un parc locatif institutionnel durable et abordable dans les métropoles ; déplacer l'investissement des particuliers du neuf vers la mise à niveau de l'ancien ; créer massivement un parc de logement en accession perpétuellement abordable.

II) Les dispositifs nationaux et les politiques locales du logement

1) L'arrêt du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro

Le dispositif Pinel et le PTZ sont des dispositifs majeurs et interdépendants, qui permettent d'accélérer les dynamiques sur le territoire. Ces deux dispositifs ont été largement raboutés en 2019. Ainsi, la démographie, l'université, l'emploi, le PLU, le renouvellement urbain, les parcours résidentiels, la réhabilitation, les projets urbains sont autant d'éléments qui seront impactés par leur arrêt. Il est donc très important de défendre l'expérimentation bretonne du Pinel, même si elle ne dure qu'un an, et de se faire entendre pour que de nouveaux dispositifs prennent le relais.

Xavier DEBONTRIDE

L'impact sur chacun de ces éléments a-t-il été quantifié ?

Laurent ESCOBAR

Ces différents éléments sont les arguments mis en avant par Brest Métropole, avec les professionnels, pour soutenir l'expérimentation qui a été sollicitée auprès du gouvernement.

Afin de rénover, de reconstruire la ville sur la ville, il faut agir sur le centre-ville et les faubourgs, qui ne présentent pas les mêmes formes urbaines, la même quantité de patrimoine locatif et de patrimoine en accession. La situation n'est donc pas homogène à l'intérieur même des territoires. Des outils différents devront ainsi être mis en œuvre en fonction de chaque situation locale.

Les enjeux de restructuration de l'ancien sont, quantitativement, au moins aussi importants que la production du parc neuf privé. 350 à 500 logements sont prévus dans le neuf. Un objectif comparable devrait être fixé pour la restructuration du parc ancien, en accession et en location. En outre, la distinction qui est traditionnellement faite entre le logement social et le logement en accession conduit à omettre le logement locatif, qui compte pourtant pour moitié dans le parc privé. Par ailleurs, lorsqu'un ménage souhaite acheter un logement, il ne cherche généralement pas spécifiquement du neuf ou de l'ancien. Les solutions ne sont pas figées. De manière indifférente, un ménage doit pouvoir aller dans le neuf ou l'ancien. La diversité de l'offre fera la mixité de l'occupation. L'occupation d'aujourd'hui n'est pas l'occupation de demain.

Xavier DEBONTRIDE

Il faut de la réversibilité.

Laurent ESCOBAR

Certains techniciens, rarement dans les collectivités, plus centraux, passent leur temps à faire de longs calculs d'apothicaire alors que ce raisonnement ne sera valide que deux ans et demi. Les logements locatifs peuvent évoluer vers des logements d'accession à la propriété. Dans le neuf, les produits d'investissements locatifs dans les copropriétés construites il y a quinze ans sont actuellement massivement revendus aux occupants en primo-accession. Ces mutations peuvent être prévues. Ce phénomène explique pourquoi l'offre locative doit être constamment renouvelée.

2) *Le dispositif Denormandie*

Le dispositif Denormandie s'inscrit dans la continuité de la politique de défiscalisation sur l'ancien. Il fait suite aux dispositifs Scellier, Duflot et Pinel. Les évolutions prévues par ce dispositif concernent la longévité de la location, qui s'établit ici à 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est équivalente à celle prévue par le dispositif Pinel. Il ne peut toutefois pas être cumulé avec du déficit foncier, contrairement au Pinel.

Le dispositif n'est pas zoné et est disponible dans les 222 communes du plan Action cœur de ville et les communes en ORT. Les travaux doivent représenter au moins 25 % du montant global de l'investissement. Ainsi, pour un T3 à 105 000 euros, 35 000 euros de

travaux doivent être réalisés, ce qui représente une somme importante que les jeunes ménages ne peuvent pas s'offrir sans aide. Ce dispositif représente ainsi un vrai outil de remise à niveau des logements. Cet outil privé devra être piloté de manière publique pour qu'il soit bien ciblé.

Les plafonds de loyer sont les mêmes que pour le dispositif Pinel, basés sur les prix du marché. Appliqué à des biens pas chers, ce dispositif permet d'obtenir une très bonne rentabilité, entre 4 et 5 % brute, soit un ou deux points de plus que les rentabilités plus classiques. Cet outil est donc très incitatif et peut être très efficace dans les territoires qui disposent d'un important patrimoine à rénover, comme à Brest.

3) *Le bail réel solidaire*

Dans le cadre du dispositif bail réel solidaire, un OFS achète un terrain et monte un bail dessus, pour une durée de 18 à 99 ans. Ce bail est rechargeable à chaque mutation, à chaque changement d'occupant, ce qui le rend finalement perpétuel. Ce dispositif s'applique sous condition de ressources, à l'image du PSLA. La TVA réduite s'applique. Le projet peut être financé en prêt à taux zéro. Il permet éventuellement de bénéficier d'un abattement de 11 % de la taxe foncière.

L'OFS doit être agréé par la préfecture. Ces organismes sont aujourd'hui montés par des collectivités, des EPF, des coops HLM ou des bailleurs.

Xavier DEBONTRIDE

Le deuxième forum des OFS s'est justement tenu à Rennes récemment.

Laurent ESCOBAR

A ce jour, 19 OFS sont agréés. Une vingtaine est en cours d'agrément. Ils ont comme objectif de réaliser 10 000 logements par an à partir de 2024.

Xavier DEBONTRIDE

Au regard des stocks engagés, il semble que cet objectif sera largement atteint.

Laurent ESCOBAR

Pour 2019, seules quelques centaines de logements sont concernés. C'est sans but lucratif évidemment.

A Brest Métropole, au prix des opérations moyennes dans le marché du libre neuf, il manque en moyenne une demi-pièce à une pièce pour correspondre aux besoins de la structure familiale et à ses envies. Le BRS permet d'accéder à des logements plus grands, au-dessus du besoin du ménage, ce qui permet de stabiliser le parcours résidentiel de l'acquéreur.

Xavier DEBONTRIDE

L'absence de propriété du foncier se traduit par des mètres carrés occupables supplémentaires.

Laurent ESCOBAR

Pour celui qui achète, le coût d'acquisition est réduit de l'ordre de 40 à 50 %, en fonction du poids du foncier. En revanche, les acquéreurs doivent payer une redevance, de l'ordre d'un euro par mètre carré par mois pour la location du terrain.

Ce montage, souvent présenté comme un produit d'accession, correspond plutôt à un nouveau statut d'occupation et représente, pour moi, une alternative à la location. Le montant que remboursent ces ménages correspond à peu près au montant d'un loyer. Le prix de la revente est encadré, indexé sur l'IRL, et est connu lors de l'achat initial. Il s'agit

donc d'un placement sans risque. Je vous incite à utiliser ce dispositif. Il peut s'agir d'une première étape avant de devenir pleinement propriétaire ailleurs, grâce à la plus-value réalisée. Actuellement, à chaque fois que les jeunes générations déménagent, leur pouvoir d'achat immobilier diminue. Ce dispositif constitue une réponse à cette problématique. Il permet également d'élargir l'offre de logements abordables perpétuels des collectivités.

Xavier DEBONTRIDE

Les inconvénients de ce dispositif semblent faibles au regard des avantages que vous avez présentés.

Les tendances sociétales montrent que l'attachement à la propriété se réduit dans de nombreux domaines. Cette tendance est susceptible d'impacter également nos modes d'habiter.

Laurent ESCOBAR

Les jeunes générations adhèrent à l'idée de dissocier la notion de patrimoine et celle de logement. Si constituer son patrimoine en étant propriétaire oblige à habiter à une heure de votre lieu de travail et de vos loisirs, est-ce un choix ou une contrainte inacceptable ? Une partie de la jeunesse rejette ce mode de vie.

Xavier DEBONTRIDE

Je vous remercie pour cette introduction sur le contexte national. Nous allons maintenant nous intéresser plus spécifiquement au contexte brestois.



Table ronde

Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste

Ont participé à cette table ronde :

Céline GRAVA, Sémaphores

Jean-Luc FAUDRY, Océanic Immobilier

Pascal MASSON, Keredes Coopérative Habitat

Jean-Claude DRIANT, EUP, Université Paris Est

Xavier DEBONTRIDE

Céline GRAVA, vous avez au sein du cabinet Sémaphores réalisé une étude très précise sur le dispositif Denormandie dont vous allez nous partager les enseignements.

Céline GRAVA

Cette étude visait à regarder dans le détail si le dispositif Denormandie, dans l'ancien, s'adaptait au marché local de Brest Métropole et ainsi à déterminer comment la Métropole pouvait s'en saisir pour répondre aux problématiques de son territoire.

Nous avons regardé la réalité du marché, en nous entretenant avec un certain nombre d'acteurs — agents immobiliers, notaires — afin d'évaluer toute la pertinence du dispositif.

Xavier DEBONTRIDE

Comment les acteurs que vous avez rencontrés ont-ils réagi à ces propositions ?

Céline GRAVA

Les attentes sont fortes. Le dispositif est perçu comme pouvant être très efficace dans le contexte actuel.

Le marché de Brest Métropole présente des prix de vente relativement faibles par rapport au reste du territoire. Le marché brestois était jusqu'à présent peu tendu. Au vu de l'augmentation des prix et de la difficulté à accéder au marché dans un grand nombre de territoires, proposer des prix assez faibles sur le territoire brestois peut être vu comme une force par les investisseurs locaux, qui représentent l'essentiel des investisseurs présents sur le territoire. Nous constatons en effet un attachement fort au territoire de la part de la majorité des investisseurs.

Les simulations que nous avons réalisées montrent que ce dispositif peut être attractif s'il est piloté et fléché sur les secteurs intéressants, en particulier le centre-ville, dans le cadre de la démarche plus globale relative à la reconquête du centre-ville.

Xavier DEBONTRIDE

Un travail de communication, d'identification fine des secteurs sur lesquels le dispositif peut s'appliquer dans le cadre d'une ORT, doit être ainsi réalisé.

Céline GRAVA

En effet, la mise en œuvre d'une ORT permet de disposer de ce dispositif sur Brest, à l'échelle de la commune. Cet outil vient ainsi s'ajouter aux outils qui pourront être mobilisés

dans le cadre de la démarche Cœur de métropole et permet d'intégrer les investisseurs dans cette démarche.

En 2018, nous relevons 2 400 ventes d'appartements dans l'ancien sur le territoire, dont 2 300 sur la commune de Brest et 45 % sur le centre-ville de Brest, contre 460 ventes dans le neuf. Les professionnels du marché estiment que 10 à 20 % des ventes dans l'ancien sont réalisées auprès d'investisseurs, un chiffre en augmentation ces dernières années. Ainsi, le volume de ventes à des investisseurs est à peu près équivalent dans l'ancien et dans le neuf, avec entre 250 et 500 logements dans l'ancien et 320 logements dans le neuf. La question des investisseurs doit donc être posée, puisque la vente est l'occasion de réaliser des travaux.

Les investisseurs dans l'ancien ont plutôt un petit budget et se tournent vers des T1 ou des petits T2, avec un prix autour de 1300 euros le mètre carré. Ce sont majoritairement des primo-investisseurs. Nous notons une hausse des demandes avec des budgets plus importants, avec notamment plusieurs demandes d'immeuble en monopropriété, ce qui constitue un phénomène nouveau.

Xavier DEBONTRIDE

Ce nouveau profil d'investisseur se tourne-t-il vers la monopropriété afin d'être en capacité de piloter complètement la gestion de son patrimoine ?

Céline GRAVA

Ce phénomène est peut-être également dû à l'arrêt du dispositif Pinel. De plus, certains investisseurs avertis perçoivent la possible accentuation de l'augmentation des prix des logements dans le centre-ville. Par ailleurs, nous constatons une propension plus grande des propriétaires bailleurs en général, et donc des investisseurs, à réaliser des travaux lorsqu'ils achètent pour s'assurer de la location de leur logement.

Le marché locatif brestois est plutôt sain, avec une hausse des demandes liée à l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire. Néanmoins, la tension s'intensifie, notamment pour les logements de bonne qualité. Nous notons en outre un marché à deux vitesses : les logements de bonne qualité présentent un taux de rotation moins élevé et des délais de relocation très faibles.

Xavier DEBONTRIDE

Nous ressentons une attente forte et des perspectives face à la mise en place de ce dispositif.

Céline GRAVA

Les feux sont au vert sur un certain nombre d'indicateurs : le prix d'acquisition, le marché locatif plutôt sain, la perception d'une meilleure plus-value à terme sur du logement de bonne qualité.

S'agissant des simulations, la rentabilité brute a été estimée à 6 %, soit un taux sensiblement inférieur à la rentabilité attendue par les investisseurs dans l'ancien aujourd'hui à Brest, qui s'établit entre 6 et 8 %. Toutefois, en tenant compte de la défiscalisation et du potentiel de revente à terme, en valorisant une partie des travaux réalisés, le taux de rentabilité estimé semble très attractif.

Les indicateurs sont donc plutôt favorables. Néanmoins, ce segment s'avère quantitativement étroit et s'adresse à des investisseurs aguerris en capacité d'investir l'acquisition et des niveaux de travaux relativement conséquents. Le développement de ce dispositif nécessitera la mise en œuvre d'une bonne communication et d'un relais partenarial avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier.

Xavier DEBONTRIDE

D'où l'importance d'organiser des réunions et des ateliers sur ce sujet.

Céline GRAVA

Nous devons construire, dans un futur proche, un discours commun avec l'ensemble des acteurs, agents, notaires ou conseillers en patrimoine, pour faire émerger tout l'intérêt de ce dispositif et le faire vivre sur le territoire.

Xavier DEBONTRIDE

Jean-Luc FAUDRY, comment accueillez-vous, en tant que professionnel de l'immobilier brestois, cette initiative ? Vos clients ont-ils déjà exprimé un intérêt particulier pour cette démarche ? Comment les conseillez-vous ?

Jean-Luc FAUDRY

Nous connaissons actuellement un déficit entre l'offre et la demande sur le marché locatif brestois, la demande étant manifestement supérieure à l'offre.

Je pense que nos clients accueilleront ce dispositif de manière favorable. En effet, la ville a par le passé été en grande partie détruite, mais certaines zones du cœur de ville ont été épargnées, comme les quartiers Saint-Martin et des Capucins. Les logements dans ces territoires nécessitent de lourdes réhabilitations, notamment en termes d'isolation phonique et thermique. La possibilité de défiscalisation incitera des investisseurs à s'intéresser à ce marché.

Xavier DEBONTRIDE

Ce dispositif permettra donc de valoriser le patrimoine existant.

Céline GRAVA, à Brest, le périmètre potentiel de l'application de ce dispositif est bien identifié.

Céline GRAVA

Le périmètre de la commune de Brest sera éligible. Le dispositif cible principalement les logements anciens de centre-ville.

Xavier DEBONTRIDE

Nous ne connaissons pas encore les dates de mise en œuvre effective du dispositif.

Céline GRAVA

Ce calendrier dépend de la mise en œuvre de l'ORT.

Xavier DEBONTRIDE

Jean-Luc FAUDRY, nous parlions ce matin des nouveaux profils d'acquéreurs et d'investisseurs. Constatez-vous également que les attentes de vos clients évoluent, notamment en termes de préoccupation environnementale ?

Jean-Luc FAUDRY

Tout à fait, les clients du locatif se préoccupent de plus en plus de ces questions, notamment des classements énergétiques. L'indicateur DPE est très pris au sérieux.

Xavier DEBONTRIDE

Jean-Claude DRIANT, quel regard portez-vous sur ce dispositif Denormandie ?

Jean-Claude DRIANT

Le dispositif Denormandie et l'OFS permettent, beaucoup mieux que les grands outils nationaux existant par ailleurs, d'accompagner des politiques publiques locales de requalification du parc ancien, du renouvellement nécessaire du parc locatif privé. Dans le contexte brestois, où le besoin locatif est fort, se passer d'un tel dispositif paraîtrait aberrant. Ce dispositif ne concernera peut-être pas une quantité faramineuse de logements, mais la somme de tous ces outils permet de construire une politique locale, accompagnant des actions d'aménagement.

Une vidéo sur l'OFS à Rennes est projetée.

Xavier DEBONTRIDE

Pascal MASSON, vous avez participé à l'établissement d'un OFS à Rennes et à Saint-Malo.

Qu'est-ce qui a suscité l'intérêt de Keredes Coopérative Habitat à l'égard de cette démarche ?

Pascal MASSON

Keredes est une coopérative HLM, un outil d'intérêt général au service des territoires. Nous sommes à la fois promoteurs d'accession à la propriété et gestionnaire de copropriété. Nous ne sommes pas bailleurs. Nous nous intéressons donc à l'ensemble du parcours résidentiel des occupants et sommes présents, dans la gestion, depuis 60 ans à Brest, Rennes, Lorient et Saint-Malo.

S'agissant de l'OFS, son principe est présenté dans la loi ALUR en 2014. Lille a été la première collectivité à s'en emparer. Depuis 2014, nous travaillons à la réalisation de ce projet, à Saint-Malo et à Rennes. A Rennes, il existait déjà une production d'accession sociale importante, mais qui n'était pas pérenne, les logements d'abord achetés par des foyers modestes étant quelques années plus tard revendus sur le marché privé. L'objectif de ce dispositif est de rendre cette offre de logements perpétuellement abordable.

A Saint-Malo, la situation est très différente. Saint-Malo ne dispose d'aucune réserve foncière et compte 20 PSLA par an. La ville a par ailleurs perdu 10 000 habitants en dix ans. Il faut donc trouver le moyen de rendre ce marché plus attractif pour faire revenir une population active. Saint-Malo n'a pas de tradition de production d'accession sociale. Les promoteurs produisent le foncier opérationnel. Il a donc fallu travailler avec la ville et les promoteurs afin de définir des règles nous permettant de produire cette offre abordable de logements.

Nous avons ainsi monté une coopérative incluant toutes les parties prenantes aux besoins du logement : la collectivité — Saint-Malo, Dinard et Saint-Malo Agglomération — ainsi que trois entreprises — Les Thermes marins, le Groupe Beaumanoir et le Groupe Roulier — qui comptent 3 000 salariés sur le territoire et qui rencontrent d'importantes difficultés de recrutement, notamment à cause de l'absence d'offres de logements abordables. Ils ont rapidement accepté de s'impliquer dans ce sujet.

Xavier DEBONTRIDE

Ces entreprises apportent-elles un financement ?

Pascal MASSON

Nous ne demandons aucun financement de la part des entreprises ou des collectivités.

Xavier DEBONTRIDE

Qu'apportent ces entreprises au projet ?

Pascal MASSON

Elles apportent la prescription et constituent un levier auprès d'Action Logement, organisme financé par l'impôt pour le logement des salariés et dont les résultats ne sont pas toujours visibles sur les territoires. Ainsi, la participation des entreprises permet d'opérer une certaine pression auprès d'Action Logement afin de mieux financer le logement.

Nous avons également intégré les banques. Il est en effet compliqué de garantir une accession pour un acquéreur alors qu'il n'est pas propriétaire du terrain. Contrairement à ce que vous disiez tout à l'heure, l'occupant est propriétaire du logement, mais propriétaire différemment. Il ne s'agit pas d'une fausse propriété, même si cela relève davantage de l'usage que du patrimoine.

En lien avec tous ces acteurs locaux, nous avons ciblé le public visé par ce dispositif et ainsi défini les typologies de logements, les emplacements et le prix de vente. Afin d'éviter la spéculation foncière, nous avons également défini un montant maximum pour l'achat de la charge foncière.

Xavier DEBONTRIDE

Contrairement à ce que nous pourrions penser au premier abord, le bail réel solidaire n'est pas du tout hors sol, mais est complètement ancré dans les réalités du territoire.

Pascal MASSON

L'ancrage dans la réalité du territoire est une condition pour la réussite du projet.

Le foncier à Saint-Malo est vendu entre 800 et 1 000 euros le mètre carré de surface habitable. Nous avons fixé un plafond à 400 euros le mètre carré. Nous avons ainsi pu réaliser des ventes de logements à environ 2 100 euros le mètre carré, soit deux fois moins que les prix du marché.

Nous poserons la première pierre du projet ce mardi, à Rothéneuf, à 300 mètres de la plage.

Xavier DEBONTRIDE

Nous pouvons penser qu'avec un tel emplacement, les prix du foncier s'envoleront lors de la prochaine transaction, mais ce dispositif empêche cette spéculation.

Pascal MASSON

En effet, aucune spéculation ne sera possible. Par ailleurs, l'outil garantit le rachat du logement par l'OFS si jamais la personne qui l'occupe ne trouve pas de nouvel acquéreur. Toutefois, les prix étant largement inférieurs aux prix du marché, la revente des logements ne devrait pas poser problème.

L'OFS est un opérateur à but non lucratif. Nous avons mis 140 000 euros de capital et nous empruntons environ un million d'euros par an pour réaliser 70 logements. La démarche doit faire preuve de sobriété. En outre, nous n'avons aucun frais de fonctionnement et mutualisons les besoins de gouvernance et de fonctionnement.

Nous avons vendu les 67 logements du premier projet. Lors de l'Assemblée générale, les acquéreurs, qui sont également coopérateurs, ont clairement exprimé que sans ce dispositif, il n'aurait pas été possible pour eux de vivre à Saint-Malo. Il s'agit donc pleinement d'un outil de politique locale de l'habitat qui permet de fabriquer un parc public et pérenne d'accession à la propriété. A chaque repreneur, le comité d'engagement étudiera la candidature afin de s'assurer que le plafond de ressources est respecté et que le logement sera bien utilisé en résidence principale.

Xavier DEBONTRIDE

Nous entendons tous les avantages de cette nouvelle disposition. Pourrions-nous imaginer un tel projet à Brest ?

Pascal MASSON

Afin de ne pas être le seul acteur de ce dispositif face aux financeurs, nous avons fait la promotion des OFS sur l'ensemble du territoire. A ce jour, 19 OFS sont agréés. Une vingtaine est en cours d'agrément, l'objectif étant fixé à plus de 300 OFS dans dix ans. Nous couvrirons donc le territoire avec cette offre, qui défend de réelles valeurs. Chaque offre sera adaptée aux ambitions locales.

Xavier DEBONTRIDE

Jean-Luc FAUDRY, ce type d'acquisition peut constituer une étape intéressante pour un ménage dans un parcours résidentiel après une location.

Jean-Luc FAUDRY

Tout à fait, ce modèle coopératif peut représenter une possibilité intéressante.

Xavier DEBONTRIDE

Jean-Claude DRIANT, quelle vision portez-vous sur les OFS ?

Jean-Claude DRIANT

Les OFS suscitent un extraordinaire enthousiasme. Une caractéristique forte de cet outil est que chaque OFS est différent. Cet outil est très modulable, contrairement au PSLA qui ne s'applique que dans le neuf, ce qui constitue un atout, mais peut également être porteur de risque. Laurent ESCOBAR évoquait tout à l'heure des redevances mensuelles de l'ordre d'un euro par mètre carré. Néanmoins, je connais un OFS en Ile-de-France qui, ne recevant pas de subvention, proposera une redevance qui avoisine les 3 euros par mètre carré, ce qui représente un réel loyer pour l'acquéreur. Je comprends l'idée relative au changement culturel concernant le rapport à la propriété. Toutefois, lorsque ce niveau de redevance s'applique, la question de la propriété du bien se pose. Dans ce cas, je m'interroge quant à l'attractivité du dispositif.

Xavier DEBONTRIDE

Nous pouvons imaginer que ce ne sera pas le cas pour Brest.

Jean-Claude DRIANT

En effet, à Brest, la situation est différente.

Par ailleurs, nous entendons la possibilité d'utiliser l'OFS pour la vente HLM. Nous évoquons régulièrement, sous l'impulsion du gouvernement et de politiques locales, le développement de la vente du patrimoine HLM aux occupants. Nous évoquons systématiquement les risques que ce développement peut engendrer en termes de gestion de copropriété notamment. Le recours à l'OFS, qui permet au bailleur de garder la main sur les immeubles, permet de résoudre une partie des problématiques et de conserver de manière pérenne la vocation sociale du logement.

Il faut toutefois être attentif au risque d'évolution législative. En effet, rien ne nous garantit que le statut des OFS sera le même dans dix ans. Le caractère pérenne devra être protégé. Les politiques du logement dépendent aujourd'hui beaucoup plus des lois de finances que des lois de logement. De plus, il faudra être vigilant quant aux conditions d'attribution des logements. Quels critères de choix seront appliqués si ces produits génèrent l'enthousiasme attendu de la part des potentiels acquéreurs ? De ce point de vue,

l'attribution des logements sociaux, même si des progrès ont été réalisés en termes de transparence, ne constitue pas un modèle.

Pascal MASSON

Lors de la deuxième rencontre nationale des OFS qui s'est tenue hier, ces éléments ont évidemment été abordés.

S'agissant des montants de la redevance, chacun est conscient que l'application d'un loyer trop important entraînerait un risque. Nous avons donc pris l'engagement de nous assurer de la solvabilité des ménages sur l'intégralité de l'engagement, soit le loyer, les charges et l'emprunt.

Concernant la partie législative, les OFS ne reçoivent aucune subvention. Seule la TVA réduite est appliquée. Ce dispositif ne nécessite donc pas d'effort financier important de la part de l'Etat.

Pour les attributions, les règles doivent être bien connues en amont par les acquéreurs, afin de ne pas s'exposer à un refus de vente, ce qui serait grave pour le promoteur.

Jean-Claude DRIANT

S'il y a plusieurs candidats, comment choisissez-vous ?

Pascal MASSON

A Saint-Malo, au regard de l'ambition de la collectivité, nous avons établi une grille de scores que nous avons partagée.

Xavier DEBONTRIDE

Si deux ménages ont le même score, réalisez-vous un tirage au sort ?

Jean-Claude DRIANT

Dans un tel cas de figure, le tirage au sort constitue probablement le procédé le plus transparent.

Pascal MASSON

Deux critères sont indispensables : les ressources et l'utilisation du logement en résidence principale. Au-delà de ces critères, personne ne peut être exclu. Le système doit donc être transparent.

A Rennes, dix ménages avaient déposé un dossier pour un même logement. Nous avons donc procédé à un tirage au sort avec huissier.

Laurent ESCOBAR

Sur le parc ancien, ce dispositif ouvre également d'autres possibilités. Nous pouvons par exemple envisager l'établissement d'un OFS pour les copropriétés dégradées. Rien ne s'oppose juridiquement à ce qu'un OFS porte l'enveloppe de travaux que les propriétaires ne sont pas en capacité de financer. L'OFS réalise alors les travaux et les occupants payent un loyer pour les travaux réalisés. L'occupant actuel ne porte donc pas l'intégralité du coût des travaux. Les occupants successifs bénéficieront des travaux portés par l'OFS. Je m'interroge seulement quant au fait que l'OFS ne soit propriétaire de rien. Sur quoi l'OFS se garantirait-il ? Il n'existe pas à ma connaissance à ce jour de montage effectif démontrant que l'OFS peut être tiers financeur.

Pascal MASSON

La DREAL PACA a regardé ce sujet des copropriétés dégradées. Le système serait alors similaire au bail à réhabilitation des organismes HLM, l'objectif étant de produire dans l'ancien une accession sociale rénovée et abordable durablement. Cet outil est au service d'une politique locale d'habitat. Le fait que les collectivités soient autour de la table nous permet d'envisager divers projets.

Keredes est un syndicat de copropriété. La plus grosse partie de notre portefeuille est composée de logements datant des années 1950, 1960 et 1970, désormais obsolètes. Ces logements ne sont pas adaptés en termes énergétiques et ne sont plus attractifs. Entre 25 et 35 000 euros de travaux doivent être réalisés dans chaque logement. Les ménages sont d'accord pour réhabiliter leur logement, mais pas pour financer les travaux.

Nous avons lancé une expérience à Rennes concernant la réhabilitation de 80 logements du Blosne. Dans le cadre du projet, les ménages pouvaient bénéficier d'une subvention de 35 % du prix des travaux, à laquelle nous avons ajouté 15 % en rachetant des droits à construire sur la propriété foncière de la copropriété. Le reste à charge pour les ménages représentait donc la moitié du coût des travaux. Or, seuls 52 % des occupants ont voté en faveur des travaux. Ainsi, sans ce type d'appuis, les travaux ne seront jamais acceptés par les occupants.

L'OFS peut représenter un tiers de confiance, avec la collectivité, pour faire obtenir un prêt collectif long au syndicat de copropriété. Cet outil fonctionne et doit être utilisé. L'OFS se mettra d'accord avec le syndicat de copropriété sur un cahier des charges et un financement. Un contrat avec le syndicat de copropriété sera alors conclu prévoyant le versement d'une redevance pendant 30 ans, qu'on imagine à peu près à la hauteur des économies d'énergie réalisées. Ce système permettrait aux ménages de ne pas emprunter ou ne pas engager leur épargne.

Xavier DEBONTRIDE

Je vous remercie tous les quatre pour votre expertise et votre passion.

Restitution du plan-guide du cœur de métropole, « Brest 2040 — Ville paysage en transition »

Conférence de clôture

Paola VIGANO

Grand Prix de l'urbanisme

Je vous remercie pour cette invitation. Les débats de cet après-midi étaient très intéressants. Tous les éléments sur lesquels vous avez échangé doivent être pris en compte dans la vision pour le cœur de métropole.

Nous avons commencé ce travail il y a un an. Nous proposons d'utiliser ce plan-guide avec un horizon 2040 pour réfléchir sur la ville paysage, Brest étant intimement liée à un paysage d'exception qu'elle a valorisé, mais qu'elle pourrait beaucoup plus valoriser. Ce travail de construction d'une vision pour le cœur de métropole s'est basé sur un travail d'écoute et de lecture des images et des imaginaires de Brest. Ce travail a conduit à la proposition de stratégies et de temporalités, ainsi qu'à l'élaboration de lignes guide afin de mieux comprendre qui sont les acteurs et quels sont les outils disponibles.

1) Le diagnostic

Nous avons mis en place un espace dans le quartier des Capucins qui a permis d'organiser de nombreux séminaires et débats. Nous avons organisé des promenades avec des groupes différents d'habitants. Nous avons également fait fermer pendant quelques heures le pont de l'Harteloire, ce qui a été très apprécié des citoyens présents. Nous avons par ailleurs organisé des cafés urbains, avec des artistes, des scénographes et des citoyens, ou encore des apéros urbains. Ces événements ont été très importants dans l'élaboration du diagnostic.

Nous avons ensuite identifié tous les projets en cours, y compris ceux liés aux transports en commun, autour du cœur de métropole. Nous avons trouvé une certaine cohérence entre tous ces projets, qui transformeront le cœur de métropole. Nous nous inscrivons donc dans un moment important de transformation et de renforcement du cœur de métropole. Il faut en outre être attentif à cette cohérence d'ensemble et s'interroger quant au rôle du cœur de métropole dans une métropole en croissance.

Nous avons relevé une certaine pression citoyenne pour amener plus de nature en ville. Une nouvelle structure spatiale est en cours de formation à l'échelle de la métropole du fait de la densification. Un nouvel équilibre devra donc être trouvé dans les quinze prochaines années entre le cœur de métropole et les opérations d'aménagement menées dans le reste du territoire.

Les images ont été une façon de nous obliger à regarder vers le futur de manière plus libre, tout en demeurant très enraciné dans ce territoire et ses caractéristiques spécifiques. Nous avons d'abord identifié trois images caractéristiques de Brest : la ville du Finistère, la ville port et la ville Marine.

L'image de la ville du Finistère peut être considérée avec un regard différent lorsque nous imaginons l'horizon 2040. Par exemple, nous pouvons envisager un lieu dans lequel il est plus simple qu'ailleurs d'imaginer un territoire pilote de la transition. Des réflexions peuvent ainsi être menées quant au rôle du cœur de ville au sein de cette métropole finistérienne en transition.

L'image de la ville port porte sur la relation entre la gare, la ville et le port, envisagés comme un seul espace. Aujourd'hui, la déambulation entre la gare et le port peut être difficile. La relation entre la ville et la gare n'est par ailleurs pas encore bien visible. Nous souhaitons ainsi renforcer, même d'un point de vue symbolique, la relation entre le port et la gare qui sont des espaces stratégiques pour la ville.

L'image de la ville de la Marine nous a conduits à réaliser un long travail avec les militaires, afin notamment de comprendre la question du fond de Penfeld. Nous avons en outre réfléchi à la continuité de l'espace urbain en miroir de la continuité de l'espace militaire. L'espace militaire s'est en effet construit sur une idée de continuité, que la ville a parfois subie. Or, il est aujourd'hui clair qu'il existe des intérêts convergents entre la marine militaire et la ville en matière de qualité de vie et de mobilité, comme l'idée qu'il faut revenir habiter dans le centre-ville reconstruit, à Recouvrance, pour se rapprocher de la base navale. Nous souhaitons également poursuivre le dialogue avec la marine pour la rétrocession des terrains et pour leur insertion dans ce projet de métropole.

Nous avons également identifié deux images que nous souhaitons déconstruire : la ville séparée et la ville grise.

S'agissant de l'image de la ville séparée, le quartier Recouvrance est perçu comme déconnecté du centre et du cœur de la métropole. A notre avis, Recouvrance est un morceau essentiel du cœur de la métropole pour ses qualités et son patrimoine historique. Les projets en cours sont en train de valoriser et de changer le regard sur Recouvrance. Nous devons valoriser les façades métropolitaines, du côté de Recouvrance et du centre reconstruit, vers la Penfeld.

L'image de la ville grise nécessite de faire évoluer les espaces ouverts et publics du centre reconstruit et de Recouvrance, et donc les tissus patrimoniaux. Les outils que vous avez évoqués aujourd'hui sont proposés au bon moment. Nous avons organisé un séminaire avec des acteurs de l'immobilier. Nous avons pu constater une évolution rapide et intéressante sur ces sujets.

Enfin, nous avons souhaité mettre en avant l'image de la ville paysage. Nous avons la volonté de reconnecter la ville à ses micro-paysages, comme la rade de Brest ou les vallons qui arrivent à l'intérieur de la ville, qui présentent des qualités exceptionnelles du point de vue de la végétation et de la biodiversité. Brest dispose en outre de grands monuments naturels qui doivent être au centre de cette vision à l'horizon 2040. Ces monuments naturels, partiellement redessinés par les hommes, constituent un patrimoine exceptionnel.

II) Dessiner la transition

Les images ont fait l'objet de forts débats, qui ont été l'occasion de commencer à identifier quelques éléments de cette vision et des espaces stratégiques, afin de dessiner la transition d'une métropole qui retrouve une nouvelle intensité.

Nous avons défini trois grands projets stratégiques, à l'échelle métropolitaine.

Le premier grand projet, la Corniche, représentera une nouvelle façade métropolitaine. Ce projet permet d'adresser plusieurs questions soulevées par les images comme la question de la ville grise, la question militaire et la ville paysage. Ce premier grand projet s'inscrit dans un horizon à court et moyen terme, qui est voué à débiter immédiatement, dans l'attente d'une éventuelle rétrocession du fond de Penfeld. La Corniche permettra de mieux connecter différentes parties de la ville, notamment le centre reconstruit, le quartier

Bellevue ainsi que de nombreuses rues et placettes qui portent de jolies vues et qui n'ont pas été valorisées à ce jour. Cette corniche sera par ailleurs rattachée aux corniches déjà existantes, qui conduisent aux deux plages à l'Est et à l'Ouest. Les bâtiments qui occupent cet espace pourront être repensés, notamment les logements en rez-de-chaussée. La Corniche permettra ainsi également une revalorisation du patrimoine architectural.

Le second grand projet correspond à un système métropolitain de parcs, connectant plusieurs vallons, tels que le Kervallon et le vallon du Moulin-à-Poudre, avec le parc de Penfeld. L'île Factice sera rétrocedée et constituera un élément important de ce système de parcs à l'échelle métropolitaine. Un système continu de parcs, et non simplement des fragments d'espace vert, représente une richesse énorme pour une ville. Ce projet est né d'une lecture attentive de la Penfeld, qui est au cœur de notre cœur de métropole. La Penfeld n'est pas linéaire, mais est une arborescence avec ses nombreuses rivières. Les vallons, qui se trouvent aujourd'hui dans la ville, sont des éléments essentiels de la constitution géographique du territoire. Toutefois, l'urbanisation de ces vallons entraîne des problèmes d'écoulement d'eau. Cette problématique doit être étudiée sérieusement du point de vue du changement climatique. La question de la réouverture des sols pour retrouver de la perméabilité est aujourd'hui prise en compte par de nombreuses villes en Europe. Il faudra également être attentif aux évolutions des prévisions liées au changement climatique. Les prévisions du GIEC ont été récemment revues à la hausse, notamment concernant l'augmentation du niveau de la mer. Sur le long terme, cette question sera primordiale pour la Penfeld et le port.

Le troisième grand projet concerne la mise en place d'un système d'accessibilité métropolitaine, dans lequel l'espace ville-gare-port devra être pensé de manière fortement intégrée et continue. Ce projet complexe a pour point de départ l'arrivée de la nouvelle ligne de tramway et du BHNS. En outre, l'arrivée de ce transport en commun suppose de redessiner la place de la gare. Nous pouvons imaginer la valorisation de ce lieu avec un point de vue sur la Rade.

Ces projets ne parlent pas directement d'habitat, mais ont la capacité de valoriser l'habitat et d'améliorer la qualité de vie. Je parle, de façon plus large, d'habiter plutôt que d'habitat. Au-delà de ces trois grands projets, nous avons identifié des projets diffus d'habitabilité, ce qui nous semble essentiel pour compléter les grands projets stratégiques. Ces projets concernent surtout Recouvrance, particulièrement la partie de Recouvrance qui n'est pas incluse dans le projet de rénovation urbaine, et le centre reconstruit. Ils s'appuient également sur les actions en cours dans le quartier de Jaurès.

Pour ces projets diffus, nous avons travaillé cinq stratégies, l'objectif étant d'évoluer d'une ville grise vers une ville verte, multifonctionnelle, vivante, plus riche et plus intense.

La première stratégie vise à augmenter l'attractivité résidentielle. Vous l'avez indiqué, il faut investir sur la qualité du bâti, ses performances et son potentiel de transformation. Les outils évoqués cet après-midi appuient cette stratégie. Nous pensons par ailleurs que la mise en place d'échanges entre les différentes villes de la reconstruction peut constituer un élément intéressant. En effet, Caen se pose les mêmes questions que Brest. De plus, je pense qu'il faut renforcer l'idée que le travail dans ces espaces est possible. L'outil POPAC est disponible à Brest. Il faut peut-être l'adapter pour le rendre plus efficace.

La deuxième stratégie consiste à injecter de la mixité typologique et programmatique dans les tissus pour les revitaliser. Vous connaissez probablement l'opération de réutilisation de l'ancienne imprimerie Pam. Nous pouvons imaginer la multiplication de ce type d'initiatives. Par le passé, beaucoup d'activités présentes dans le centre-ville ont préféré migrer vers la ZAC du Port, notamment pour des questions d'accès et de stationnement. Le quartier de Recouvrance ne compte presque plus de commerces. Toutefois, nous relevons tout de même des demandes pour des locaux dans le centre-ville. Nous devons faire preuve d'imagination et de flexibilité quant à l'utilisation de ces locaux.

La troisième stratégie vise à augmenter les espaces perméables et gérer les eaux pluviales en surface pour diminuer les rejets d'eau dans des milieux naturels, qui se

produisent désormais régulièrement. Nous devons partir du fait que le centre reconstruit est une plateforme imperméable. Il faut donc creuser pour augmenter les possibilités de stockage d'eau. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de réaliser à l'avenir des opérations très coûteuses et impactantes. Cette question très sérieuse s'accroîtra avec le changement climatique. Ainsi, chaque opération réalisée sur la voirie doit être l'occasion de réfléchir à la dépermeabilisation.

La quatrième stratégie consiste à retrouver de la nature en ville en requalifiant l'espace public et les cœurs d'îlot. Actuellement, les cœurs d'îlot ne sont pas toujours entretenus et sont souvent en asphalte. A l'avenir, avec le réchauffement climatique, même si cette question n'est pas la plus prégnante à Brest, ces îlots constitueront des îlots de chaleur. L'utilisation de ces espaces doit faire d'un débat collectif.

La cinquième stratégie vise à dessiner l'espace pour impulser de nouveaux comportements liés aux mobilités. Nous devons ainsi améliorer la qualité des espaces ouverts et publics. Le plan climat que Brest a adopté est très ambitieux. Nous le considérons même trop ambitieux, ses objectifs étant difficilement tenables. Afin de réduire la présence de la voiture et renforcer les mobilités alternatives, passant ainsi d'un cœur de métropole gris à un cœur vert, nous devons réduire l'espace dédié au stationnement. Cet enjeu important doit être accompagné et s'inscrire à un horizon à court, moyen et long terme. Des centaines de petits projets devront en outre être mis en place pour revoir les espaces de stationnement existants.

Enfin, nous finalisons ce plan-guide avec l'élaboration d'une série de fiches reprenant les objectifs du projet, les actions à mener, les échéances, les moyens nécessaires, les équipes responsables, les acteurs à intégrer et les indicateurs qui nous permettront d'évaluer les résultats dans le temps. Dans le cas du grand projet diffus d'habitabilité par exemple, nous rêvons de la mise en place d'un laboratoire de la transition. Avec les services qui travaillent sur les voiries et les espaces publics, nous avons commencé à réfléchir à la manière d'utiliser toute occasion de transformation de voirie afin de tenir compte des questions de la perméabilité et de la continuité de l'espace pour les piétons.

La semaine prochaine aura lieu la restitution publique du plan guide. Une série d'études préopérationnelles seront lancées, notamment pour la place de la gare.

Je vous remercie.

Xavier DEBONTRIDE

Merci beaucoup. Votre présentation résonne avec tout ce qui a été dit au cours de cette journée et nous permet de visualiser comment ces outils évoqués pourraient être mis au service d'un projet urbain ambitieux. Je laisse la parole à Tifenn QUIGUER afin de clôturer cette journée.

Clôture

Tifenn QUIGUER

Vice-présidente de Brest métropole chargée de l'urbanisme et de l'habitat

Nous sommes passés de l'OFS à Gabin sur nos contreforts ; de l'hyper technicité, avec les outils, à une approche très sensible et très pragmatique au travers du plan guide de Madame VIGANO. Le plan guide présente une approche globale, mais également des zooms très opérationnels. Nous retrouvons finalement le sens de cette journée Questions d'Habitat, puisque nous avons eu l'occasion ce matin d'aborder des questions plus larges, mises en perspective cet après-midi avec des outils. Pour les étudiants, cette journée a dû être assez dense, en particulier cet après-midi avec des débats très techniques. Sachez que vous pourrez consulter les documents en ligne.

Je retiens des débats de cette journée qu'en matière de politique de l'habitat, il n'existe pas de vérité universelle, d'approche unique, mais bien des réponses multiples au regard de la réalité des besoins locaux. La politique de l'habitat repose sur des questions éminemment locales qui nécessitent donc des réponses territorialisées. Par ailleurs, la question de la différenciation est à mon sens essentielle. Avec l'expérimentation bretonne du Pinel par exemple, nous avons ouvert la boîte de Pandore pour l'Etat concernant la mise en œuvre d'approches territorialisées.

Je m'adresse à la nouvelle génération qui sera demain aux responsabilités. Nous vivons depuis des années l'arrêt brutal des dispositifs mis en œuvre, à l'image du Pinel ou du Pass Foncier. Evitons ces ruptures brutales. Nous avons besoin de stabilité politique. L'habitat doit faire l'objet de politiques pérennes. Nous l'avons vu ce matin au travers de l'analyse posée par l'ADEUPA : entre 2009 et 2019, la dynamique, portée par une capacité d'action publique et privée, s'est consolidée et porte aujourd'hui ses fruits. Il s'agit d'un travail de long terme. Cette dynamique doit être poursuivie. La métropole partage avec ses partenaires une culture de la co-construction. Nous avons par exemple organisé un atelier avec les acteurs locaux du logement, la semaine dernière, pour expertiser le dispositif Denormandie.

En matière d'outils, vous l'aurez compris, le dispositif Denormandie n'est pas encore tout à fait consolidé sur la métropole. Néanmoins, nous imaginons pouvoir adopter l'ORT en février en conseil métropolitain. En fin de mandat, nous retrouverons le dispositif Pinel et aurons adopté le principe du Denormandie et la mise en œuvre d'un OFS, dont le principe de création a déjà été accepté. Ces différents outils permettront de répondre aux enjeux de demain.

Je souhaite conclure en remerciant les intervenants pour la qualité des échanges.