

# PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT EN 2024



JANVIER 2024

---

Club D&H Bretagne

---

## Avant-propos

**Le Club Décentralisation et Habitat Bretagne** est apparu en 2009, quelques temps après un acte de décentralisation fort, celui de la délégation des aides à la pierre aux collectivités territoriales. Le Club reflète l'investissement historique des collectivités et de leurs partenaires dans les politiques locales de l'habitat en Bretagne.

Fort de cet engagement, le Club D&H à l'honneur d'assurer depuis 2023 la coprésidence du CRRH Bretagne.

A l'approche **d'un nouvel acte de décentralisation pour le printemps 2024**, le Club D&H a su se mobiliser avec ses adhérents pour intégrer **la démarche de concertation territoriale** engagée par l'Etat et pour participer à **l'élan collectif national des acteurs du logement, particulièrement soucieux du contexte d'aggravation de la crise du logement**.

---

Le CRHH du 17 octobre 2023, a été l'occasion de répondre à l'invitation de Monsieur le Préfet de Région appelant « à la mobilisation de tous les acteurs pour identifier les leviers opérationnels qui permettent de mieux prendre en compte les spécificités régionales [...] et pourraient nécessiter la mise en place d'expérimentations ou des dérogations permettant de lever des blocages ».

Cet exercice rappelle les actions portées et ayant fait leur démonstration en Région Bretagne, citons les expérimentations du dispositif Pinel breton et du loyer-unique à Rennes-Métropole.

Le Club Décentralisation et Habitat Bretagne apporte ainsi sa contribution à travers **12 propositions pour « le Logement » en Bretagne**.

Au-delà de ces 12 propositions, les réflexions menées par le Club D&H ont montré que pour une politique de l'habitat efficiente aux regards des défis actuels, **3 grands sujets s'imposaient aux territoires** : le foncier, le financement et le cadre organisationnel.

**Les questions foncières** déjà au cœur des préoccupations des politiques locales, le sont d'autant plus à l'heure de l'objectif du Zéro Artificialisation Net (ZAN). Des dispositifs existent, d'autres plus récents sont impulsés par les collectivités, le déploiement du Bail Réel Solidaire (BRS) en est l'illustration.

Notre région confirme sa forte attractivité, le foncier devient donc un levier indispensable à la production de logements et plus particulièrement de logements abordables. Mais ce sujet n'est pas sans susciter des questionnements sur les moyens financiers dédiés.

La Région Bretagne s'est exprimée en faveur de la création d'une Foncière en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) ; une étude contribuera à éclairer cet enjeu pour nos territoires.

**Le deuxième levier concerne les moyens ou les outils financiers** indispensables au déploiement d'une politique de l'habitat territorialisée. Il s'agit ici de réinterroger la fiscalité nationale et locale et de redéfinir la place des collectivités dans ce qui pourrait être un nouveau schéma fiscal. Cela rejoint aussi les réflexions en cours sur les zonages de la politique du logement et sur la possibilité de confier davantage de pouvoir d'agir aux acteurs locaux en la matière.

Ce sujet appelle à identifier des réponses innovantes au profit d'un financement territorialisé des politiques du logement. C'est le cas de la proposition de décentralisation d'une partie des aides de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (**PEEC**), « qui viendrait améliorer l'efficacité du lien emploi-logement au plus près des besoins des entreprises et des territoires ». C'est enfin dans ce propos que peuvent s'insérer les réflexions émergentes sur les partenariats financiers à mener à l'échelle locale sous la forme de comité partenarial des financeurs.

**Le 3ème point porte sur le cadre institutionnel ou organisationnel** dans lequel s'exercerait un nouvel acte d'action ou de décentralisation. Il est ici fait écho au rôle des Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH) et aux responsabilités nouvelles allouées aux collectivités. A ce jour, 2 collectivités bretonnes ont acquis ce statut : Brest Métropole et Rennes Métropole. Evoqué dans les échanges du Club D&H ce point reste encore complexe à appréhender dans la mesure où les outils et les moyens affectés à ces entités ne sont pas clairement définis.

---

C'est avec un fort intérêt que le Club D&H suivra et alimentera les débats et échanges autour de ces 3 grands sujets, à la lumière des enjeux des territoires bretons.

Toujours est-il que les **12 propositions** émises par le Club D&H ont en commun avec les réflexions précédentes d'aborder le questionnement du logement, par les collectivités, **sous l'angle des outils et du degré d'agilité** mis à leur disposition pour **intervenir de la façon la plus efficiente, au regard des spécificités de chaque territoire.**

---

**Les 12 propositions du Club Décentralisation et Habitat Bretagne** s'inscrivent dans la continuité des relations et des habitudes de travail établies entre les collectivités, leurs partenaires et l'Etat dans notre région. Certaines de ces propositions ont fait l'objet d'échanges ou de groupes de travail au sein du CRHH. C'est le cas de l'agrément BRS, du dispositif Pinel breton ou de la définition d'un zonage breton.

**Elles couvrent largement le champ du logement** puisqu'elles abordent des dispositions en faveur du logement locatif privé, de l'accession, du logement social et qu'elles s'adressent aux besoins spécifiques des ménages qu'ils soient primo-accédants, étudiants, seniors et cela en lien avec les spécificités des territoires bretons dans lesquels ils vivent.

Ces propositions répondent aux enjeux de production de logements et de réhabilitation des parcs public et privé, de nos territoires, dans leur diversité.

Il s'agit bien de montrer que **le logement constitue une chaîne** et que lorsqu'un maillon se grippe ou se rompt, c'est toute une activité qui se retrouve en crise. Les difficultés d'accès aux prêts et l'inflation ont bloqué l'ensemble du marché immobilier.

Pour notre région, cela se traduit par **un niveau de demandeurs de logement sociaux jamais atteint avec 90 000 inscrits** (soit +50% en 5 ans). De plus, la mixité des programmes immobiliers valorisée dans les PLH de nos collectivités, est mise à mal, un programme privé qui ne se vend pas bloque la production de logement sociaux.

Pour répondre à cette crise, le Club D&H considère que certains **outils existants** comme le PTZ, le Pinel breton ont fait leur preuve et ont permis de loger les ménages bretons ces dernières années.

D'autres propositions du Club témoignent de la capacité des collectivités à apporter de **nouvelles solutions** : c'est le cas des opérations d'habitat modulaire déployées pour répondre à un besoin bien réel mais dont la duplication réinterroge le financement, le conventionnement et les règlements d'urbanisme.

La proposition autour de la création d'un prêt bonifié local illustre aussi la volonté des élus de soutenir l'activité et cela de manière partenariale.

**6 propositions sur les 12 concernent le logement locatif social.** Le Club porte ici des propositions visant à soutenir la production de logements sociaux par l'application d'une TVA à taux réduit (5.5% en PLUS et 2.1% en PLAI), par la révision du montant alloué à notre région dans le cadre du FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre). Le Club D&H relaye élégamment une proposition en faveur d'un modèle de soutien à la réhabilitation adapté aux caractéristiques du patrimoine breton, un parc globalement performant.

Parmi les propositions du Club D&H celle portant sur **le Zonage de la politique du logement** est peut-être la plus éclairante pour illustrer l'acte de décentralisation. En accordant davantage de responsabilité aux collectivités ces dispositifs seraient de véritables outils territorialisés. L'étude engagée autour d'un zonage de tension breton au sein du CRHH Bretagne s'insère complètement dans cette perspective.

**Le moment est particulièrement préoccupant pour nos territoires et nos concitoyens pour lesquels l'accès au logement doit demeurer un droit fondamental.** Dans ce contexte, les propositions du Club D&H n'ont évidemment pas les mêmes **portées et les mêmes temporalités**, certaines s'inscrivent dans un calendrier national, celui du futur projet de loi 2024, ou celui de la loi de Finances 2025 ; mais d'autres peuvent être abordées à plus court terme, dans la continuité des échanges en CRHH : agrément BRS, financement d'opération étudiante ou senior en PLS, conventionnement de l'habitat modulaire...

Après cette première étape d'identification des propositions du Club D&H, il reste donc à préciser le cadre dans lequel elles pourront se traduire en actes de **différenciation, dérogation ou d'expérimentation.**

---

## Propositions

### Zonage(s) de la politique du logement :

- Faire du zonage un outil territorialisé (mise à jour et refonte nécessaires)

---

### Logement locatif social :

- Soutenir la production neuve de logements sociaux, par l'application de taux de TVA réduits à 5.5% en PLUS et 2.1% en PLAI.
- FNAP (Fonds national des aides à la pierre) : réévaluer le montant moyen de subvention alloué à la région Bretagne
- Guider les aides à la réhabilitation vers les logements en étiquettes E et D et s'orienter vers un autre modèle de soutien à la réhabilitation
- Logement étudiant : financer le logement étudiant en PLAI et PLUS, promouvoir les RSJA
- Logement senior : faciliter la production de logements en PLAI et PLUS
- Logement modulaire, intercalaire, « sans-foncier fixe » : définir un cadre de conventionnement

---

### Accession sociale

- Créer un agrément BRS accession
- Rétablir le PTZ à tout le territoire
- Créer un dispositif financier local d'encouragement à l'accession : un prêt bonifié en accession sociale

---

### Logement locatif privé – produit d'investissement :

- Élargissement du zonage Pinel Breton à la suite de l'arrêté du 2/10/2013 (disposition en cours)
- Reconduction du dispositif Pinel Breton au-delà de 2024.

---

### Amélioration du parc privé - ANAH :

- Décentraliser la politique d'amélioration et de rénovation du parc privé

## Zonage(s) de la politique du logement

### Proposition : faire du zonage un outil territorialisé (mise à jour et refonte nécessaires)

#### Contexte :

La déclinaison de la politique nationale du logement repose sur des outils de zonage qui visent à prendre en considération les particularités locales. Ces zonages sont nombreux, et déclinés selon les axes d'intervention en matière de logement. Parmi les plus connus nous pouvons citer le zonage ABC et le zonage APL 1,2,3. On pourrait y ajouter le zonage QPV, SRU, SLS, ZRR, de Normandie, TLV...

Ces zonages sont pour la plupart définis autour de la notion de tension de marché.

#### ▪ Zonage A, B, C et zonage 1,2,3

Pour le zonage ABC, il intervient dans la production de logements neufs, il détermine les niveaux de prix en accession, des niveaux de loyers PLS- PLI, l'accès au PTZ...

Créée en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien », il a fait l'objet de plusieurs révisions.

« Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones Abis, A, B1 et B2. La zone C est dite non tendue ».

Source : [ecologie.gouv.fr/zonage-b-c](http://ecologie.gouv.fr/zonage-b-c).

Au titre de ce zonage, la Bretagne compte plus de 200 communes dites tendues.

Zonage	Nb de communes
B1	64
B2	140
C	1 005

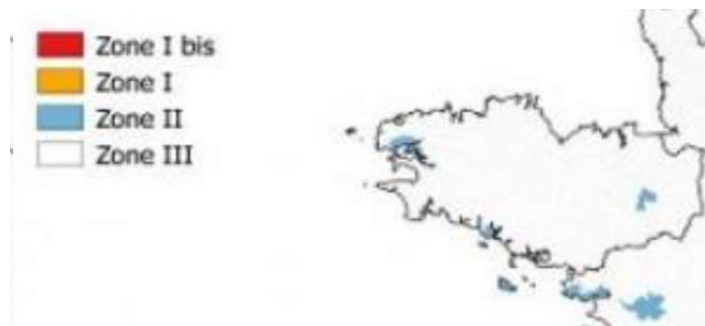
La dernière mise à jour réalisée par l'Etat de ce zonage a été officialisée avec le décret d'octobre 2023.

Pour notre région, cela s'est traduit par la conversion de 31 communes en zones tendues B1, dont anciennement 27 communes B2 et 4 communes C.

Quant au zonage 1,2,3 dit APL, il a connu très peu de modification depuis sa création en 1977, lors de la création des Aides Personnalisées au Logement.

Ce zonage joue un rôle fondamental dans l'activité du logement social. Il définit les futurs loyers applicables et appliqués. Il permet le calcul des loyers dit APL, et détermine ainsi la « couverture APL » des ménages.

Seulement 35 communes bretonnes sont classées en zone 2, soit 2% des communes.



---

Ces 2 zonages s'entremêlent et parfois se traduisent par des incohérences et une certaine complexité.

Ainsi, à titre d'exemple, un logement PLS pourra se voir attribué selon des plafonds de ressources déterminés par un zonage « Autres régions métropolitaines », il lui sera appliqué un loyer zone B1 tout en relevant d'une couverture en APL en zone 3.

Cette décorrélation des loyers APL et ABC ne permet pas d'intégrer les opérations dans leur marché et ne contribuent pas à l'équilibre des opérations locatives sociales réalisées par les bailleurs.

#### **Répartition des communes - croisement des zonages APL et ABC**

Zonage A B C	Zonage APL		Total
	02	03	
B1	24	40	64
B2	11	129	140
C		1 005	1 005
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>1 174</b>	<b>1 209</b>

#### ■ **Zonage TLV, THRS**

Autre zonage illustrant les zones de tension, le zonage TLV. Celui-ci, mis en place en 1999 permet l'application d'une taxe annuelle sur les logements vacants pour certaines agglomérations. En 2013, une mise à jour a élargi le dispositif à 8 agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Outre la taxe annuelle sur les logements vacants, d'autres dispositifs s'appliquent sur ce périmètre :

- Abattement de 25 % s'appliquant aux plus-values réalisées au titre des cessions de biens immobiliers
- Réduction des délais de recours contre les permis de construire
- Encadrement de l'évolution des loyers à la relocation
- Réduction du préavis du locataire de 3 mois à 1 mois pour les locations nues

Identifiés comme un levier face à la crise du logement, les logements vacants et résidences secondaires ont fait l'objet d'une modification de zonage permettant l'application de taxes, incitant le retour de ces biens sur le marché des résidences principales.

Le zonage « TLV » permet l'application d'une Taxe sur les Logements Vacants pour les locaux à usage d'habitation non meublés et vacants depuis au moins une année. Une commune non soumise à la TLV peut décider de mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Enfin, le zonage dit des zones tendues et touristiques permet l'application d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS).

Le décret du 26 août 2023 a modifié ce zonage. Il s'applique :

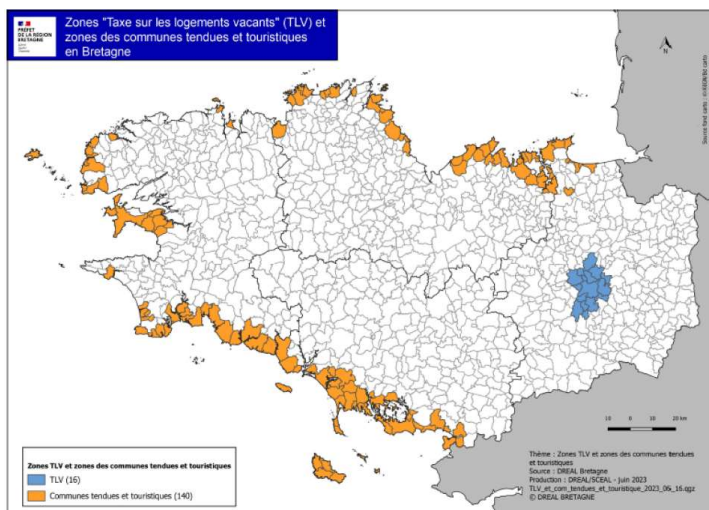
- Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ;
- Dans les communes ayant une proportion élevée de logements affectés à l'habitation, autres que l'habitation principale.

**Taux de vacance en Bretagne** : 143 326 logements vacants, soit 7.3% du parc de logements bretons, contre 8.2% à l'échelle nationale, Insee-2020.

**Taux de résidence secondaire en Bretagne** : en 2019, 233 600 logements étaient considérés résidences secondaires (locaux meublés, affectés à l'habitation et non inoccupés en permanence et soumis à la taxe d'habitation).

Celles-ci représentent près de 12 % de l'ensemble des logements de la région. Une proportion supérieure à celle observée au niveau national (9 %), en raison, notamment, de la forte attractivité du littoral. Les détenteurs de ces résidences sont majoritairement Bretons ou Ligériens (43% des propriétaires).

Côtes d'Armor	Finistère	Ille et Vilaine	Morbihan
14%	11%	6%	16%



- 16 communes bénéficient du zonage TLV en Bretagne, il s'agit de communes situées dans l'agglomération de Rennes. 15 sont classés B1 et 1 en C...
- 140 communes bretonnes sont identifiées « zones tendues et touristiques », dans lesquelles une majoration de la THRS est possible.

## Proposition :

Constat est fait de la multiplicité des zonages et parfois de leur décorrélation des réalités territoriales et économiques des opérateurs.

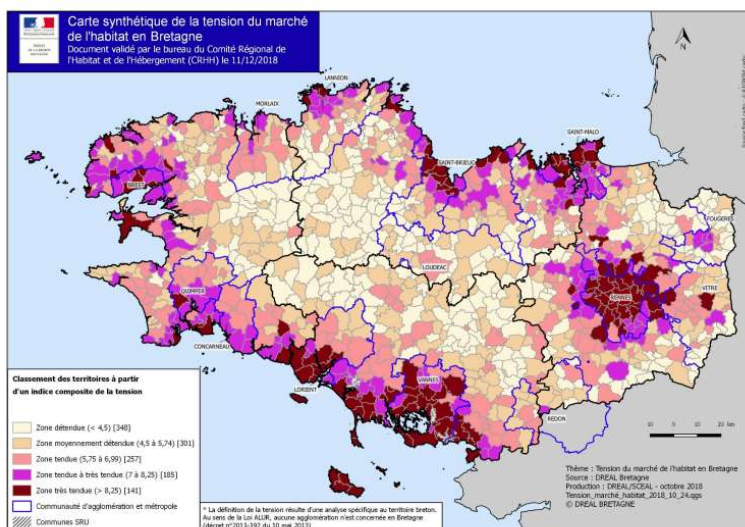
La révision des zonages apparaît donc comme nécessaire. Néanmoins, celle-ci requiert d'appréhender l'ensemble des dispositifs ou réglementations liés à chacun.

**Le Club D&H propose que le zonage soit défini comme un outil territorial, actionnable par les collectivités dans le cadre de l'exercice de leur compétence de délégataire.**

Le CRHH serait l'instance de validation et de contrôle des zonages. Confiés aux collectivités, la définition des zonages serait retranscrite dans les PLH.

Le Club D&H insiste sur la nécessaire association des collectivités et se fait ici porte-voix de collectivités désireuses de réinterroger leur zonage, notamment à la suite des dernières modifications d'octobre 2023 (Zonage A, B, C et TLV-THRS).

Fort de ces constats, le CRHH a engagé des travaux de définition d'une carte du zonage de la tension en Bretagne. La poursuite de ces travaux s'inscrit pleinement dans le débat actuel de la territorialisation et de la décentralisation (document provisoire).



## Logement social

### Proposition : application de taux de TVA réduit à 5.5% en PLUS et 2.1% en PLAI

#### Contexte :

Schématiquement, le financement des opérations sociales est basé sur des subventions accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux, une TVA à taux réduit et l'exonération de TFPB.

Les règles de TVA applicables au logement social ont régulièrement évolué. Entre 1992 et 2012 puis entre 2014 et 2018, le secteur a pu bénéficier d'une TVA à 5.5%.

Actuellement, le taux de TVA applicable s'élève à 10% pour les logements PLUS et PLS.

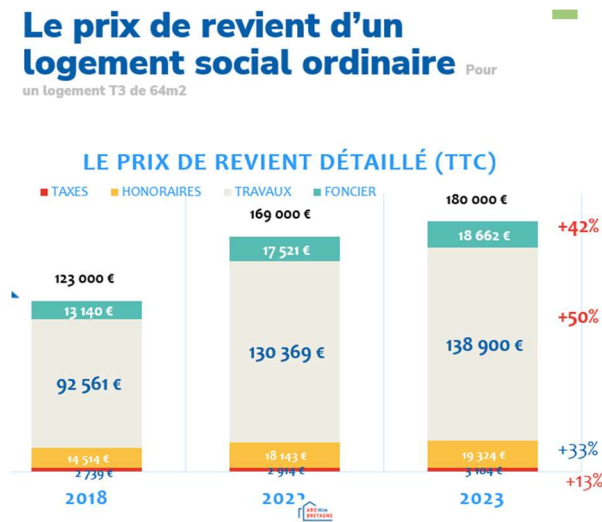
Depuis le 1er janvier 2020, la TVA est de nouveau à 5,5 % pour les logements :

- PLAI
- PLUS en acquisition-amélioration ou dans le cadre de la politique de renouvellement urbain

L'augmentation de TVA à 10% ainsi que les mesures de RLS, de gel de loyers, introduites par lors de la loi de finances 2018, ont profondément modifié les ressources des bailleurs.

Dans son étude « Perspectives, Etude sur le logement social » la CDC constate « **un coût de construction accru par la hausse de la TVA** depuis 2018 et estime le surcoût à environ 700 M€ en 2018 et 850 M€ en 2019. Le prix de revient moyen de la construction d'un logement social s'établit à 145 k€ par logement en 2020, après 147 k€ en 2019 et 145 k€ en 2018, à comparer avec 138 k€ en 2017 avant la hausse de TVA ».

En 2023, le prix de revient moyen de la construction d'un logement social enregistre une très forte hausse (source : ARO Hlm Bretagne, données bailleurs bretons).



Outre la hausse de la TVA à 10%, rappelons que la RLS (Réduction de Loyer Solidarité) qui est une remise sur le loyer du locataire, totalement prise en charge par le bailleur, a entraîné une baisse de revenus que la banque des Territoires a estimée à 1,3 Md€ 2021 et 2022, après 800 M€ en 2018, 890 M€ en 2019 et 1,25 Md€ en 2020.

Pour ce qui est de la région Bretagne, entre 2018 et 2022, ce n'est pas moins de 156 Millions d'euros qui n'ont pas été perçus par les organismes locaux, soit l'équivalent en fond propre d'une année de programmation (5 600 logements).



---

Malgré le déploiement de facilités financières compensatoires (Plans logement de la Banque des Territoires et d'Action Logement), ces mesures sollicitent davantage l'autofinancement des organismes HLM et par conséquent engage leur capacité d'investissement pour la production neuve et l'entretien et la réhabilitation du parc. D'autant plus que le Taux du Livret A à 3% impacte de manière très importante leurs encours de dette.

Et pourtant, les défis de la production et de la réhabilitation n'ont jamais été aussi présents en lien avec une demande sociale croissante (+ 50% de demandeurs en 5 ans) et les enjeux de décarbonation du parc social.

### **Proposition :**

Depuis 2018, le secteur du logement social évolue dans un contexte économique contraint, marqué par l'augmentation des coûts de la construction, la hausse des coûts de l'énergie... ; ainsi combinés à la baisse des ressources (effet RLS), le montage des opérations locatives devient de plus en plus complexe et difficile à équilibrer.

Pour rappel, les objectifs fixés (FNAP) en septembre 2022 étaient de 6 600 logements, à date le bilan est estimé à 4 500 logements dont une part notable serait issus de rachat en VEFA aux promoteurs privés.

Redonner de la capacité financière aux opérateurs doit permettre de soutenir la production de logements sociaux et répondre aux besoins des 90 000 demandeurs en attente d'un logement à loyer abordable.

53 % de ces demandeurs ont moins de 950 euros de revenus par mois, c'est 53% vivent donc sous le seuil de pauvreté.

La part de leur budget alloué au logement s'élève à 32%.

**A cet égard, le Club D&H en lien avec les opérateurs bailleurs bretons propose l'application d'une TVA réduite à 5.5% pour les logements PLUS.**

Reconnaitre le logement comme un bien de 1ère nécessité pourrait s'accompagner **d'une TVA à 2.1% en PLAI**, comme cela est pratiqué dans les départements et régions d'outre-mer (DROM). Une telle orientation permettrait de répondre à la part croissante des ménages relevant des plafonds PLAI.

## Proposition : guider les aides à la réhabilitation vers les logements en étiquettes D et E – S’orienter vers un autre modèle de soutien à la réhabilitation.

### Contexte :

La politique de construction et de réhabilitation du parc locatif social s’inscrit depuis 2018-2019 dans la SNBC, la Stratégie Nationale Bas-Carbone, « la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. La SNBC donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d’activité, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu’à 2050 [..]. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l’horizon 2050 et réduire l’empreinte carbone de la consommation [...] ». Source : Ministère de la transition écologique et de la Cohésion des Territoires.

Par ailleurs, la loi Énergie Climat a introduit une nouvelle précision dans la caractérisation de la décence énergétique. « A partir du 1er janvier 2023, la décence d’un logement devient conditionnée à un seuil maximal de consommation énergétique, pour les nouveaux contrats de location. Puis, cette décence dépendra de la classe établie par le diagnostic de performance énergétique (DPE) avec un échelonnement des exigences au fil des années et s’étendra aux contrats en cours à partir de 2025 ».

Ainsi ne seront plus décents en 2025, les logements G, en 2028 les F et en 2034 les E.

Pour le parc social cela se traduit par un objectif de réduction de 94 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) d’ici à 2050, via la réhabilitation du parc et en suivant les standards BBC rénovation énergétique.

Dans une étude, l’Ancols, (Agence nationale de contrôle du logement social) indique que depuis 2018, le nombre de logements sociaux livrés avec une amélioration de performance énergétique après travaux s’élève à 80 000 par an.

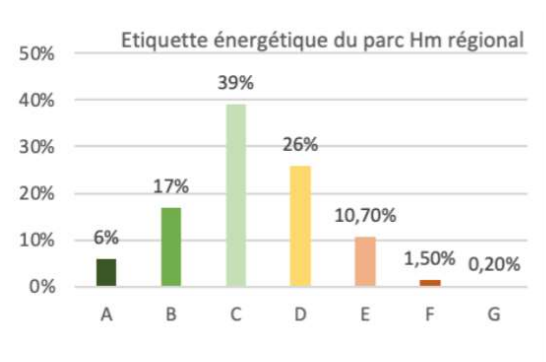
L’agence estime à 90 à 135 000 logements devront être rénovés chaque année, dont plus de 90 % avec un objectif de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) A ou B après travaux.

Le parc social est pourtant plus vertueux que le parc privé. Il est constitué à 47 % de logements étiquetés A, B et C contre 25 % pour le parc français. Il totalise 35% de logements en étiquette D et 17% d’étiquettes E, F et G suivant les anciens critères DPE (dont 6% en F et G). Source : USH.

La priorité d’action est donc donnée à l’éradication des passoires thermiques E, F et G aux échéances 2025, 2028 et 2034, avec une ambition de rénovation lourde pour ces logements. Pour atteindre ces objectifs l’Etat apporte son soutien par le biais de subventions dédiées.

### En Bretagne :

Le parc social breton présente des performances thermiques supérieures à celles observées à l’échelle nationale.



Sources : RPLS 2022

**62% du parc est classé en étiquette A, B ou C, seulement 2% du parc est classé en F et G et 11% en étiquette E (DPE ancienne étiquette).**

**Ce classement s’explique d’une part par l’âge du parc breton qui plus récent et par un investissement régulier des bailleurs dans l’entretien de leur patrimoine immobilier dans le cadre du gros entretien et de la réhabilitation.**

Les enjeux de réhabilitation restent importants pour répondre aux objectifs SNBC & décence énergétique.

En incluant les logements en DPE D au parc étiqueté en E, F et G, 2 500 logements sont à réhabiliter par an dès 2024 et jusqu’en 2050.

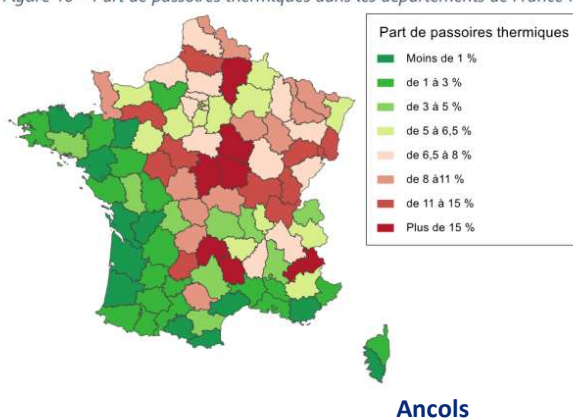
## Proposition :

En cette fin d'année 2023, l'Etat a invité les bailleurs et les délégataires à intégrer davantage de subventions Etat pour la rénovation d'opération F et G. Nous retenons l'intégration des DPE E dans cette enveloppe.

L'enveloppe régionale allouée à la réhabilitation des logements F & G pour l'année 2023 s'élevait à 1,6 millions d'euros, enveloppe difficilement utilisable du fait du cahier des charges contraint et en l'absence de lien avec les PSP (Plans Stratégiques de Patrimoine) des organismes. Il n'y a que très peu de logements F et G sur le territoire (2 600 logements), soit ils sont voués à la démolition, soit ils sont répartis dans des résidences dont la majorité des logements ont d'autres étiquettes qui ne bénéficient pas du soutien de l'Etat.

La mise en perspective des caractéristiques du parc social breton et l'orientation des subventions pour les rénovations lourdes des logements F, G (voire E) montre les limites des orientations nationales et révèle la nécessité de prendre en compte les spécificités territoriales. Le parc breton n'est pas celui de l'est ou du nord de la France.

Figure 10 – Part de passoires thermiques dans les départements de France métropolitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2022



**C'est pourquoi le Club D&H et les bailleurs souhaitent pouvoir rendre éligible aux subventions d'Etat le parc étiqueté en E, mais aussi en D pour anticiper un volume de réhabilitation encore plus important d'ici à 2050.**

Cette disposition serait aussi perçue comme une prime à l'encouragement et à la reconnaissance de l'implication des organismes et des collectivités qui accompagnent financièrement la réhabilitation du parc.

Cette dynamique repondrait aussi aux problématiques du point de vue des locataires, du coût de l'énergie, du poids des charges et de la précarité énergétique.

Pour répondre à ces enjeux de la décarbonation, l'ARO hlm Bretagne (Association Régionale des Organismes) porte le projet Energie Sprong, une démarche qui vise à démocratiser les rénovations à zéro énergie à travers l'industrialisation de la rénovation des bâtiments. Celui-ci doit se déployer à partir de 2024.

**Pour aller plus loin dans la démarche, nous demandons des financements définis par le prisme de la performance globale et non plus sous l'angle de l'étiquette DPE. Dans le cadre d'une expérimentation, on peut imaginer une définition des ambitions de réhabilitation à l'échelle des EPCI tout en maintenant le calendrier fixé par l'Etat. Les collectivités et les organismes très investis sur la question souhaitent ainsi gagner en méthode pour atteindre au plus vite les enjeux de décarbonation.**

L'ampleur de ces interventions interroge l'équilibre financier des montages et sous-tend la question de la revalorisation des loyers. Un dispositif de déconventionnement/reconventionnement, rétablirait une adéquation entre une offre de logement aux standards quasi-neufs et des loyers conventionnés actualisés.

## Proposition : FNAP, revoir les montants moyens de subventions (MMS) de l'Etat alloués par région

### Contexte :

Le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) est l'instance dédiée au financement et à la programmation du logement social. Sa gouvernance est composée à parité de représentants de l'État et des bailleurs sociaux, ainsi que de parlementaires et de représentants de collectivités locales.

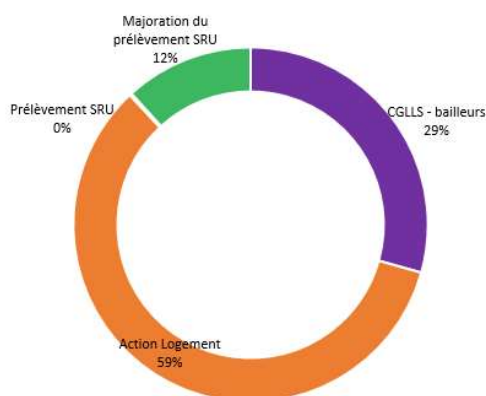
Annuellement le rôle du FNAP consiste à :

- Fixer le montant des crédits attribués pour financer les opérations déjà engagées
- Déterminer le montant des nouvelles opérations à engager
- Définir la programmation du montant de ces nouveaux engagements à mettre en œuvre au niveau régional

### Budget initial 2024 :

Pour 2024, les ressources du FNAP sont constitués par :

CGLLS - bailleurs	75 000 000 €
Action Logement	150 000 000 €
Prélèvement SRU	500 000 €
Majoration du prélèvement SRU	30 000 000 €
Total	255 500 000 €



Le Fnap affiche un déficit de 124 millions d'euros pour l'année 2024, qui sera financé par des réserves accumulées. La trésorerie va progressivement diminuer, mais elle permettra de financer les agréments sur les deux années à venir, et ce malgré le retrait d'Action logement à partir de 2025. Le principal enjeu du Fnap est désormais de trouver des financements à compter de 2026. A noter que l'État ne finance plus le fonds depuis 2019 et que les bailleurs sociaux s'autofinancent déjà par leur contribution.

### Méthodologie de répartition territoriale :

La programmation de l'année N+1 se prépare dès le mois de septembre avec une première enquête que l'on appelle Bottom-Up remontée à la DHUP (La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) dans laquelle les organismes font part de leur projection de production neuve.

Une grille est ainsi constituée, elle ventile par région les objectifs en nombre d'agréments PLAI, PLUS, PLS.

Cette grille mentionne les montants financiers alloués pour soutenir la production.

On observe des différences notables entre région. Ainsi, on retrouve un Montant Moyen de Subvention (MMS) à plus de 20 000 € en Ile-de-France, à environ 10 000 € en PACA, à plus de 8 000 en Pays de la Loire alors qu'il ne s'élève qu'à 6 500 euros en Bretagne. La région Bretagne se classe 11<sup>ème</sup> région sur 13.

Rappelons que seul le PLAI est financé à cette hauteur, le PLUS bénéficiant d'une subvention équivalente à 1 euros. Subvention symbolique mais qu'il est important de garder pour pérenniser ce produit et les autres financements qui en découlent.

Les montants Moyens de Subventions sont très disparates sur le territoire français. Les règles d'octroi des enveloppes par région (hausse des coûts et la tension du marché) ne répondent plus aux besoins de production.

L'explosion des coûts des matières premières et donc des coûts de construction sont les mêmes sur tous les territoires français.

---

## **Proposition :**

Le sous-dimensionnement de l'enveloppe bretonne est un sujet déjà relayé en CRHH au moment de l'examen de la programmation locative sociale.

Il est vrai que ces aides ne représentent que 2% du coût de revient d'un logement social, mais elles n'en demeurent pas moins nécessaires en ces temps de complexité financière.

Ce constat symbolise aussi l'intérêt de réinterroger les modes de faire en prenant en considération les spécificités locales.

Le CRHH Bretagne a interrogé sur la règle de calcul de répartition.

Il a aussi objectivé la volumétrie prévisionnelle en confrontant les données des délégataires aux objectifs de production par produits PLAI, PLUS, PLS, inscrits dans les PLH.

### **Le Club D&H souhaite que soit réétudier les modalités de calcul de ses subventions.**

Il pourrait être envisagé d'engager des programmations pluriannuelles, basées sur les programmations des PLH.

A l'heure des incertitudes planant sur l'avenir du FNAP, cette proposition rejoint indirectement les questionnements autour du financement du logement locatif social et les réflexions à mener autour d'une décentralisation de ressources : PEEC, autres fonds...

## Proposition : Logement étudiant, produire une offre de logements adaptée aux ressources des étudiants, en financement PLAI et PLUS.

### Contexte :

Avec près de 239 établissements d'enseignements supérieurs et plus de 125 000 étudiants, la Bretagne est un territoire d'enseignement supérieur. La région compte notamment 6 pôles universitaires à Rennes, Brest, Quimper, Lorient, Vannes et St Brieuc, des antennes universitaires et un maillage riche d'établissements scolaires.

La Région Bretagne est très attractive pour les étudiants. Avec ses 70 000 étudiants, Rennes Métropole se hisse 1er pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest et 8ème pôle de France. Les étudiants représentent 11% de la population totale métropolitaine. Et récemment, le classement de Shanghai 2023 a attribué à l'Université de Bretagne Occidentale (UBO), basée à Brest, la cinquième place dans la catégorie Océanographie.

Les besoins en logements des étudiants et plus largement des jeunes actifs ne sont pas sans conséquence sur le marché immobilier breton. La majorité de ce public est décohabitant, c'est-à-dire qu'il quitte le domicile parental pour disposer de son propre logement. Cette mécanique crée un besoin supplémentaire de logements.

#### Chiffres clés du logement étudiant

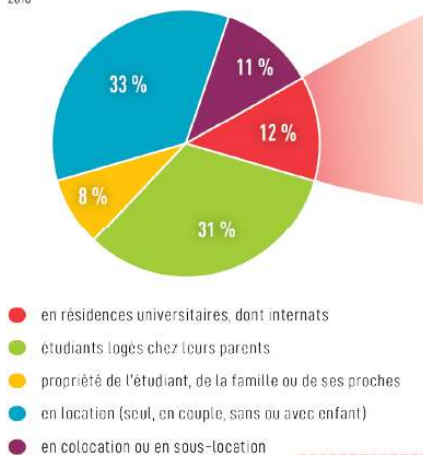
MESRI/DGESIP

2 725 300 inscriptions dans l'enseignement supérieur pour l'année 2019-2020

plus de 700 000 étudiants boursiers

#### Où sont logés les étudiants ?

Source : enquête nationale sur les conditions de vie des étudiants, réalisée par l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) au printemps 2016

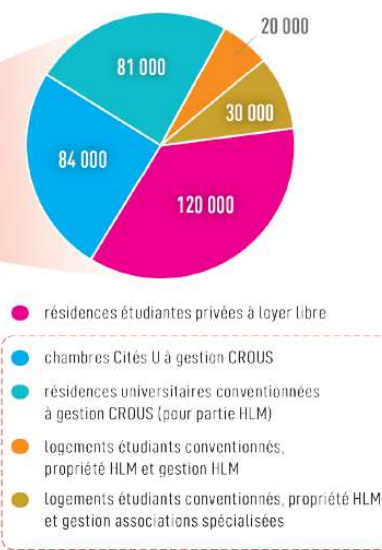


L'offre dédiée à caractère social représente à peine 8 % du nombre d'étudiants

#### L'offre de logement dédiée aux étudiants

Capacité d'accueil des étudiants, y compris privée à loyer libre

Total = 335 000



#### Guide 2. Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats. Septembre 2020

Les étudiants et jeunes actifs trouvent des possibilités de logements en résidences étudiantes ou dans le parc de logements ordinaires, majoritairement ceux du segment locatif privé.

Mais depuis une dizaine d'années, cette population est directement touchée par les tensions du marché et éprouve de plus en plus de difficultés à se loger et à se loger à prix abordable.

« La pénurie de logements en résidence universitaire devient problématique en Bretagne. Le CROUS estime qu'il manque 3 000 logements dans la région, essentiellement à Brest et Rennes. À Rennes, il faut compter 5 demandes pour un logement ». Propos de Yann-Eric Prouteau, directeur général du CROUS Bretagne (France Info 01/09/2023).

« En cette rentrée scolaire, 18 581 étudiants bretons ont fait une demande de logement auprès du Crous. Une partie d'entre eux ne seront pas satisfaits : seulement 8 473 places sont disponibles. Au total, 56 % des demandeurs n'ont pas eu de réponse favorable ». Camille Descroix -Le Télégramme, Le 31 août 2023.

---

Le logement est le premier poste de dépense du budget des étudiants comme des jeunes actifs. 453 €, c'est, selon LocService, le loyer moyen d'un étudiant à Rennes.

La réussite du parcours étudiant et le succès vers l'autonomie professionnelle pour les jeunes actifs ne peuvent se faire sans un accès facilité au logement. Ce constat amène une chaîne d'opérateurs à se mobiliser autour des attentes et des besoins exprimés par cette population.

C'est le cas des collectivités qui à travers leur PLH abordent le développement de l'offre de logement à la fois dans sa dimension quantitative et aussi qualitative, avec une attention plus particulière portée à l'offre à caractère social.

### **Proposition :**

Les bailleurs sociaux jouent un rôle important dans la politique du logement des étudiants et des jeunes actifs.

L'accueil de ce public rentre tout à fait dans le champ d'intervention des bailleurs. Leur présence constitue un levier de mixité sociale et intergénérationnelle au sein du parc hlm, et plus largement au sein des territoires.

Le parc social offre une diversité de réponses et permet de répondre à la multiplicité des parcours des jeunes. Les bailleurs sont au 1er plan pour la construction de résidences et de foyers, confient leur gestion au CROUS ou à des associations ou en assurent parfois la gestion.

Les bailleurs accueillent également les étudiants dans leur parc de logements dits « ordinaires », et sont amenés à développer la gestion en colocation, la cohabitation intergénérationnelle solidaire ...

L'article 109 de la loi ELAN a introduit des dispositions facilitant l'accès des jeunes de moins de trente ans au parc locatif social, par la création de contrats de location d'une durée maximale d'un an, possiblement renouvelables.

Les outils existent mais demandent parfois à être ajustés.

**Ainsi, Le Club D&H souhaite s'attarder sur une proposition à visée opérationnelle.**

**Il s'agirait d'expérimenter la réalisation de résidences financées par une mixité de financement incluant des logements PLAI et PLUS.** Cette proposition vise à mettre en adéquation l'offre de logements avec les situations de ressources réelles de ce jeune public et ainsi soutenir les étudiants en situation précaire.

A notre connaissance, les logements sociaux étudiants sont principalement financés en PLS. Mais il semble qu'en Île-de-France, ils sont pour partie financés en PLUS et parfois en PLAI.

**La Bretagne souhaite s'engager dans cette expérimentation.**

Enfin, dans la palette des réponses possibles à apporter à ce jeune public des solutions existe **avec les Résidences Sociales pour Jeunes Actifs (RSJA)**. L'accueil d'autres publics dans ces résidences permet de pallier la temporalité plus courte et aléatoire de l'occupation par les étudiants et jeunes actifs.

C'est une réponse à la non-spécialisation de l'offre, de plus en souhaitée, pour gérer de manière agile les besoins en logements.

**Le développement de ces structures est une réflexion à porter à l'échelle de notre région.**

## Logement des seniors : produire une offre de logements adaptée aux ressources des ménages senior en PLAI et PLUS.

### Contexte :

La Bretagne est une région attractive et dynamique sur le plan démographique. Les dernières études de l'Insee révèlent « une croissance moyenne de 0,5 % par an entre 2014 et 2020, la population de la Bretagne augmente à un rythme légèrement supérieur à la moyenne nationale. Ce dynamisme démographique est porté par les arrivées dans la région ; le solde naturel est quasi nul ».

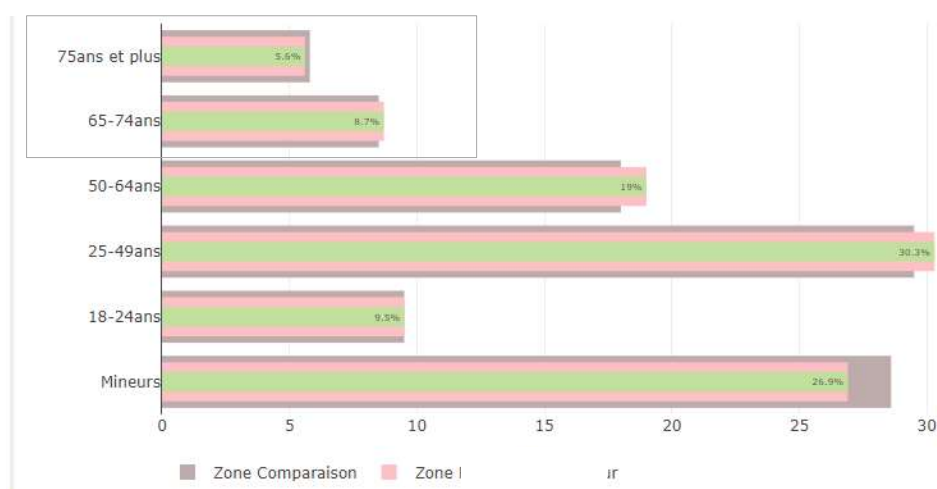
Malgré ce dynamisme, la tendance au vieillissement de la population reste plus marquée en Bretagne qu'à l'échelle nationale. 23% de la population à plus de 65 ans (20% à l'échelle nationale), 30% à plus de 60 ans. Cette tendance s'observe de manière différenciée selon les territoires. Amorcée il y a déjà quelques décennies dans les territoires ruraux, elle s'observe davantage dans les territoires périurbains et urbains, et s'accroît sur les littoraux.

Les impacts du vieillissement de la population sont nombreux et variés et réinterrogent les politiques publiques que ce soit en termes d'habitat, de santé, ou de lien social...

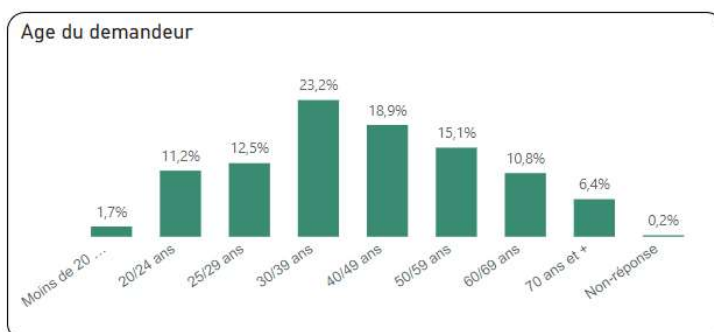
Sur le plan du logement, le vieillissement de la population interroge la conception et l'adaptation des logements existants mais aussi l'accompagnement des ménages dans la perte d'autonomie ou la dépendance.

Les bailleurs sociaux jouent un rôle important dans les réponses à apporter.

La première d'entre elles est l'adaptation du parc hlm au vieillissement de ses occupants. Conformément à la tendance nationale, les locataires vieillissent et ce phénomène est voué à s'accroître sous l'effet d'une rotation fortement ralentie. 14.3% des locataires du parc social sont âgés de plus de 65 ans.



Un deuxième axe d'intervention est la réponse à la demande de logement exprimée par les ménages seniors. 17% des inscrits au fichier commun ont plus de 60 ans, 6% ont plus de 70 ans. Celle-ci reste contenue mais elle pourrait s'amplifier en devenant une alternative aux problématiques d'adaptation et d'accessibilité rencontrées par des ménages logés dans le parc privé.





---

A noter que les bailleurs ont la possibilité dans certaines résidences particulièrement bien situées en termes de services et d'équipements de flécher les attributions pour les seniors.

Enfin les bailleurs, sont des acteurs de 1<sup>er</sup> plan, dans les réponses apportées à l'accueil des ménages en perte d'autonomie ou en situation de dépendance à travers la construction de résidences autonomie et d'EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sur tout le territoire breton.

L'accueil des personnes âgées au sein du parc social rentre pleinement dans le champ de la solidarité et c'est aussi un levier de mixité sociale et intergénérationnelle au sein des résidences et dans les territoires. C'est aussi un réel levier en termes d'emplois et plus particulièrement dans les territoires ruraux.

### **Proposition :**

Les études sur le vieillissement montrent que cette tendance nationale recouvre une hétérogénéité de profil, notamment parce que l'écart d'âge considéré s'étend de 65 à + de 90 ans. Derrière, le terme générique 'senior', se dessinent des situations multiples en termes de mode de vie, de situation familiale, de revenu, de patrimoine immobilier ou financier ...

Par exemple, les retraités possèdent en moyenne un pouvoir d'achat d'un niveau voisin à celui des actifs et disposent d'une autonomie résidentielle, 76 % d'entre eux sont propriétaires de leur résidence principale.

Et pourtant, cette moyenne masque la situation précaire de près de 600 000 personnes âgées bénéficiant de l'ASPA (Allocation de solidarité aux personnes âgées).

Les projections laissent supposer que cette hétérogénéité sera plus forte au regard de parcours moins linéaires pour les prochaines générations sous l'effet des jeux de recomposition familiale, des parcours professionnels, des stratégies patrimoniales...

Cette hétérogénéité des ménages senior doit se refléter dans les opérations dédiées à ce public.

**Le Club D&H expose ici une proposition à visée opérationnelle. Il s'agit de favoriser la réalisation de résidences senior par le biais de financement PLAI et PLUS afin de répondre aux besoins des ménages seniors les plus modestes.**

---

## **Proposition : habitat modulaire – logement temporaire – « sans foncier fixe », définir un cadre de conventionnement**

### **Contexte :**

Dans ce contexte de crise du logement les collectivités et les opérateurs se mobilisent pour trouver des solutions en dehors des schémas classiques de construction.

Appelées habitat modulaire, Tiny-House, ou encore « sans foncier fixe », ces solutions innovantes reposent sur 3 principes. Il s'agit de petits modules types mobil-home T1 ou T2 construits selon des principes de construction standardisés, dont la production est locale. Leur implantation est temporaire de deux à cinq ans, sur des fonciers publics, cela tant que le terrain reste disponible. Enfin, ces logements s'adressent à une diversité de publics : ménages en situation précaire, ou d'urgence, certains projets ciblent aussi les étudiants, les jeunes actifs, les salariés saisonniers ou ceux qui éprouvent des difficultés à se loger à proximité des entreprises...

Parmi ces initiatives, peuvent être citées la vingtaine de modules réalisés ou prévus sur des communes de Rennes-Métropole, un projet à Grand-Champ, commune du Morbihan, des mobil-homes mis à disposition de salariés à Loudéac, commune des Côtes-d'Armor.

Ces solutions impliquent les collectivités, des bailleurs sociaux et des associations qui accompagnent les locataires. Toutefois, ces opérations ne bénéficient pas des montages et du financement des opérations locatives sociales.

### **Proposition :**

**Le Club D&H propose que ces solutions innovantes soient reconnues comme relevant du logement social et qu'à ce titre elles puissent faire l'objet d'un conventionnement APL et bénéficier de financements fléchés ;** cela permettrait aux ménages de bénéficier de logements à loyers abordables.

Le déploiement de cette offre pourrait s'appuyer sur ce conventionnement qui serait lui-même adossé à l'élaboration d'un cahier des charges incluant des éléments techniques et le cas échéant un volet social.

## Accession sociale

### Proposition : créer un agrément BRS accession

#### Contexte :

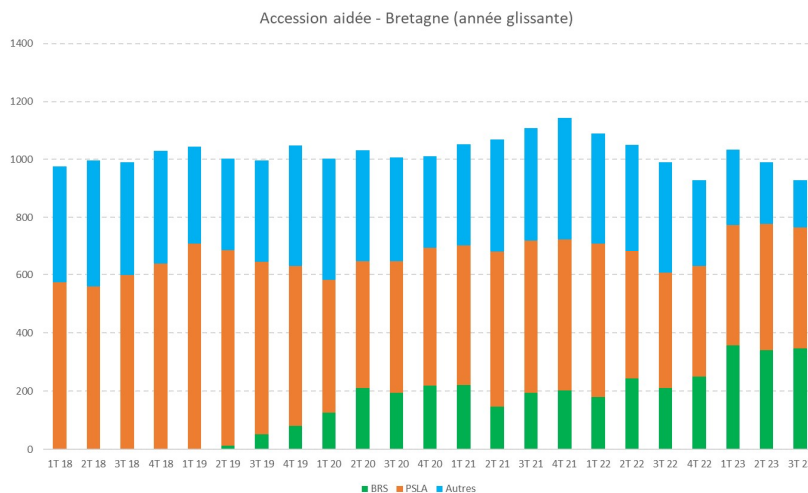
Le BRS (Bail Réel Solidaire) est un outil d'accèsion à la propriété. Dans la programmation de logements, il s'inscrit dans la gamme des produits dit « d'accèsion sociale » aux côtés du PSLA (Le Prêt Social Location-Accession) et de l'accèsion coopérative (TVA 20%).

Apparue dans les années 2010, ce dispositif cible les ménages à revenus moyens et modestes (plafonds PLS depuis 2023). Il repose sur la dissociation de la pleine propriété du bâti (la maison, l'appartement) et la location du foncier sur lequel repose l'immeuble détenu par un organisme foncier solidaire (OFS). Les prix de vente, bénéficient d'une TVA réduite à 5,5%.

Le BRS, depuis le début des années 2020, suscite un réel intérêt auprès des collectivités locales et des opérateurs du logement. Son modèle permet d'éviter la spéculation foncière et immobilière ; il garantit la pérennité d'un logement abordable. A ce titre, les logements BRS entre dans le calcul des quotas de 25% de logements sociaux de la loi SRU.

L'association Foncier solidaire France comptabilise 137 OFS agréés à l'échelle nationale. 16 organismes fonciers solidaires OFS bénéficient d'un agrément en Région Bretagne.

Les données de l'observatoire OREAL montre que le produit BRS s'ancre dans le marché avec plus de 300 ventes enregistrées au 3ème trimestre 2023.



Le BRS est un dispositif désormais décliné dans les PLH des collectivités.

En plein questionnement sur les problématiques du foncier dans la politique du logement, il s'affirme comme un outil de régulation d'avenir.

#### Proposition :

**Le Club D&H renouvelle ici une proposition déjà exposée en CRHH : la création d'un agrément BRS délivrable par les délégataires.**

Cette mesure a pour d'objectif de faciliter le suivi et l'évaluation du produit BRS. Elle permet de l'ancrer pleinement dans les PLH.

Actuellement, ce dispositif n'est suivi que par le biais de rapports annuels produits par les OFS et transmis aux préfets de département.

Les logements en BRS intégrés à l'inventaire SRU sont pris en compte dans le cadre des bilans quantitatifs triennaux et dans les constats de carence. Ils sont comptabilisés dans la catégorie de financement PLS et entrent dans le quota des 30% PLS ou 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un programme local de l'habitat (PLH).

L'accélération de son déploiement BRS supposent de se doter d'outils de suivi de sa production, de sa commercialisation et son rapport avec les parcours résidentiels des ménages.

---

## Proposition : rétablir le PTZ à tout le territoire

### Contexte :

Le PTZ (Le prêt à taux zéro) est un outil inhérent des politiques du logement, il constitue un levier important de l'accession sociale à la propriété. Ce prêt, mis en place par l'Etat, permet aux foyers à revenus modestes, aux primo-accédants de devenir propriétaires de leur résidence principale dans le neuf et dans l'ancien.

La loi de finances pour 2022 avait prolongé le prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2023. Dans le projet de loi de finances 2024, il est prévu de recentrer le PTZ sur les logements neufs, dans des immeubles collectifs, dans les seules zones tendues du territoire (B1) et de le consacrer à la rénovation de l'habitat ancien en zones détendues. Entre temps, le dispositif a été prolongé jusqu'en 2027 et la part de crédit a été élargie de 40 à 50 % pour les ménages modestes.

Le resserrement du PTZ fait débat ; il réinterroge la production de logements en dehors des zones tendues, dans lesquelles l'activité immobilière existe déjà, là où les besoins en logements sont aussi présents.

Par ailleurs, la construction de logements collectifs neufs dans les zones B2 ou C répond aux enjeux de renouvellement urbain et aux objectifs de densification.

Le prêt à taux zéro est le principal financement des acquéreurs en accession sociale dite sécurisée. Il apparaît d'autant plus important de le maintenir que les taux d'emprunt se sont envolés à 4, voire 4,5 %.

### Proposition :

Exclure le PTZ des zones détendues, serait un frein de plus à l'achat des ménages en produit PSLA, BRS, à l'heure même où ces ménages sont déjà confrontés au refus de prêts des banques.

En outre, certaines communes B1 ont des enjeux très présents en matière de rénovation du parc. Là aussi le PTZ doit encourager l'achat de biens anciens et leur rénovation.

Il est souhaitable de confronter le zonage aux réalités territoriales.

**Le Club D&H porte la proposition d'un PTZ rétabli sur tout le territoire.**

---

**Proposition : créer un dispositif financier local d'encouragement à l'accession, un prêt bonifié pour financer l'accession sociale en lien avec la Banque des Territoires + Action logement + réseau de banques locales**

**Contexte :**

Le marché immobilier est aujourd'hui grippé, les ménages ne peuvent plus prétendre aux crédits bancaires aussi largement et facilement qu'il y a 1 an. Evidemment, les ménages les plus pénalisés sont ceux qui peuvent prétendre aux dispositifs d'accession sociale. Malgré des plafonds de prix et le recours au PTZ, la présence d'un apport conséquent devient une condition obligatoire pour prétendre à l'achat.

En 2023, l'apport moyen pour accéder à la propriété en accession sociale s'élève à 50 000 €, ce qui nous éloigne des premières cibles et réduit drastiquement le nombre de prospects. Il devient difficile pour des primo-accédants d'obtenir un prêt.

**Proposition :**

**Le Club D&H propose de réfléchir avec les partenaires que sont la Banque des Territoires, Action Logement, les banques bretonnes et en lien avec l'Etat au développement d'un prêt bonifié afin de soutenir l'accession sociale.**

## Logement locatif privé – produit d’investissement

**Proposition : maintenir une offre locative privée neuve via le dispositif expérimental Pinel Breton**

### Contexte :

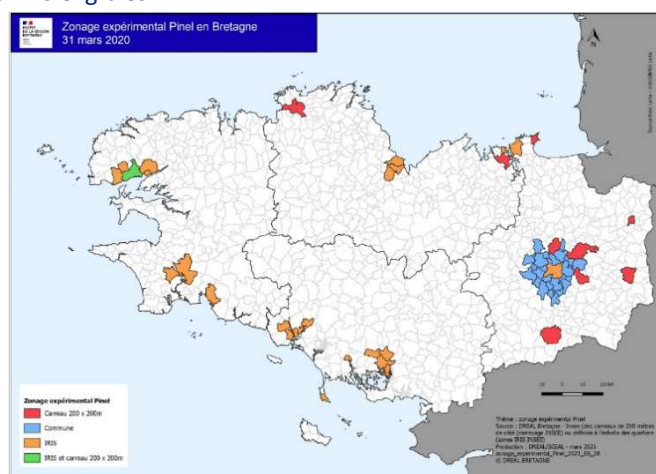
Le dispositif Pinel a pour objectif de promouvoir la construction de logements neufs dans les zones de forte tension, en favorisant l’investissement privé grâce à des mesures de défiscalisation. En 2015, ce dispositif a succédé au dispositif Duflot et avant lui au Scellier.

A compter du 1er janvier 2018, la zone B2 et la zone C n’étaient plus éligibles au dispositif Pinel, ce qui a conduit les acteurs bretons à se mobiliser autour d’un dispositif qui permettrait de soutenir les projets immobiliers sur ces territoires. Le Pinel Breton est créé spécifiquement pour la Bretagne, à titre d’expérimentation.

En juin 2023, le Gouvernement a annoncé la fin du dispositif Pinel pour décembre 2024, sans dispositif de remplacement. Une partie de la production neuve sera réaliser dans le cadre du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) en lien avec des investisseurs institutionnels.

Le dispositif Pinel repose sur l’octroi d’une réduction d’impôt à la condition de respecter les plafonds de ressources et de loyers fixés pour chaque zone géographique. Les plafonds de loyer sont définis par arrêté préfectoral. Les plafonds de ressources des locataires restent les mêmes que pour le Pinel national.

L’expérimentation du Pinel Breton couvre 43 communes dont 15 situées en zones B2 et C, avec cette particularité d’identifier pour certaines des quartiers ou IRIS éligibles.



Le dispositif Pinel est une composante de la production de logements portés par les promoteurs.

La production de logements dits « libres » à destination de résidence principale ou d’investissement fait partie intégrante des PLH.

Les PLH sont aujourd’hui élaborés sur le principe de la diversité des produits pour répondre à l’ensemble des besoins exprimés par les ménages et cette palette de produits contribue à la mixité des opérations, des quartiers et de la ville.

Les opérations d’aménagement sont de plus en plus conçues autour d’un triptyque : logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS), logement privé en acquisition de résidence principale ou de produit locatif privé (Loyers Pinel et Pinel breton) et une part d’accession sociale : PSLA, BRS, accession coopérative.

L’observation des marchés bretons (source : OREAL immobilier) nous apprend que la part de l’investissement dans la production de logements neufs est depuis 2019 autour des 46%. L’étude du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 montre une baisse nette de l’investissement locatif : 1 401 logements vendus (37% de la production).

---

Les dispositifs d'investissement jouent un rôle dans la dynamique de construction. Ces programmes sont bien souvent ceux qui permettent d'amorcer les chantiers par leur commercialisation et les premières ventes réalisées auprès des investisseurs.

Or, le marché immobilier neuve affiche globalement un net ralentissement et cela se traduit par des réservations sur l'année en baisse (3 654, volume le plus faible depuis 2015) et des abandons de programmes (486 lots depuis 12 mois).

Le ralentissement du marché privé s'exprime aussi à travers la vente en VEFA de programmes aux bailleurs, pour une mise en location en produit PLS.

### **Proposition :**

L'existence d'un dispositif d'investissement locatif est un levier nécessaire à la production de logements neufs. Ce produit :

- Répond en volume aux besoins de logements (y compris sur les territoires B2 et C)
- Contribue à la réalisation de logement sociaux, notamment sur des fonciers détenus par des promoteurs (obligation de production en LLS, PLH)
- Répond aux enjeux de production dans les quartiers NPNRU, en introduisant de la mixité et un offre bâtie neuve
- Répond aux enjeux de densification, de mixité des formes urbaines y compris sur les territoires B2, ou C.
- Propose un parcours résidentiel, les élus constatent que les investisseurs locaux se projettent dans un logement adapté au vieillissement, et libéreront plus tard un logement plus familial.

Décrié pour le coût généré par ses avantages fiscaux, il apporte sa contribution fiscale à l'Etat par la fiscalité des revenus fonciers, la CSG, les taxes foncières...

**Dans un 1<sup>er</sup> temps, le Club D&H s'est positionné en faveur de la mise à jour du périmètre Pinel breton au regard de l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant le zonage A, B, C.** Ce sujet a été évoqué en CRHH du 17 octobre 2023, et fera l'objet d'un vote des membres du CRHH. Ainsi, les 31 communes nouvelles en B1 pourront bénéficier de ce dispositif sauf demande contraire des communes concernées.

**Le Club D&H souhaite poursuivre l'expérimentation Pinel Breton au-delà de 2024.** Sa construction autour de l'encadrement des loyers, fixés entre le PLS et les loyers PLI et sa géographie adaptée au marché breton et définie à des échelles communales ou infra-communales, en zones B1, B2 et C sont les bases d'un produit que les collectivités peuvent réguler selon leurs territoires.

**A ce titre, une révision du zonage A, B, C pourrait répondre aux souhaits actuellement exprimés par certaines collectivités de bénéficier de ce dispositif.**

---

## Amélioration du Parc privé - ANAH

### Proposition : décentraliser la politique de rénovation du parc privé

#### Contexte :

Le 1er janvier 2024 marque le déploiement du nouveau dispositif France Renov, le service public de rénovation de l'habitat coordonné par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

L'Anah renforce ses missions d'encouragement des rénovations globales, de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation des logements aux vieillissements et de soutien aux copropriétés.

Avec ce projet, l'agence poursuit une double ambition, accélérer la décarbonation du parc privé et offrir un service numérique et simplifié aux ménages désireux de réaliser des travaux.

L'Anah table sur un volume de 200 000 rénovations d'ampleur sur un total de 700 000 rénovations. Pour accompagner cette ambition, l'agence s'est vu attribuer un budget de 6,2 Md€ pour 2024, soit une hausse de 2 Md€ par rapport au budget 2023.

La déclinaison territoriale de ce programme constituera le principal enjeu de l'année 2024.

A ce stade, les questionnements restent nombreux et les inquiétudes toujours présentes à l'échelon local.

C'est notamment le cas en Bretagne où les collectivités se sont fortement impliquées dans la rénovation des logements du parc privé. La quasi-totalité des territoires bretons disposent aujourd'hui de lieux d'information et de conseil, créés à l'initiative des EPCI ou groupements d'EPCI. Cette dynamique est partagée à l'échelle régionale via le réseau Renov'Habitat. Porté par la région Bretagne le réseau œuvre à la mutualisation d'une ingénierie territoriale d'information et d'aide aux particuliers pour toutes leurs questions liées à l'énergie dans l'habitat.

Ce dispositif local est destiné à faciliter le parcours de rénovation des ménages en leur offrant un interlocuteur référent.

Ce « guichet unique » en réunissant les politiques publiques locales de l'habitat et de l'énergie ouvre la possibilité à toute une chaîne d'opérateurs, d'acteurs associatifs d'accompagner les ménages au-delà de la dimension travaux.

#### Proposition :

Les collectivités bretonnes ont eu l'occasion de manifester leur engagement et leur volonté de coconstruire en relation avec l'ANAH les évolutions à venir. La signature de conventionnement sera une étape clé.

#### **Le Club D&H voit dans l'engagement des collectivités bretonnes une capacité encore plus importante à intervenir.**

La décentralisation de la politique du logement doit aussi réinterroger le volet habitat privé. Ainsi les collectivités pourraient se voir attribuer une délégation au titre de la rénovation en lien avec la Région.

Ce principe de la délégation doit pouvoir s'inscrire dans une démarche d'agilité, laissant la possibilité aux collectivités d'intervenir selon leurs spécificités territoriales tout en bénéficiant d'une maîtrise des fonds.

Certaines mesures pourraient déjà être expérimentées, en 1<sup>er</sup> lieu :

- Déconcentration l'enveloppe OPAH/RHI/THIRORI\*, sous forme de contractualisation
- Habitat Indigne (HI) : expérimentation du reste à charge 0€ grâce à une dotation exceptionnelle de l'Anah
- Renforcer le réseau SLIME Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie, en couvrant l'ensemble du territoire breton, via l'accompagnement de l'Etat, la participation de la FAP (Fondation Abbé Pierre).

\*OPAH : l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière