






COMMUNIQUÉ DE PRESSE

DES ACTIONS CONCRÈTES pour lutter contre la crise du logement

Alors que le secteur du logement est en crise, de nombreux bailleurs sociaux sont en difficulté et n'ont d'autre choix que de baisser leur production nouvelle. Pourtant, ce n'est pas une fatalité : dans le Morbihan, les Bretons ont su se rassembler et se donner les moyens d'augmenter de +50 % la création de nouveaux logements locatifs sociaux. Leur recette inspirante ? S'appuyer massivement sur des titres participatifs, outil de financement encore émergent que les collectivités activent comme nul autre pareil, avec plus de 50 millions d'euros injectés dans leur office public de l'habitat d'ici 2028. C'est du gagnant-gagnant : le bailleur social constitue ainsi des quasi-fonds propres et s'arme pour investir ; les collectivités émettent une forme de prêt qui leur sera remboursé dans 15 ans, avec intérêt – et l'avantage d'avoir contribué concrètement au développement de leur territoire.

La Bretagne, notamment le Morbihan, est un territoire très attractif. Le Morbihan devrait accueillir plus de 40 000 nouveaux habitants d'ici à 2040. Cette demande nouvelle, conjuguée aux problèmes endogènes de la décohabitation ou de la concurrence avec les meublés de tourisme, a un fort impact sur le marché de l'immobilier :

-  Forte augmentation des prix sur une part croissante du territoire ;
-  Blocage des parcours résidentiels des classes moyennes ;
-  Diminution importante des taux de rotation dans les parcs locatifs privés et publics.

Paradoxalement, malgré une croissance forte de la demande de logement en accession, comme sur l'ensemble du territoire national, la forte hausse des taux d'intérêt freine les possibilités d'acquisition, avec pour conséquence un ralentissement de l'ensemble de la chaîne de production du logement privé.

Cette crise du logement, alimentée par une crise du pouvoir d'achat, les effets des « lois climats » sur les logements locatifs privés et la concurrence avec les meublés saisonniers, se traduit directement dans les chiffres de la demande de logements sociaux, ultime refuge pour les ménages qui voient les autres solutions de logements se fermer les unes après les autres.



En 5 ans, la demande de logement a progressé de 40 %, atteignant les 20 000 demandes exprimées. Face à cette demande, les bailleurs du Morbihan ne peuvent proposer que 2 000 logements à la location par an dans le parc existant du fait de la forte baisse des taux de rotation.

Cette croissance de la tension a conduit l'État à reclasser une part importante du littoral urbain morbihannais. 14 communes sont passées de B2 à B1, ce qui leur offre la possibilité de travailler sur de nouvelles solutions de logement comme le Bail Réel Solidaire ou encore le Logement Locatif Intermédiaire (LLI).

Les conséquences de cette crise touchent toutes les catégories sociales et posent des difficultés croissantes pour les collectivités qui accompagnent les publics fragiles (attributions de l'offre de logement destinée aux seniors et aux personnes fragiles), les entreprises bloquées dans leur recrutement et leur développement faute de solutions de logements adaptés à leurs salariés, ainsi qu'aux familles qui ne peuvent plus « décohabiter », quel qu'en soit le motif (installation des jeunes, séparation, violences conjugales...).



Le logement une priorité

Le logement est devenu, ces dernières années, le premier sujet d'inquiétude pour les acteurs publics et privés du Morbihan. Cette pression forte a conduit le Préfet, le Département, les agglomérations et les forces vives du département (CCI, FFB...) à se mobiliser, dans le cadre d'une « charte en faveur du logement des actifs », pour renforcer leurs actions, notamment en soutenant les projets de logement et d'hébergement innovants : hébergements spécialisés, Tiny, coliving, mobilisation des internats pour les saisonniers...

Dans le même temps, dans un contexte national marqué par une baisse de la production, le département et les agglomérations de Vannes et Lorient ont décidé de renforcer leurs coopérations en matière de logement avec pour ambitions :

- D'accroître la production de logements sociaux de 50 % en passant de 600 à 900 logements par an ;
- De déconstruire les quartiers obsolètes (200 logements par an) ;
- D'engager un ambitieux programme de réhabilitation énergétique respectant les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone...



Dès 2022, ils ont décidé de fusionner leurs Offices Publics de l'Habitat respectifs pour créer, Morbihan Habitat, le premier bailleur de Bretagne (32 000 logements, 530 collaborateurs, un actif de 1,5 milliard d'euros, près de 300 millions d'euros de budget annuel).

En 2023, ils ont défini une stratégie commune, arrêté les objectifs assignés, notamment à Morbihan Habitat, avec un programme d'investissement de plus de 2 milliards d'euros sur 10 ans et validé les bases d'un nouveau modèle économique adapté à cette programmation.

Ce nouveau modèle repose d'abord sur la capacité de l'office à optimiser son activité locative, à rationaliser ses dépenses en profitant des économies d'échelle liées à la fusion, mais également à mobiliser ses ressources propres en valorisant un patrimoine foncier et immobilier de plus de 2 millions de m² bâtis et 2,6 millions de terrain.

En 2024

En 2024, la vente d'actifs fonciers générera plus de 10 millions d'euros. L'analyse prospective du parc permet d'assurer une ressource de plus de 5 millions par an sur les 10 prochaines années sans dégradation de la valeur globale de l'actif de l'office qui, grâce à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), augmente chaque année à concurrence des fonciers ou logements qui nous sont apportés par les promoteurs immobiliers et les collectivités.



Ce modèle repose ensuite sur l'engagement financier massif du département et des deux agglomérations au travers de leurs dispositifs d'intervention traditionnels (guide des aides du département, PLH des deux agglomérations), mais également, du fait de l'acuité de la crise du logement, via un nouveau mode de financement que sont les titres participatifs.

Les modes de financement traditionnels reposent sur le levier des subventions et des garanties d'emprunt. Au vu des contraintes financières propres aux collectivités, il n'était pas envisageable de solliciter une augmentation disproportionnée de ces subventions.

Les titres participatifs fonctionnent sur le principe des actions : ils sont émis par l'office, achetés par les collectivités moyennant une rémunération annuelle versée par l'office, avec l'engagement de l'office de les racheter aux collectivités au terme d'un délai de 15 ans.

Cette levée de fonds, de plus de 50 millions d'euros sur 6 ans, offre un levier immédiat pour l'office puisqu'elle vient renforcer les fonds propres et permet de limiter le recours à l'emprunt. Au terme des 15 ans, l'impact du rachat est neutralisé par la vente d'une partie des logements proportionnelle au montant des titres investis pour financer une opération (exemple d'une opération de 20 logements financés à hauteur de 20 % par des titres qui donne lieu à la revente de 20 % des logements construits, soit 4 logements).

Les titres et la valorisation des actifs correspondent à un financement « renouvelable » qui s'analyse, pour les collectivités, comme un placement de trésorerie rémunéré offrant un fort effet levier sur la construction et la réhabilitation des logements locatifs sociaux.

Cette nouvelle forme de relation financière entre les acteurs du territoire et leurs outils montre, une nouvelle fois, la capacité d'innovation des acteurs bretons, qui, sans attendre une augmentation des soutiens financiers de l'État, proposent, pour la première fois à ce niveau, un accompagnement financier réversible.

Cet engagement gagnant-gagnant permet, dans une logique contra-cyclique, d'utiliser la richesse du territoire pour démultiplier la capacité d'action d'un bailleur qui devient le 1er investisseur public et donc le premier outil de transformation écologique, sociale et urbaine du département. Il offre aux collectivités la possibilité de relancer la dynamique économique locale sans, pour autant, « consommer » les crédits affectés à ces politiques.

L'effet d'entraînement associé à ces fonds, restitués in fine aux collectivités, montre la pertinence de cette nouvelle articulation entre les ambitions opérationnelles des collectivités et la capacité de transformation du bailleur, dont le patrimoine apparaît de plus en plus comme une richesse collective utile pour aujourd'hui (amortisseur social) et pour demain (réserve foncière mutualisée...).

Ce nouveau mode de faire, appliqué au logement, pourrait demain s'étendre à d'autres politiques publiques.

Avec vous, dessiner demain.



CONTACT PRESSE

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
presse@morbihan.fr
06 31 47 42 60

GOLFE DU MORBIHAN VANNES
AGGLOMÉRATION
courrier@gmvagglo.bzh

LORIENT AGGLOMÉRATION
mbretonrobin@agglo-orient.fr
06 01 19 30 08

MORBIHAN HABITAT
communication@morbihan-habitat.fr
06 11 08 61 52