

Pourquoi c'est si difficile de se loger en Bretagne

Notre enquête. Si la Bretagne est moins durement touchée que la Corse ou le Pays Basque, la crise du logement qu'elle traverse menace la santé économique et sociale de la région.

1 2 3 4 5 6 7

Logements trop chers et trop rares, hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, réglementation contraignante, résidences secondaires qui se remplissent et se vident au rythme des saisons... Du besoin fondamental des ménages à se loger aux grands projets immobiliers portés par des promoteurs ou des bailleurs sociaux, la situation du logement, en Bretagne, devient une menace dès lors qu'elle aggrave la fracture sociale et attise certaines radicalités.

« Une bombe sociale »

« La question des difficultés de logement en Bretagne n'a jamais connu une telle intensité. Quels que soient les territoires et la thématique, les tendances semblent défavorables alors que notre région était souvent citée en exemple pour sa capacité à proposer des logements pour tous ! » Dans le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre, le constat de Stéphane Martin, directeur de l'agence Bretagne est édifiant.

En septembre dernier à Vannes, face à l'urgence de la situation, *Bretagne prospective*, think tank (groupe de réflexion) breton créé dans les

années 2000, a réuni des élus, des patrons et des professionnels du secteur pour tenter de trouver des solutions avant que la question du logement en Bretagne ne devienne « une vraie bombe sociale ». L'expression est forte. Pierre Méhaignerie l'a lâchée devant l'assemblée. L'ancien maire de Vitré et ancien ministre du Logement du gouvernement Chirac sous la première cohabitation (1986-1988), plaide notamment pour « le maintien du prêt à taux zéro ou du prêt social location-accession afin de permettre aux classes moyennes de devenir propriétaires ». La classe moyenne, c'est cette majorité de Bretonnes et Bretons, qui a un emploi, pas seulement avec un salaire d'employé mais aussi de cadre, qui aspire à posséder son logement mais qui doit parfois y renoncer.

Pour Hervé Kermarec, président du Medef Bretagne, la situation est une source d'inquiétude forte pour les chefs d'entreprise. Pour ceux qui peinent à recruter, la question du logement est « une problématique majeure ». À tel point que certains en ont fait un investissement. C'est le cas notamment de l'entreprise Fenetrea, basée à Beignon (Morbihan). Ça n'est pas par passion mais par nécessité que cet industriel, spécialiste en menuiserie, s'est lancé dans la promotion immobilière. C'est bien pour

résoudre la difficile équation emploi-logement qui impacte inévitablement l'essor de son entreprise.

Logements sociaux saturés

Au-delà de l'emploi, ce sont les aléas de la vie qui viennent parfois bousculer la donne. Les ruptures conjugales, plus fréquentes, se traduisent, depuis plusieurs années, par une demande de logement plus forte. Là où une famille au complet occupait un logement, les familles monoparentales, que la séparation précarise, ont désormais besoin de deux toits. Beaucoup se tournent alors vers les bailleurs sociaux. Mais le parc est saturé. Dans le privé, les biens disponibles sont de plus en plus rares et les loyers parfois très élevés, notamment dans les villes comme Rennes, Nantes, Brest et Vannes. La crise sanitaire et ses confinements ont perturbé le marché en faisant de la Bretagne un eldorado pour qui voulait retrouver le grand air, à portée de TGV.

En quelques mois, dans une période où emprunter ne coûtait quasiment rien en raison de taux d'intérêt très bas, la moindre bicoque s'est arrachée à prix d'or. Mais ces maisons, acquises essentiellement par des Bretons, sont majoritairement closes en dehors des périodes de vacances. Le nombre de résidences secondaires enfle, pour atteindre jusqu'à 80 % dans certaines communes du littoral. Le classement de 140 communes en zones tendues et la possibilité pour les maires d'imposer une surtaxe jusqu'à 60 % sur les résidences secondaires sont certes un levier mais il ne résout pas tout. Loin s'en faut.

Malgré quelques initiatives comme celle du maire de Saint-Malo pour limiter le phénomène Airbnb, les propriétaires font le choix des locations sur une courte période à des touris-



À Saint-Lunaire en Ille-et-Vilaine, 60 % des logements sont des résidences secondaires. | PHOTO: DAVID ADEMAS / ARCHIVES OUEST-FRANCE

tenariat avec la chambre des notaires de Bretagne (voir dessous).

Une question d'équilibre

Cette Bretagne des volets fermés, comme l'appelle le journaliste Benjamin Keltz dans son livre *Bretagne secondaire*, illustre en partie pourquoi certains familles doivent renoncer à leur projet d'habiter près des côtes devenues inaccessibles. « En Bretagne et en Loire-Atlantique, ceux qui déplorent le plus cette situation sont les résidents entre 10 et 30 km du bord de la mer, parmi lesquels on peut supposer que se trouve une grande partie de ceux qui ont été repoussés un peu plus loin du littoral, faute de capacité à s'y loger », analyse Gautier Jardon.

Mais les résidences secondaires et la location de tourisme ne sont que l'un des éléments du problème. Anne

Fercoq-Le Guen, présidente de la chambre des notaires de Bretagne, fait tomber certaines idées reçues. « Il y a beaucoup de fantasmes mais il faut savoir que 30 % des résidences secondaires font moins de 40 m². Et la Bretagne a besoin d'une bonne offre de tourisme. C'est un élément fondamental de notre économie. » Elle rappelle que si les propriétaires font ce choix de louer en meublé de tourisme, c'est précisément parce que l'État les encourage à le faire avec « un système fiscal qui leur est favorable ».

La présidente de la chambre des notaires estime que « tout est une question d'équilibre. Si la fiscalité était intéressante pour les investisseurs pour faire des logements vides à louer, on aurait plus d'offres pour les locations à l'année. Mais le gouvernement les a supprimés ».

A ces éléments, s'ajoutent la flambée des coûts des matières premières depuis le déclenchement de la

guerre en Ukraine, la hausse brutale des taux d'intérêt pour juguler l'inflation et la frilosité des banques à prêter. Fini la surchauffe, l'effondrement guette. Pour le président du conseil régional de Bretagne, Loïc Chesnais-Girard, « il y a un risque majeur pour l'avenir de la Bretagne, au niveau de notre cohésion et de notre qualité de vie. Le logement, c'est un pilier sans lequel la dignité humaine ne peut pas être assurée ».

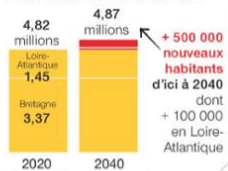
Anne Fercoq-Le Guen reste confiante en l'avenir. Elle est convaincue que « les prix vont se réguler et le marché va repartir. Les Bretons savent aussi détourner les contraintes pour imaginer, innover et bâtir de nouveaux projets ».

C'est ce que s'attachera à montrer, tout au long de la semaine, notre enquête consacrée au logement.

Christel MARTEEL.

La crise du logement en Bretagne et en Loire-Atlantique

Évolution du nombre d'habitants



Près de 96 400 demandeurs de logements en 2022

Prix moyen au m²



Près d'un logement breton sur cinq est vacant en 2022