



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service Intermodalité Aménagement Logement
Affaire suivie par : Bruno Le Gonidec
bruno.le-gonidec@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 2198H25BLG

Nantes, le 6 juin 2025

**Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (CADOL) de l'habitat
du 1^{er} avril 2025**

Participants :	Voir liste in fine
Diffusion :	Participants + Personnes excusées + Directions DREAL et DDT(M)
Référence :	2198H25BLG_CADOL_20250401_Compte-rendu
Pièces jointes :	Diaporamas présentés lors du CADOL
Rédacteur :	Bruno Le Gonidec

compte-rendu

Une réunion du Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (Cadol) de l'habitat s'est tenue le 1er avril 2025 de 9 h 30 à 12 h 10 à la DREAL. Près de 30 personnes (collectivités, professionnels de l'habitat, services de l'État) ont assisté à cette réunion.

Les supports de présentation sont disponibles dans la [rubrique dédiée](#) du site internet de la DREAL Pays de la Loire.

Introduction de la réunion

Manuelle Seigneur introduit le Cadol de l'habitat dont les présentations portent sur les enjeux de logement dans les communes littorales.

Le littoral, espace entre terre et mer, lieu majeur des loisirs, du tourisme, interface privilégié des échanges mondiaux, est un espace attractif, convoité et soumis à divers conflits d'usage, tout en étant un espace écologique riche et fragile.

En France, les communes littorales, qui accueillent 10 % de la population permanente, ont une densité de population 2,5 fois plus élevée que la moyenne nationale. Au-delà de la population permanente, le littoral concentre près de 40 % de la capacité d'accueil touristique totale du pays qui lui permet d'accueillir près de 8 millions de personnes, soit le double de la population permanente.



Tél : 02.72.74.73.00
Mél : dreal-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr
5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 – 44 263 NANTES cedex 2

Cette attractivité peut générer des surcoûts difficiles à assumer pour les collectivités. En matière d'urbanisme par exemple, la raréfaction du foncier constructible contribue à renchérir le prix des logements. Plus récemment, le développement des locations saisonnières a contribué à tarir l'offre de logements locatifs à l'année, indispensable au développement de l'économie résidentielle et source supplémentaire d'exclusion des marchés locaux de l'habitat.

Pour y remédier, de nouvelles formes de sociabilité apparaissent, dans lesquelles l'appartenance au lieu est un élément déterminant pour l'accès à un marché locatif informel. Ce constat est issu d'une étude en cours que Brieuc Bisson présentera sur l'accès au logement et la mixité sociale dans la presqu'île de Quiberon.

Face à ces enjeux d'accès à une offre abordable et économe en foncier, des communes littorales innovent. Ronan Le Délézir, adjoint à l'environnement de la commune de Crac'h dans le Morbihan, présentera une opération de production de logements diversifiés en étroite association avec les propriétaires fonciers.

Enfin, en complément de l'offre nouvelle, la maîtrise de la destination des logements existants est un levier important à la disposition des communes pour encadrer le développement de l'offre saisonnière et maintenir une offre locative permanente. C'est l'objectif du dispositif « Louez à l'année » développé par Les Sables d'Olonne que Vanessa Réaud présentera.

1. Présentation des principales mesures de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulations des meublés de tourisme

Intervenants : Bruno Le Gonidec, responsable de l'unité habitat durable et marchés du logement, DREAL

Axe 1 – Améliorer et renforcer les outils existants

- Extension du numéro d'enregistrement des meublés de tourisme à l'ensemble des communes, au plus tard à compter du 1er janvier 2026, en lien avec le déploiement d'un portail numérique unique et le règlement européen sur le sujet.
- Actuellement, **la durée maximale de la location** en meublé de tourisme d'un logement déclaré comme résidence principale est de **120 jours**. Sur délibération motivée, les communes, qui le souhaitent, pourront abaisser ce nombre maximal de jours de location à **90 jours**.
- **Extension et facilitation de l'application du changement d'usage**, qui sera désormais applicable de droit dans les communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV), et pourra être appliqué dans toutes les autres communes, sur décision de la municipalité. L'autorisation administrative est supprimée.
- Certaines amendes civiles sont transformées en amendes administratives, pouvant être prises par le maire sans passage devant le juge.

Axe 2 – Créer de nouveaux outils de régulation

- Les meublés de tourisme seront soumis à l'avenir aux **mêmes exigences de performance énergétique** que les locaux d'habitation. La mesure s'applique en métropole et concerne toutes les nouvelles autorisations de changement d'usage accordées, ainsi que tous les meublés existants dans un délai de 5 ans. Elle entrera progressivement en vigueur d'ici le 1^{er} janvier 2034.
- De nouvelles dispositions du code de l'urbanisme permettront de créer une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions, dans les communes soumises à la TLV ou dont le taux de résidences secondaires est déjà supérieur à 20 %.

- Les communes qui le souhaitent pourront définir un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage sur leur territoire, au-delà duquel toute nouvelle demande sera automatiquement refusée.

2. Accès au logement et mixité sociale dans les communes littorales bretonnes : l'exemple de Quiberon

Intervenants : Brieuc Bisson, maître de conférence en géographie, université de Rennes 2

Dans le cadre du programme de recherche-action POPSU Territoires, qui vise à mobiliser le monde de la recherche pour éclairer l'action publique, une équipe de chercheurs coordonnée par Brieuc Bisson mène un travail de terrain afin de révéler les enjeux de l'accès au logement pour tous et les solutions proposées par les pouvoirs publics dans les communes littorales. A travers le cas de Quiberon, **l'étude cherche à analyser les actions menées par les acteurs locaux face à cette difficulté à se loger dans les communes littorales fortement touchées par l'inflation des prix de l'immobilier.**

Les problématiques et objectifs de cette recherche y sont de différentes natures. Tout d'abord, il s'agit de questionner des éléments pour saisir, comprendre et analyser l'identité littorale. Il s'agit également de questionner la place des acteurs publics dans la fabrique d'un foncier accessible. Aujourd'hui, le nombre de dispositifs existants est très important, mais la maîtrise de ces dispositifs est très inégale.

Quiberon est au bout de la presqu'île de Quiberon, c'est une commune de 4 600 habitants qui connaît une relative **baisse d'habitants depuis une quinzaine d'années.**

Malgré ce recul démographique, il existe une **tension sur le marché du logement marqué par des niveaux de prix très élevés.** Pendant longtemps, la tension était mesurée au niveau national au regard du nombre de logements disponibles. Dans les grandes villes, le nombre de logements disponibles est faible comparé à la demande. **A Quiberon, le nombre de logements disponibles n'est pas faible,** il y a même beaucoup de logements à vendre. **La tension vient avant tout du prix des logements.** Le prix médian des appartements se situe aux alentours de 5 560€/m² et 4 700€/m² pour les maisons. Un pavillon des années 1990's de 120 m² vaut entre 800 000 et 1 500 000 € en fonction de la proximité à la mer. Ces montants sont inaccessibles pour les primo-accédants.

Le territoire est aussi marqué par un **très fort taux de résidences secondaires**, 66 % à Quiberon, c'est le lot de la plupart des communes du littoral du Morbihan.

La **population est vieillissante** et ne se renouvelle pas, de sorte que le nombre de décès est bien plus élevé que celui des naissances. La part des moins de 30 ans baisse alors que la part des 60 ans et plus augmente, avoisinant 50 % de la population.

Autre spécificité, **l'accès à la presqu'île**, notamment en saison touristique, **est très difficile.** Il y a entre 1 000 et 1 700 véhicules par jour, en fonction de la saison, soit à peu près deux mille personnes qui, tous les jours, vont travailler dans la presqu'île.

La commune dispose d'un **parc de logements sociaux relativement important pour une commune littorale**, 11,5 %, dont une part significative de logements communaux ce qui est une autre particularité de la commune. Ils constituent une alternative pour ces communes littorales pour loger des employés communaux notamment.

Comparativement aux communes littorales voisines, l'offre de logements sociaux est plus étoffée à Quiberon. A Carnac par exemple, il y a 1 % de logements sociaux ce qui à moyen terme pourrait poser problème dans la mesure où Auray est à deux doigts de passer les quinze mille habitants, seuil à partir duquel l'EPCI se verrait dans l'obligation d'avoir à terme 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

Autre particularité, le territoire ne vit pas que du tourisme, il existe un **tissu d'entreprises important**, avec quelques entreprises de grande taille comme La Belliloise. Par conséquent, le **besoin en main d'oeuvre saisonnière est étalé tout au long de l'année.** Donc le **besoin en logements des saisonniers est un enjeu important pour la collectivité.**

Pour répondre aux besoins en logements, **Quiberon a mis en place des mesures pour tenter de rééquilibrer l'offre de logements à destination des actifs.** En septembre 2023, la commune a voté une **majoration de la**

taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 60 %, sachant que le taux d'imposition était auparavant extrêmement bas.

Depuis septembre 2024, elle a mis en place la **compensation sur les meublés touristiques** et le **numéro d'enregistrement**. Au Pays Basque, la compensation est assez stricte puisqu'il faut proposer un logement loué à l'année pour un logement meublé touristique mis en location, ce dispositif pénalise les petits propriétaires. Quiberon n'a pas souhaité aller aussi loin dans la compensation, estimant que cela pouvait faire un complément de revenu pour certains propriétaires. Les investisseurs multi-propriétaires sont a priori peu nombreux dans la commune. Certains propriétaires ont des revenus peu élevés, ce sont parfois des classes moyennes inférieures qui ont acheté un petit pied à terre dans les années 1970 ou 1980, habitant Vannes ou Lorient. D'autres ont investi dans un petit meublé touristique comme complément de revenu.

Les propriétaires de résidences secondaires ne constituent pas un bloc homogène, en Bretagne comme ailleurs. Dans ce contexte, la commune a décidé de demander **une compensation pour les propriétaires de 3 meublés touristiques et plus**.

Le PLH d'AQTA est très récent et ambitieux, avec un budget prévisionnel de douze millions d'euros. L'**objectif est de construire 4 500 logements en six ans, dont 40 % de logements aidés**. A Quiberon, l'objectif est de construire près de 60 logements par an.

Il fournit un certain nombre d'outils aux communes pour les aider à répondre aux enjeux de logement et en particulier **pour les aider à définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines** dans la perspective du **ZAN** avec la volonté de définir une stratégie foncière communautaire avec notamment, la **création d'un établissement foncier à l'échelle de l'intercommunalité d'AQTA** pour être proactif en termes de prévention et pour aider les communes dans leur politique de planification urbaine.

Parmi les éléments de diagnostic du territoire, quelques précisions sont apportées sur le concept de **gentrification touristique**. La gentrification est le plus souvent associé à l'image des classes aisées qui remplacent les classes populaires dans les grandes villes. Dans les espaces littoraux, la gentrification est différente parce qu'elle consiste à **remplacer des populations existantes par des résidences secondaires et donc du « vide »**, une bonne partie de l'année.

Cette dynamique démographique a des incidences sur le marché immobilier, **le marché est extrêmement déséquilibré entre l'offre à la location et à l'accession**. En janvier 2024 par exemple, dans Ouest France immobilier, il y avait 150 biens à vendre pour 5 biens à louer. Le marché est très tendu pour les accédants et les classes moyennes.

D'après certaines agences immobilières, **90 % des clients achètent sans emprunt**, dans ces conditions, il est difficile pour un primo-accédant de faire concurrence. Le profil des acheteurs est varié, a priori, on pourrait penser qu'il s'agit uniquement de populations très aisées, mais ce n'est pas si évident. Comme l'a montré Thomas Picketty dans ses travaux, il existe une **déconnexion aujourd'hui croissante entre ce qui relève du capital et ce qui relève du salaire**. **Les acheteurs à Quiberon disposent avant tout d'un capital important, sans avoir nécessairement des revenus élevés**.

L'archétype de ce type d'acheteurs, ce sont des ménages de classes moyennes, y compris les classes moyennes inférieures, qui ont acheté, dans les années soixante-dix ou quatre-vingt, une petite maison dans une grande métropole qu'ils ont fini de rembourser en une dizaine d'années. Leur maison à Rennes ou à Nantes est possiblement remboursée depuis le milieu des années 1980 et depuis ces ménages ont eu la possibilité d'épargner ou de ré-investir dans un petit pied à terre dans le Sud de la France. Aujourd'hui, arrivés à la retraite, ces ménages vendent leur maison dans la grande métropole voire leur petit pied à terre et dans ce cas bénéficient d'**un capital important**. Ils peuvent ainsi payer comptant, c'est-à-dire sans emprunt, leur nouveau bien à Quiberon. **Ce n'est absolument pas en lien avec leur niveau de salaire ou leur pension de retraite**. Cette désolidarisation entre capital et travail joue très fortement ici au détriment des primo-accédants qui n'ont pas le capital suffisant même avec des salaires de classes moyennes.

Quiberon est aussi un territoire à part, du fait de sa « presque-îlénité ». Les habitants ont un **fort sentiment d'attachement** à leur territoire qui est à l'origine de sociabilités fortes entre les membres de cette « communauté » se reconnaissant comme des quiberonnais, presque comme dans une logique insider/outsider. Ce sentiment d'appartenance peut être **facteur d'immobilisme**, à l'image du maire de Quiberon qui avance que la solution face au problème du logement, c'est la mobilité. Cette position très courante dans les communes littorales et ailleurs a des limites. Compte tenu des problèmes d'engorgement de la presqu'île, il faut s'éloigner assez loin pour trouver des logements accessibles, ce qui allonge les temps de trajets de 30 à 45 minutes, voire de plus d'une heure. Pourtant, la mobilité est souvent utilisée comme un palliatif pour évincer la question de

l'accessibilité des logements. Par exemple, l'entreprise La Belliloise organise des navettes entre Auray et Quiberon avec un certain nombre d'arrêts pour ses salariés.

« On préférerait être une île » disent parfois certains techniciens pour exprimer le manque de prise de conscience de certains élus qui comptent beaucoup sur la mobilité pour régler le problème du logement. **Dans les îles**, les problèmes de logements sont décuplés et la mobilité ne peut résoudre ce problème. Les salariés ne peuvent prendre le bateau tous les jours pour aller travailler ce qui incite **les élus à se confronter plus frontalement au problème de l'accès au logement et à prendre parfois des mesures radicales**. A Houedic, devant le manque de logements accessibles et le besoin de préserver le foncier, les élus ont décidé de **ne plus construire de nouveaux logements**. La collectivité acquiert, quand elle le peut, des logements pour les mettre à disposition des actifs.

Du côté citoyen, aucune mobilisation locale sur cette question du logement n'est recensée. Pourtant, des mobilisations citoyennes se développent ailleurs, notamment dans certaines grandes villes comme à Saint-Malo avec le collectif « j'y suis j'y reste », dans les îles ou dans des territoires en cours de gentrification comme Douarnenez, mais pas à Quiberon. La seule initiative locale est pragmatique et non militante, elle s'appelle « **volets ouverts** » et vise à **mettre à disposition des résidences secondaires pour des gens cherchant des locations hors période touristique** de septembre à juin. Cette action reçoit un très bon accueil des élus, l'association est bien subventionnée, mais c'est la seule mobilisation.

En parallèle, en lien avec cette identité de presqu'île, il existerait un **marché locatif informel**, en dehors de tout cadre officiel, qui passe par le bouche-à-oreille. Une habitude ancienne perdue, elle consiste à mettre à louer son bien ou une partie de son bien l'été. A Quiberon, une partie de ces locations se ferait par l'intermédiaire d'un proche du demandeur, ou quelqu'un dans un cercle élargi. Pour des insiders, il existerait un marché locatif, a contrario pour des outsiders, c'est beaucoup plus difficile, **les gens, qui viennent de l'extérieur, peuvent trouver un logement à condition de trouver le bon interlocuteur**. Les quiberonnais pratiquent ainsi une forme de **filtrage**, d'un côté, ceux qu'on connaît ou dont on accepte l'intégration, et ceux qui sont rejetés et notamment des outsiders racisés. Ce marché est difficile à estimer.

Il existe **différents facteurs convergents de blocage dans la production de logements accessibles** qui s'inscrivent à différents niveaux. Ces blocages ne sont pas détenus par une seule personne. Dans cette étude, l'objectif n'est pas de proposer des solutions, elles existent, mais de faire prendre conscience que chaque acteur détient un levier. **Il faut que tous les acteurs agissent en même temps**. Si chaque acteur agit seul dans son coin, ça ne fera pas avancer le problème.

Tous les acteurs ont à leur niveau des facteurs de frein ou de blocage. Par exemple, **pour les acteurs municipaux se pose la question des priorités politiques**. Dans le cas de Quiberon, on assiste à une forme d'hypertrophie des équipements gérés par la commune qui compte plus de 150 agents pour une commune de 4 500 habitants. Elle gère en régie de grands équipements comme :

- la criée, c'est la dernière criée municipale de France, les autres sont gérées par les CCI ;
- l'aérodrome, les contrôleurs sont des employés municipaux, la mairie a la charge de l'entretien, il occupe une surface de 16 hectares constructibles ;
- une maison des associations ;
- un palais des congrès.

La collectivité souhaite garder la main sur ces équipements ce qui représente un coût important, la criée par exemple absorbe 300 000 € par an, le palais des congrès 200 000 € par an. La ville a aussi contracté un emprunt toxique qui lui coûte cher, qu'elle peine à rembourser et qui l'a conduite à ne pas entretenir ses équipements pendant 10-15 ans. Son budget de 37 millions d'euros est donc essentiellement consacré à entretenir et rénover les équipements, dont 8 M€ de rénovation pour la criée.

Un autre élément, c'est la **difficile acceptation de la densification**. C'est un élément très important **dans ces communes littorales et plus généralement, dans les territoires qui ne sont pas très urbains**. C'est valable pour le périurbain, pour les territoires ruraux et ça pose la question du positionnement politique des élus vis-à-vis de la densification, certains d'entre eux sont extrêmement réticents à densifier. D'autant que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont communaux dans ce territoire ce qui renforce le pouvoir des maires et peut contribuer au malthusianisme foncier de certains élus.

La densification est aussi un **enjeu politique**. Les résidences secondaires ont le droit de vote aux élections municipales. À Quiberon, il y a autant d'inscrits sur les listes électorales que d'habitants. Aujourd'hui, on estime

que **plus d'un tiers des électeurs de Quiberon sont des propriétaires de résidences secondaires**. Ce sont en majorité des personnes plutôt âgées qui votent plus, par rapport à d'autres catégories d'âge. Au cours des deux dernières élections municipales, les résidents secondaires ont pu représenter quasiment la moitié des votants. Dans ce contexte, il est probable que des logiques de positionnement politique soient à l'œuvre pour satisfaire cet électorat, c'est-à-dire ne pas densifier, ne pas créer de logement social... Pour certains élus, il est important de répondre favorablement à ces attentes. Il est intéressant de mettre ces enjeux au regard du contexte local. La maire de Saint-Pierre de Quiberon, par exemple, passe outre ces mécontentements en s'inscrivant dans des jeux politiques un peu moins locaux.

Du côté des bailleurs sociaux, on note une **difficile diversification de l'offre**, nombre d'entre-eux considérant que le territoire n'est plus accessible à leurs projets.

Du côté des habitants, on note une **perception très négative de la densification et l'attachement à la préservation du cadre de vie**. L'enjeu principal est pédagogique et consiste à expliquer comment faire pour concilier densité et qualité des projets, avec quels leviers...

Et puis, il y a évidemment des **réticences au niveau des promoteurs immobiliers** avec pour eux aussi la **réticence à produire des logements aidés et sociaux, et la crainte de se faire attaquer systématiquement les permis de construire de la part notamment de propriétaires de résidences secondaires qui ont des moyens, qui ont des relais et qui n'hésitent pas à engager des procédures administratives**.

Pour certains professionnels de l'immobilier, une des solutions face au problème de logements est de construire son projet sur le temps long. « Vous achetez un studio, vous le rénovez, vous le vendez plus cher, puis vous achetez un T2, vous le rénovez, vous le vendez plus cher, puis vous achetez un T4(...). Comme ça, en quinze ans, vous pouvez acheter votre maison ». Un discours qui, pour des primo-accédants, est difficile à entendre.

Question : à plus longue échéance, les acteurs prennent-ils en compte les impacts du changement climatique avec le recul du trait de côte par exemple ?

Pas du tout, le recul du trait de côte n'est jamais évoqué. Quiberon est assez peu concerné, c'est plutôt Saint-Pierre de Quiberon au niveau de l'isthme. C'est assez surprenant parce qu'il existe une vraie dichotomie entre le discours des élus et des habitants sur le terrain, et le discours des chercheurs. **Peu de chercheurs s'intéressent à cette question des logements accessibles, en revanche de nombreuses recherches portent sur le recul du trait de côte**.

A contrario, dans ces communes littorales, tout le monde ne parle que de logement, les élus comme les habitants. Très peu d'acteurs ou de citoyens parlent du recul du trait, à moins d'avoir un bien concerné, c'est très peu présent.

Question : comment sera mis en œuvre un PLH avec des objectifs relativement ambitieux, notamment à Quiberon ? Comment ont été reçus localement, les objectifs de production dans un contexte de défiance vis-à-vis de la densification et de prix élevés ?

L'objectif de production a fait l'objet d'une grande tractation localement, la collectivité voulait pouvoir produire plus de logements. En réalité, il ne reste que très peu d'espaces à consommer au regard du ZAN parce que la collectivité a très peu construit ces 15 dernières années. La question, qui se pose pour Quiberon mais plus généralement pour d'autres communes littorales, c'est « **faut-il encore produire du logement ?** » Des logements, il y en a et beaucoup. Des réflexions sont en cours pour accélérer éventuellement les changements d'usage ou préempter, mais ça suppose d'être proactif pour racheter des résidences secondaires pour les transformer en résidences principales, mais avec plusieurs limites :

- la difficulté d'avoir accès à des données statistiques sur la typologie des résidences secondaires, le service urbanisme y travaille actuellement ;
- à Quiberon, 50 % des logements sont des logements collectifs et ce sont plutôt des logements de petites surfaces, ces surfaces correspondent-elles aux besoins du territoire ?
- difficulté à **définir finement les besoins de logements à construire, quelles typologies de logements faut-il transformer en résidences principales ? Certaines îles ont fait un choix radical, le PLU est gelé, il n'y aura plus de nouvelles constructions**. L'objectif avec le soutien de la Banque des territoires et de l'EPF est de **racheter des résidences secondaires pour en faire des logements communaux à destination des actifs**.

Dans de nombreux territoires littoraux au regard du nombre de logements disponibles, la question se pose pour savoir s'il est vraiment indispensable de construire de nouveaux logements.

Question : en considérant que les marges de manœuvre budgétaires de la collectivité sont limitées pour les raisons évoquées précédemment, la collectivité ne peut-elle compter que sur l'EPF pour racheter ces biens ?

Oui, mais la collectivité à des ressources relativement importantes, à commencer par la taxe d'habitation sur les résidences secondaires qui devrait rapporter près de 800 000 € /an. Aussi via les stationnements. Mais plus généralement, ce qui se pose pour ces territoires, c'est la question du projet de territoire à moyen terme. Ont-ils vocation à **se spécialiser dans l'accueil de retraités aisés** ? Certains territoires ont fait ce choix.

Ou alors **d'accueillir une population plus hétérogène et en particulier d'actifs** ? Dans ce cas, il faut proposer des logements accessibles.

Mais il existe de manière non conscientisée, une représentation du territoire chez certains habitants d'un âge d'or révolu avec un casino, une thalasso, un aérodrome alors que ces équipements ne sont plus aussi rutilants qu'auparavant. Au-delà de la question du logement c'est le devenir du territoire qui se joue. Le territoire souhaite-t-il entretenir cette vocation de club un peu fermé où l'entretien d'équipements de prestige est très coûteux et réduit les possibilités d'intervention de la collectivité ?

Ou veut-il s'ouvrir à d'autres publics, ce qui suppose un investissement important dans une stratégie de long terme pour produire des logements réellement abordables.

3. Diversifier l'offre de logements dans une commune littorale

Intervenant : Ronan Le Délézir, adjoint à l'environnement de la commune de Crac'h et maître de conférence en urbanisme à l'université Bretagne Sud

- **Contexte**

Face à l'inflation immobilière des communes littorales, l'accès au logement des actifs constitue un enjeu économique et social important. Pour diversifier le profil des habitants et renouveler la vie locale, les élus d'une commune littorale du Morbihan ont initié une opération de lotissement portée par une association foncière urbaine libre (AFUL) avec des critères de sélection pour le choix des futurs habitants et des clauses anti-spéculatives. Le projet de 140 logements propose des **lots libres**, des **lots libres aidés pour l'accession à la propriété** et des **logements sociaux**. Ronan Le Délézir, adjoint au maire de la commune de Crac'h, présente la genèse du projet et les enseignements pour le développement futur de la collectivité.

Il est élu à l'urbanisme de la commune de Crac'h mais aussi enseignant chercheur et travaille depuis longtemps sur les questions d'aménagement. Il est aussi président du parc naturel du golfe du Morbihan et administrateur de l'association BRUDDÉD qui est un lieu d'échange très riche sur les questions d'aménagement.

Déjà en 2008, M. Le Délézir avait participé à un travail avec la DREAL¹, dans lequel avait été abordée la question de la **capacité d'accueil des territoires littoraux**.

La commune de Crac'h se situe à 6 km d'Auray et de la 4 voies. C'est un territoire prisé, le prix du foncier a connu une inflation importante ces dernières années. Ce sujet du logement est investi par différents chercheurs. En 2008, Yves Le Bailly et Ronan Le Délézir ont publié un article « Le littoral agressé » sur la question des enjeux fonciers face au développement d'une « Breizh riviera » dans la côte Sud de la Bretagne. **Face à l'attractivité des communes littorales, il est parfois difficile pour des acteurs locaux de mettre en œuvre des politiques de régulation du foncier**, mais il faut agir pour ne pas subir.

Crac'h est une commune de 3 500 habitants, insérée dans un territoire littoral en cours de métropolisation entre Lorient et Vannes avec des problèmes d'engorgement, dans les transports notamment, qui posent des questions sur l'organisation du temps de travail et sur les mobilités.

1« territoire fragile, territoire sous pression : quel développement ? »

Commune littorale, elle connaît un **bilan démographique négatif** depuis quelques années. **Pour renouveler sa population et accueillir des actifs**, en 2010 au moment de la rédaction du PLU, la commune décide de travailler sur la maîtrise de fonciers en extension.

En parallèle, un retour d'expérience de grands projets d'aménagement, à Rennes ou ailleurs notamment dans certaines ZAC, ont mis en avant des difficultés face à des expropriations qui ne se passaient pas bien.

- **Projet**

La commune se positionne pour aménager une zone de 7 hectares dans le secteur du Bocéno, sans maîtrise foncière, pour construire des logements accessibles aux jeunes. Pour le foncier, la commune choisit d'utiliser un outil, **l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)** qui permet d'**optimiser l'espace et de maîtriser les aménagements**. Le programme comprend à l'origine **150 logements** pour répondre aux **attentes de densité du SCOT d'AQTA de 28 logements/hectare**, niveau de densité important pour une commune comme Crac'h.

La commune souhaitait intervenir sur 50 % de la surface de 7 hectares et construire au moins 50 % de résidences principales. A ce jour, il n'y a aucune résidence secondaire sur les 154 logements construits.

L'AFUL est une association présidée par le maire et une vice-présidente qui représentait les propriétaires. L'idée était de trouver une **alternative à l'expropriation** qui est souvent difficile à mettre en œuvre. **Combiné aux objectifs de logements sociaux, ce montage a permis de créer une mixité sociale avec des jeunes couples qui venaient s'installer dans des logements privés un peu moins chers qu'ailleurs sur la côte.** En revanche, très peu de retraités sont venus s'installer dans cet espace.

En 2016, la commune a travaillé avec un bureau d'études pour concevoir le montage foncier, et signé des protocoles d'aménagement avec les propriétaires fonciers. Le foncier était détenu par 6 propriétaires. Mais avec les indivisions, il y avait plus de **60 interlocuteurs qu'il fallait mettre autour de la table, d'où la nécessité de signer un protocole d'aménagement qui prévoyait de créer l'AFUL et de mutualiser le foncier. Ce protocole prévoyait également le rachat de 50 % des terrains par la collectivité non pas au prix constructible mais bien en dessous, aux alentours de 40 €/m² parce que l'OAP imposait de vendre les terrains collectivement, chaque propriétaire ne pouvait pas le faire individuellement. De plus, l'OAP prévoyait 20 % de logements sociaux.** Aujourd'hui dans les nouvelles opérations, ce ratio peut dépasser 30 %.

La mise en place d'une OAP était indispensable pour rendre les terrains constructibles. Le foncier a prix de la valeur passant de 1 €/m² en terre agricole à 120-130 €/m². Aujourd'hui, les terrains à Crac'h sont à 600-650 €/m². Depuis le covid, le prix des terrains dans le secteur s'est envolé malgré certaines études nationales qui relativisaient l'impact du covid. De nombreux quadragénaires quittent des grandes villes comme Rennes ou Nantes pour venir s'installer à Crac'h.

La programmation prévoyait 60 logements en 3 macro-lots PLUS/PSLA/Accessions abordables que la commune a vendu à des bailleurs sociaux ce qui a permis d'apporter des ressources à la collectivité. La programmation contient des **logements en BRS**, c'est une variante récente des montages avec baux emphytéotiques qui existent depuis longtemps. Ce type de montage, même s'il est parfois difficile à mettre en œuvre, constitue probablement une solution d'avenir y compris dans d'autres domaines comme le développement économique. L'EPCI d'AQTA a décidé de privilégier ce type de montage pour ses zones économiques.

Les logements sociaux ont fait l'objet d'un travail avec un architecte et, de fait, se sont très bien intégrés dans le paysage. La commune est très vigilante sur la qualité architecturale des projets urbains parce que ça contribue à faciliter l'adhésion auprès des habitants. Il y a plus largement un travail à mener sur les entrées de ville et les franges urbaines. Un local médical ou paramédical reste à construire.

Pour créer des logements abordables pour des jeunes, il a fallu définir et instaurer des clauses de qualité urbaine et proposer un accompagnement des élus. Le CAUE a formé des élus du Morbihan sur les questions d'identité paysagère et d'urbanisme.

La commune a des attentes de qualité urbaine affichées, avec un visa architectural à chaque construction. Un paysagiste conseil a également suivi les permis.

La commune a été très attentive à la **gestion de l'eau** et de son infiltration dans le projet avec la création de noues, elle s'est engagée dans une démarche de **planification de l'eau**.

La commune a mobilisé 1 135 000 € de fonds propres. Elle a emprunté 2,5 millions d'euros pour acheter les terrains et pour faire l'aménagement. Elle a aussi bénéficié de 180 455 € de subvention de l'État, du Département et de l'EPCI.

- **Bilan**

Aujourd'hui, le projet est réalisé et la commune organise des réunions pour animer la vie de quartier. Plus de **300 nouveaux habitants** connectés directement au bourg se sont installés, avec une part importante de jeunes, grâce notamment aux **lots communaux que la commune a attribués à de jeunes ménages**.

Dans chaque lot, il y a plus d'un enfant par maison, soit **50 enfants distribués dans 2 écoles**, élément important pour la commune. L'école la plus proche est à 400 m du quartier ce qui a nécessité un travail agile sur les mobilités douces parce que les enfants prennent parfois des chemins inattendus, donc il faudra adapter les cheminements et les intégrer dans une réflexion globale avec une route départementale à proximité.

L'intercommunalité a financé une partie de la surcharge foncière. Cet effort financier est indispensable pour **maîtriser le foncier et maîtriser les prix de sortie. Mais dans un contexte de raréfaction des ressources budgétaires, l'intervention des collectivités devient plus compliquée.**

Le projet s'est fait avec des **entreprises locales**, élément important pour faire **adhérer les habitants**. Du point de vue budgétaire, il a été bénéficiaire pour la collectivité. D'un point de vue social, les jeunes, qui se sont installés, travaillent localement, ce qui a contribué à l'acceptabilité du projet. **Les habitants sont sensibles au fait que la collectivité contribue à l'amélioration de l'offre de logements pour des actifs locaux.** L'offre est largement insuffisante dans les communes littorales, ce qui devient très problématique pour l'économie locale. Le recrutement d'actifs devient compliqué pour cette raison.

La commune de son côté tente de réserver ses logements communaux en priorité aux ménages dont les activités sont indispensables au développement local comme les assistantes maternelles ou les agents de la commune mais dont les revenus sont modestes.

Pour garantir la vocation des logements, la commune suit de près les premières mutations. Parmi les premiers logements qui ont été revendus, pour divorce le plus souvent, la commune donne son avis sur les personnes qui candidatent.

Pour les collectivités qui voudraient se lancer dans ce genre d'opérations pour répondre aux besoins en logements et notamment des actifs, **disposer d'un diagnostic foncier est un préalable pour identifier les fonciers disponibles à moyen ou long terme, et connaître les éventuels points bloquants.**

Comme ailleurs, la densification spontanée est en cours depuis 15 ans mais les fonciers disponibles se font de plus en plus rares. Elle **pose des défis en termes d'acceptabilité et de faisabilité pour créer des équipements adaptés notamment les voiries.** Elle induit aussi une **perte d'espaces verts/naturels**, des **problèmes d'infiltration de l'eau.** La commune travaille avec un bureau d'études sur la planification de l'eau, pour gérer des phénomènes d'inondation qu'elle ne connaissait pas auparavant.

Il faut aussi **bien connaître les marchés du logement.** La commune travaille pour ça avec **l'ADIL du Morbihan.** Il faut s'entourer d'experts à la fois pour récolter des données mais aussi et peut être surtout pour animer des réunions et savoir présenter ces données. Au final, l'objectif est de maîtriser les coûts et les délais.

La concertation avec les propriétaires a été riche. L'AFUL a été dissoute. Toutes les voiries ont été cédées à la collectivité, c'était un argument de plus pour convaincre les propriétaires de se lancer dans le projet, mais ça représente un coût pour la collectivité.

Il faut **définir des principes d'aménagement clairs et ambitieux**, comment produire un projet architectural de qualité dans des communes de taille moyenne ? Grâce notamment à l'accompagnement du CAUE très compétent en la matière.

Octroyer une place importante à la **formation et la pédagogie des habitants** pour montrer que ce quartier vit, fait vivre les écoles, des commerces...

La gestion des clôtures pose des questions d'intégration paysagère.

Face à la raréfaction du foncier, aux demandes des habitants de préserver le cadre de vie, la commune de Crac'h a été attentive à la **qualité architecturale et paysagère** du projet afin de l'intégrer au mieux dans l'environnement et de faciliter le dialogue avec les habitants. Pour cela, il a fallu **monter en compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement**. Dans le contexte actuel de raréfaction du foncier et de pénurie de logements abordables, les collectivités sont en première ligne pour innover et proposer de nouvelles façons de produire. La tension immobilière se reportant de plus en plus dans l'arrière-pays, ces questions se posent de plus en plus dans les communes rétro-littorales.

Il ne faut pas oublier de travailler sur les équipements, les écoles, les cantines, les centres de loisirs, sans quoi l'accueil des nouveaux habitants peut se faire de manière dégradée.

Cette opération a suscité des réactions d'habitants qui ne souhaitaient pas de logements sociaux notamment. La collectivité est attentive à la vie de ce nouveau quartier en lien avec le centre-bourg. Les projets d'avenir sont plutôt situés en densification ou renouvellement du centre-bourg et malgré des prix d'acquisitions importants, la collectivité préfère investir dans ces opérations que dans des équipements de prestige.

Question : Comment concevoir la continuité du travail sur des projets longs ? Comment anticiper les besoins de demain ?

Suite à des échanges au sein du réseau [BRUDED](#), des élus faisaient le constat de l'arrivée de nouveaux habitants dans les communes littorales notamment de **résidents secondaires avec des moyens importants qui défendent une conception très conservatrice du développement local qui consiste à figer les territoires**. Les projets de densification, de mixité sociale ou de diversification de l'offre de logements notamment sont contestés par certains ménages qui utilisent des moyens importants pour défendre leurs intérêts personnels au détriment de l'intérêt de la collectivité.

A Crac'h comme ailleurs, **l'ancrage des élus locaux permet souvent de rappeler dans quel contexte historique, social et urbain s'insèrent les projets**. Le parti pris de la commune est de ne pas céder à ces demandes très conservatrices pour ne pas participer à l'exclusion de certaines populations notamment les jeunes. C'est pourquoi la collectivité s'est engagée dans une régulation du marché de la construction.

Brieuc Bisson souligne **l'enjeu croissant de développer une offre de logements pour les classes moyennes**, c'est-à-dire pour des budgets de 200 000 € à 400 000 €. Il existe une offre locative sociale, certes insuffisante mais réelle. En revanche, la gentrification littorale a un tel effet inflationniste sur les prix à l'achat que l'offre pour ce type de budget est quasi-inexistante. Du coup des ménages, qui vivent et/ou travaillent localement, logés en logement social ou dans un marché locatif informel, n'ont pas la possibilité de poursuivre leur parcours résidentiel sur le littoral et sont contraints de se déplacer à 30-40 minutes de leur lieu de travail. De fait, comme dans les grandes villes, **la gentrification a pour effet d'exclure plutôt les classes moyennes que les plus précaires**. Pourtant, l'objectif de mixité sociale défendu au niveau national depuis les années 1990 vise à faire cohabiter tous les niveaux de revenus au sein d'un territoire, les classes moyennes en faisant partie. Mais ce « ventre mou » disparaît peu à peu de ces territoires en gentrification. Un travail sur les cartes scolaires avec l'indice de position sociale de la métropole rennaise révèle que dans certains collèges, les enfants de classes moyennes sont très peu présents. Ce phénomène semble se développer dans les communes littorales.

Dans ce contexte, il paraît important de recenser les outils, les leviers pour faciliter l'installation des classes moyennes.

Question : comment le secteur économique se saisit-il de ces problèmes de logements ?

Dans le Morbihan, un certain nombre d'acteurs économiques prennent progressivement conscience du problème. Des solutions d'urgence sont proposées comme la mobilisation de mobil-homes pour les saisonniers ou l'aménagement de chambres dans les ateliers ostréicoles ce qui n'est pas sans poser de questions vis-à-vis de l'application de la loi littoral qui ne le permet pas. Mais il est vrai que depuis 50 ans, les conditions d'accès au logement pour les saisonniers se sont dégradées. **Les collectivités sont sollicitées par les acteurs économiques pour trouver des solutions mais face aux coûts d'achats et de rénovation, les projets se**

montent difficilement. Devant l'ampleur du problème, il est important de mettre tous les acteurs autour de la table et de les mettre à contribution.

A Quiberon, les hôteliers logent les saisonniers dans des chambres d'hôtel réservées. D'autres entreprises, comme La Belliloise, préfèrent mettre en place une navette qui leur coûte moins cher que des logements mis à disposition par la collectivité à un prix élevé.

Aujourd'hui, le premier facteur d'embauche pour certaines entreprises, y compris publiques, c'est de disposer d'un logement localement ce qui renforce la position des personnes qui ont des attaches locales par rapport aux demandeurs extérieurs au territoire.

Anne Geoffroy, chargée d'études à l'association des îles du Ponant, indique qu'à L'île d'Yeu, un pôle de développement éolien en mer fait progressivement l'acquisition d'un lotissement pour pouvoir loger ses salariés.

4. Encadrer le développement des locations meublées saisonnières, le dispositif « Louez à l'année »

Intervenants : Vanessa Réaud, directrice Habitat Logement, Les Sables d'Olonne Agglomération

Le développement des plateformes de location de logements meublés de courte durée contribue à réduire l'offre de location à l'année et participe à l'inflation immobilière des espaces littoraux. Pour encadrer ce phénomène et remettre sur le marché locatif de longue durée des résidences secondaires et des logements vacants, la communauté d'agglomération et la ville des Sables d'Olonne ont mis au point le dispositif « Louez à l'année ».

Instauré en 2022, ce programme est présenté par la directrice de l'habitat et du logement, qui en expose les objectifs, les modalités et les premiers résultats observés sur le territoire.

Ce dispositif a été mis en place pour réguler les locations de tourisme et surtout pouvoir offrir des logements à l'année pour les résidents.

- **Contexte**

L'agglomération des Sables d'Olonne est très récente, elle date de 2017, elle est née de la fusion de deux communes et de la commune de Saint-Mathurin. La ville des Sables d'Olonne est elle aussi issue d'une fusion de trois communes : Les Sables d'Olonne, Olonne sur Mer et Château d'Olonne. Le territoire regroupe à peu près 60 000 habitants, il est très attractif que ce soit au niveau résidentiel mais aussi touristique, par sa situation sur la façade littorale et bien desservi en moyens de communication.

C'est une **station balnéaire ancienne**, très connue qui attire de nombreux touristes. **La population est multipliée par 4 ou 5 chaque été.** La part des résidences secondaires est très importante, elle a connu une forte croissance dans les années 1980 et 1990, et juste après le covid.

Cette attractivité touristique a contribué à faire augmenter de plus de 150 % l'offre de location de meublés de tourisme en 4 ans ce qui contribue à réduire le nombre de locations à l'année.

Selon une étude publiée par l'[ADILE de Vendée](#), **le parc de résidences secondaires représente près d'1/3 du parc de logements avec de grandes disparités entre les communes littorales et rétro-littorales.** Au sein de la commune-centre des Sables d'Olonne, les différences sont également très marquées et les taux peuvent atteindre 60 % de résidences secondaires pour certains quartiers.

Concernant les locations de courte durée, en 2021, 3 000 annonces de location de courte durée ont été recensées ce qui représente 45 % du parc locatif privé et ce sont en majorité des locations de plus de 120 jours par an, ce qui représente près de 2 000 logements.

- **Projet**

Face à ce constat de **prédominance de résidences secondaires et de meublés de tourisme**, la collectivité a souhaité agir pour **mieux loger les actifs du territoire**, mais aussi pour **limiter l'inflation immobilière** associée à cette tension. Cette dernière a des conséquences importantes pour le territoire vis-à-vis de l'animation de la vie locale et des difficultés à recruter pour les entreprises.

Face à cet objectif local, la collectivité est soumise à des **contraintes** : **sobriété foncière, loi littoral, risque de submersion marine, des procédures d'aménagement très longues, une difficile acceptation de la population vis-à-vis des constructions nouvelles.**

Plusieurs actions ont été menées pour répondre à ces défis :

- un Scot qui fixe un objectif de développement plus pérenne sous un mode de ville balnéaire à l'année, avec une volonté de maîtriser la croissance démographique, de trouver un meilleur équilibre entre résidences à l'année et résidences secondaires et de tourisme ;
- un PLUi en cours d'élaboration ;
- un PCAET et un PLH adoptés en 2023.

- dispositif « Louez à l'année »

Il a été mis en place en 2022, il comprend des **mesures incitatives et des mesures coercitives. 4 mesures incitatives** :

- **une aide fixe de 5 000€**, complété d'un supplément de 50€/m² soit une aide maximale de 10 000€ pendant 3 ans.
- **une aide majorée de 50 % pour la rénovation énergétique** jusqu'à 7 200 €
- **une aide pour la remise sur le marché des logements vacants**
- **un accompagnement des propriétaires**
- **une exonération de 50 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties.**

La collectivité a, dans le même temps, mis en place des **mesures coercitives** pour accélérer la transformation des résidences secondaires et des locations de courte durée en résidences principales :

- instauration d'une **taxe d'habitation sur les logements vacants de 14,38 % à partir de 2023** ;
- instauration d'une **taxe annuelle sur les logements vacants de 12,5 % la première année et de 25 % les années suivantes, suite au classement en zone tendue par l'Etat** ;
- **majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 50 %** ;
- **définition par quartier d'un nombre de logements affectés à la location touristique.**

Le contrat doit être sur une période minimum de 3 ans durant laquelle le propriétaire s'engage à louer à l'année un logement d'une superficie minimum de 25 m². Des contrôles sont effectués par les services de la taxe de séjour qui suivent ce dispositif.

Depuis 2022, **435 logements ont été transformés soit l'équivalent de 7 immeubles de 60 logements. Le nombre de dossiers n'a cessé de progresser. L'investissement de la ville est de 3 250 000 €.**

Quand le dispositif a été lancé, la collectivité n'a pas souhaité imposer des niveaux de loyers, donc les loyers pratiqués sont ceux du parc libre. Les loyers sont plus élevés pour les locations de meublés qui sont majoritaires.

63 % des logements étaient initialement des résidences secondaires, à 2/3 des appartements et le montant moyen de l'aide est de 8 100 €.

Le dispositif est suivi par le service SIG qui a permis de cartographier les logements transformés.

Au-delà de l'incitation financière, la collectivité a mis en place une **régulation du changement d'usage**. Elle a introduit un nombre maximum de locations saisonnières par zone et un nombre de deux logements secondaires

par personne physique ou SCI. Les zones sont définies en fonction leur niveau d'attractivité, de tension et de la composition du parc de logements.

Une période d'expérimentation a permis d'informer les propriétaires du dispositif et de se mettre en conformité vis-à-vis du changement d'usage. Depuis 2022, le nombre de locations saisonnières s'est stabilisé.

L'expérimentation se poursuivra pendant 2 ans supplémentaires. Les quotas ont été maintenus dans les zones les plus tendues ce qui provoque une liste d'attente.

Autre dispositif, le « **Louez l'été** », incite les propriétaires à mettre leur logement en location pour les actifs. Le propriétaire s'engage à louer au moins 10 semaines entre avril et septembre. La collectivité propose un service d'intermédiation locative par le biais des Sables d'Olonne Développement. Le bail est signé par le propriétaire et l'entreprise du salarié logé.

Des aides financières de 4900€ maximum, financées par l'entreprise et la collectivité. 170 saisonniers ont ainsi pu être logés depuis 3 ans. L'agglomération a consacré un budget de 120 000 € en 2025.

Question : le dispositif étant prolongé jusqu'en fin 2026, les propriétaires engagés dans la démarche bénéficieront-ils d'une nouvelle subvention ?

Non, les propriétaires ayant déjà reçu une aide n'en auront pas d'autre. 80 % des propriétaires engagés souhaitent poursuivre le dispositif.

Question : en matière de performance énergétique, quel bilan peut-on tirer de ce dispositif ?

Une enquête réalisée auprès des propriétaires a eu peu de retour mais indique que les logements étaient majoritairement D et en tout cas, pas de logement éneergivore.

Question : avez-vous connaissance d'autres expériences similaires dans d'autres collectivités ?

La collectivité a été interrogée par le Pays Basque pour savoir comment la mesure était mise en œuvre et quel bilan était tiré sur la régulation des changements d'usage. Quand Les Sables d'Olonne Agglomération l'a mise en place en 2022, la collectivité n'était pas encore classée en zone tendue et n'avait pas la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Grâce au changement de zonage, la collectivité a pu mettre en place cette majoration et profiter de recettes supplémentaires qui ont en partie compensé les aides financières qu'elle accordait dans le cadre du « Louez à l'année ».

Question : sur la base de ces premières années de mise en œuvre, quels seraient les points de blocages et les améliorations à apporter au dispositif, notamment sur la taxation ?

La mise à disposition de moyens humains est essentielle. Le guichet unique de l'habitat de l'agglomération accompagne les propriétaires et aide à monter les dossiers. Le service de taxe de séjour suit et fait les contrôles.

Il est également important d'ajuster les règlements pour pouvoir faire face à des situations qui n'étaient pas identifiées à l'origine.

Dans le cas de Quiberon, la commune seule n'a pas les moyens de développer cette ingénierie en interne.

Question : y a-t-il des préconisations d'âge, une approche différenciée pour le logement des jeunes notamment ? Comment les acteurs associatifs sont-ils intégrés aux réflexions et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ?

La collectivité veille à coordonner différents dispositifs qui doivent être complémentaires et pas concurrentiels dont une convention de logements des saisonniers qui devra recenser les besoins et identifier l'offre.

Quels types de publics sont accueillis dans le cadre de « Louez à l'année » ?

Un premier bilan mené en 2024, sous forme de questionnaires envoyés aux propriétaires, indiquait que 60 % personnes logées étaient des actifs. Un autre bilan doit être fait à la fin du dispositif.

Conclusion de la réunion

En conclusion, Manuelle Seigneur évoque l'importance de se projeter sur le long terme pour construire des projets de territoires qui, dans certains cas, peuvent questionner la nécessité de produire de nouveaux logements dans des territoires qui en sont fortement pourvus.

L'exemple de Crac'h a permis de voir la conception et la réalisation d'un projet à la fois dense et diversifié avec des enjeux sur la maîtrise du foncier et la concertation autour de la densification, de l'accueil de nouveaux habitants et de la gestion de l'eau.

Le besoin de création d'une offre de logements accessibles est encore plus fort pour les classes moyennes que pour les ménages modestes. C'est aussi un enjeu pour le développement économique des territoires.

Enfin, il est à noter l'importance de la mise en relation des demandeurs et des propriétaires. De ce point de vue, il existe différents dispositifs mis en œuvre au niveau local qui doivent être complémentaires, à l'image du travail mené par Les Sables d'Olonne Agglomération.