



« Accessibilité au logement et mixité sociale dans les communes littorales bretonnes : l'exemple de Quiberon »

Présentation CADOL DREAL Pays de la Loire  
Mardi 1er Avril 2025

# Le logement, un « fil d'entrée » pertinent pour questionner le devenir des territoires littoraux

- Une thématique centrale dans ces territoires littoraux
- ...qui questionne l'état actuel comme le devenir de ces territoires
- Un enjeu à multiples entrées et à différentes échelles :
  - Politique (devient un enjeu politique à l'échelle régionale)
  - Economique (loger les saisonniers, les employés peu qualifiés etc.)
  - Social (un accès au logement fortement inégalitaire et excluant, selon le statut, l'origine et l'âge)



Le Peuple Breton (UDB) – Juin 2023

# Introduction : un projet *Projet Popsu Territoires (2023-2025)*

**« Accès au logement et mixité sociale dans les communes littorales bretonnes, l'exemple de Quiberon »**

- Des partenaires locaux à différentes échelles : Mairie Quiberon – AQTA – DDTM Morbihan
- Une équipe de 10 chercheurs de 3 universités différentes

## • **Problématique et objectifs de la recherche:**

- Analyser la nature spécifique de cette gentrification littorale
- Questionner le rôle des acteurs publics à différents niveaux d'échelle dans la fabrique d'un foncier accessible
- Réfléchir à la création d'indicateurs (indirects) parvenir à saisir le phénomène de développement de la bi-résidentialité
- Réfléchir à un rôle spécifique pour les collectivités en tant qu'intermédiaire crédible pour le logement

## • **Méthodologie:**

- 3 fois 5 jours de terrain collectif – environ 60 entretiens réalisés avec divers acteurs du territoire et habitants + investigations ponctuelles
- Recueil de données relatives à l'évolution du marché immobilier
- Littérature grise et analyse des documents d'urbanisme

# Contexte: Quiberon, une petite ville sous tension

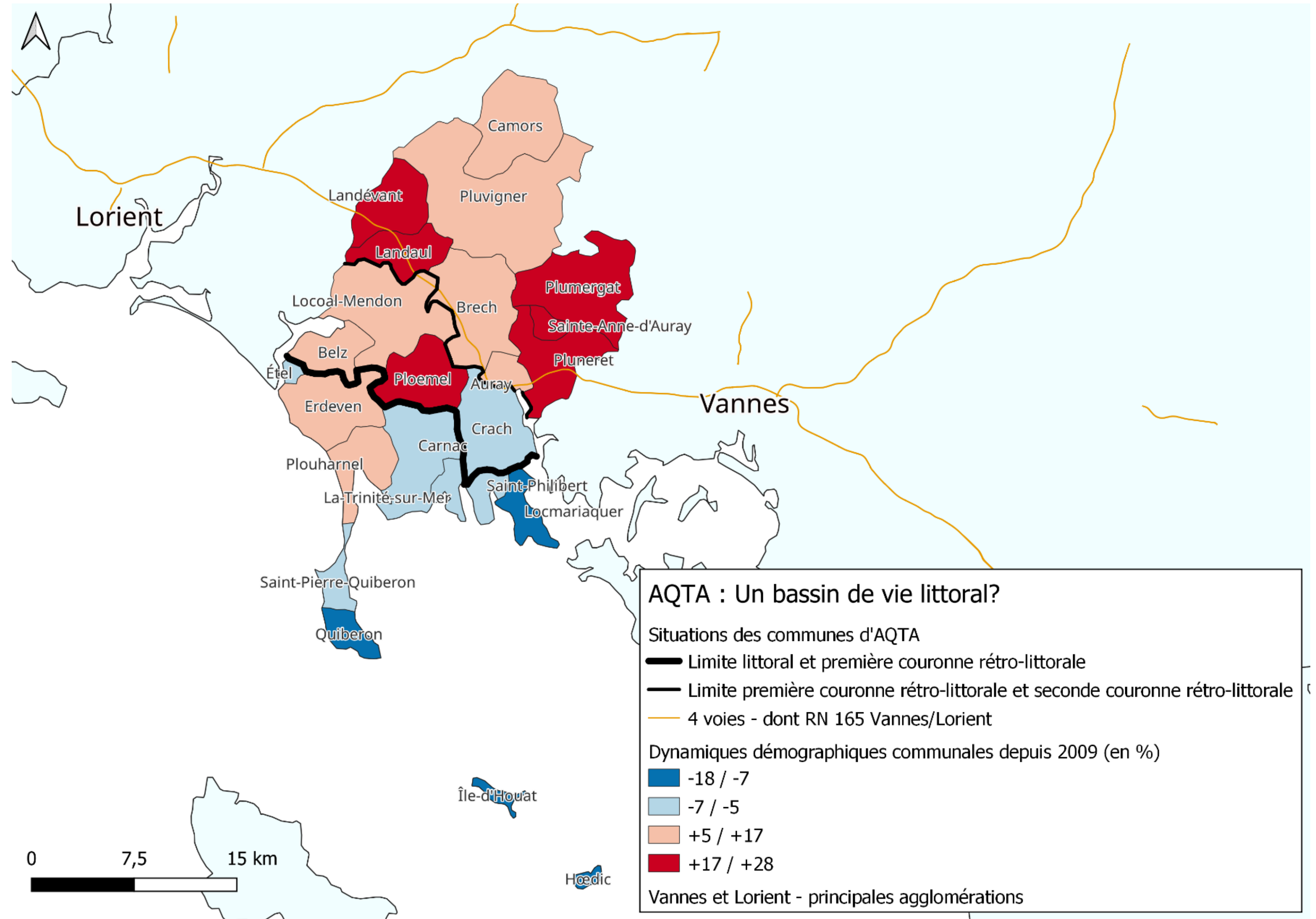
- 4 659 habitants (-391 hbts depuis 2008) - 2022
  - **Une tension sur le prix** plus que sur le nombre de bien à disposition
  - **66%** Résidences secondaires
  - **22** naissances domiciliés pour **103** décès domiciliés en 2020 - Soldes naturels de -1,1 entre 2013 et 2019
  - Une commune vieillissante
- + une situation de presqu'île aggravant les facteurs d'accessibilité
- Un parc de logement social relativement important pour une commune littorale et touristique – 11,5% du parc (dont 40aine de logements communaux)
  - Sarzeau - 2% Arradon - 8,9% - Carnac - 1%
  - Multifonctionnalité du territoire : Le tourisme, mais pas que 780 entreprises sur Quiberon – le tourisme mais pas que : Belle Iloise, Thalasso (plusieurs centaines d'employés)

	2020	2022
<b>Prix/m<sup>2</sup> médian appartements</b>	3 960 €	5 558 €
<b>Prix/m<sup>2</sup> moyen maisons</b>	3 759 €	4 703 €

Commune de Quiberon (Morbihan)					
Données générales	Année	2009	2020	Taux de croissance annuel moyen 2009-2020	-0,69 %
	Population totale	5027	4659	Taux de croissance annuel moyen lié au solde naturel	-1,31 %
Structure part âge	Part des moins de 30 ans	24,3 %	19,0 %	Taux de croissance annuel moyen lié au solde migratoire	0,63 %
	part des 30-59 ans	35,9 %	32,5 %	Schéma de l'évolution de la structure par âge 	
	Part des 60 ans et plus	39,8 %	48,5 %		
Composantes naturelles	Nombre de naissance entre 2009 et 2020	332			
	Nombre de décès entre 2009 et 2020	1034			
	Solde naturel	- 702			
Composantes migratoires	Solde migratoire	+ 334			

# Un bassin d'emploi – cœur d'un « bassin de vie littoral » ?

- 780 entreprises sur Quiberon – le tourisme mais pas que : Belle Iloise, Thalasso (plusieurs centaines d'employés)
- Entre 1000 et 1700 personnes par jour vers presque île tous les jours
- En saison 20000 véhicules jours à l'entrée de Quiberon en saison

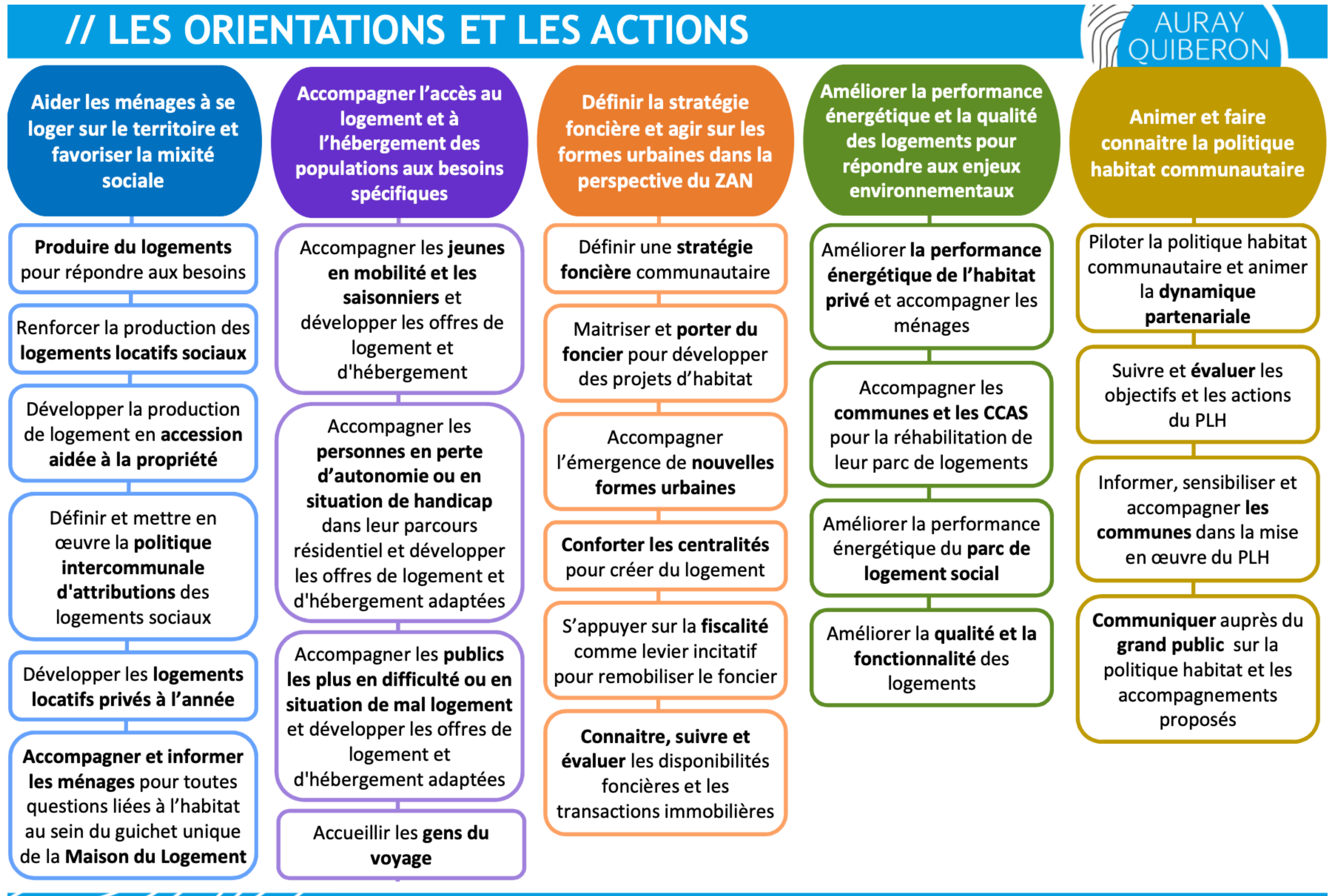


## *Des dispositifs existants*

- Au niveau de Quiberon mise en place augmentation taxe d'habitation 60% sur les résidences secondaires (septembre 2023)
- Mise en place de la compensation sur les meublés touristiques et du numéro d'enregistrement (septembre 2024)
- Un nouveau PLH (2023) qui place les enjeux de logement des personnes travaillant sur le territoire au centre des objectifs
- Des projets de construction en cours

# Au niveau d'AQTA : Un PLH ambitieux

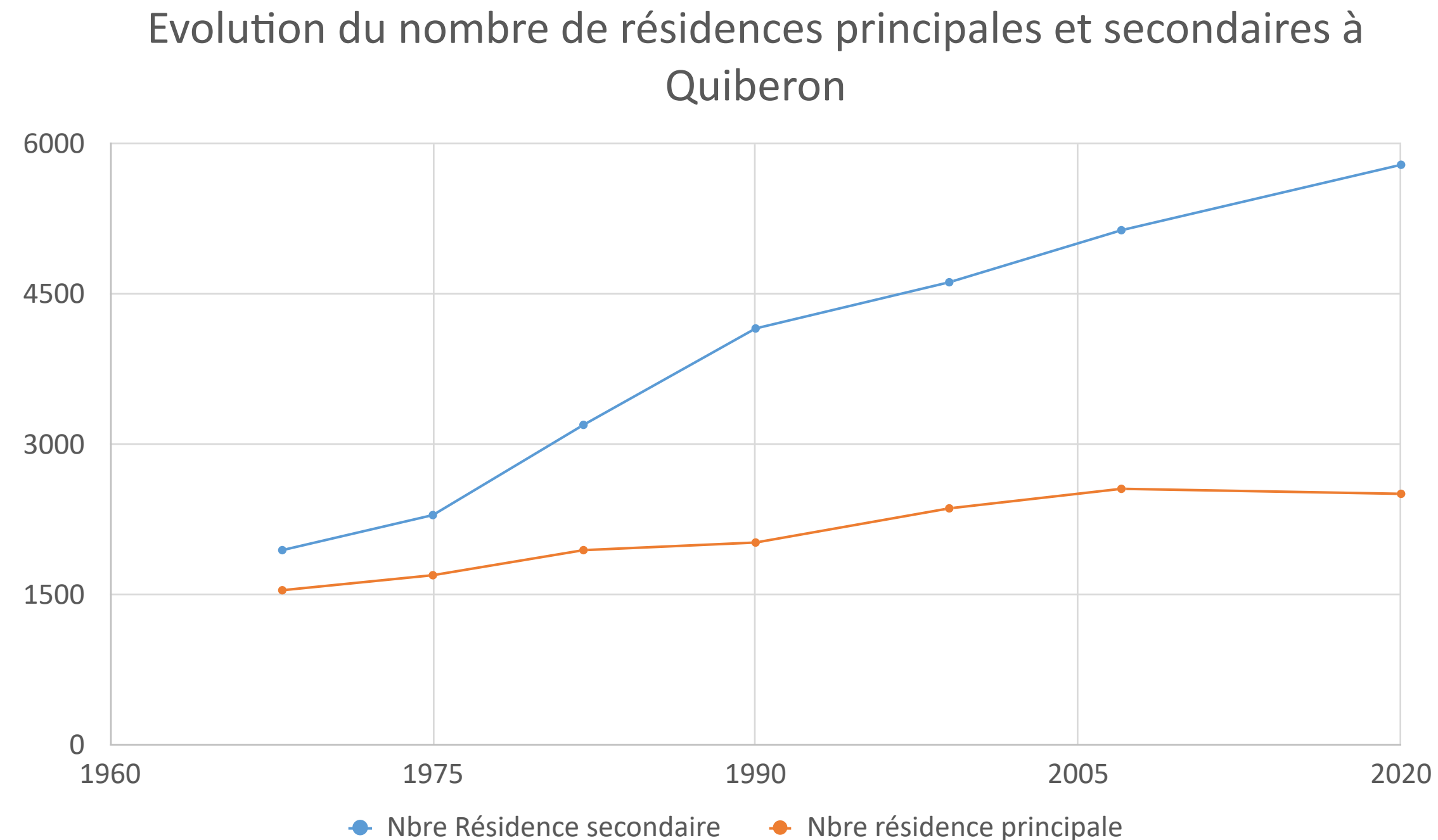
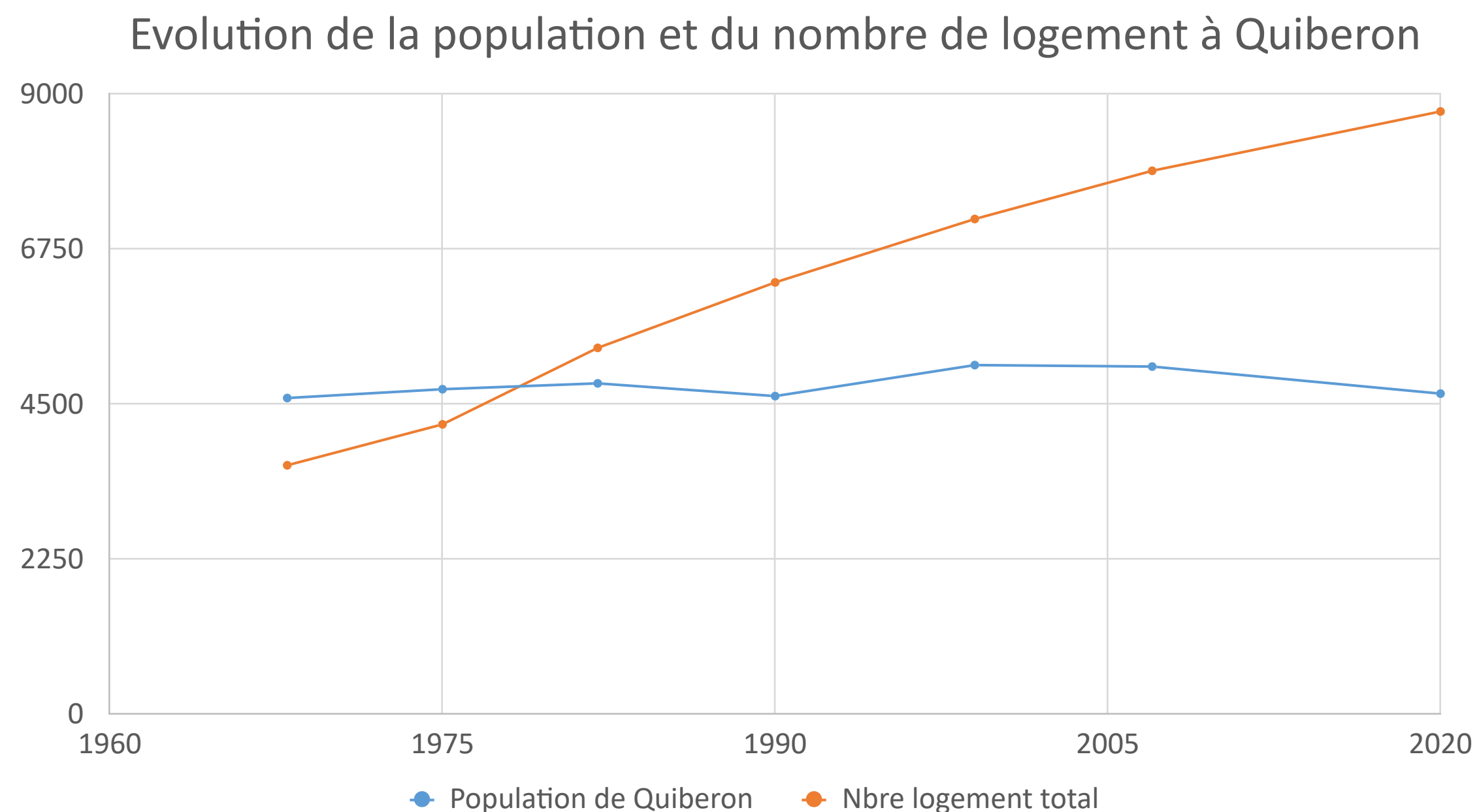
- AQTA foncier - budget prévisionnel 12M d'euros
- Construire 4500 Logements en 6 ans dont 39% Logements aidés (750 par an)
- Pour Quiberon objectif 59 logements par an sur la période 2023/2028



*Une méthodologie  
essentiellement  
qualitative : un très  
large panel d'acteurs  
rencontrés*

<b>Elus</b>	Maire de Quiberon
	Adjointe à l'urbanisme
	Adjointe aux affaires sociales
	Elu opposition Quiberon
	Maire Saint-Pierre de Quiberon / VP Habitat, logement AQTA
	Député de la circonscription
<b>Techniciens</b>	Responsable service urbanisme mairie de Quiberon
	DGS Quiberon
	Chef de service Urbanisme et aménagement AQTA
	Chargée de mission mobilité mairie de Quiberon
	Chargée de Mission Petite Ville de Demain AQTA
	Chargée de mission Quiberon Mission locale Auray
	Chargée de mission Développement Economique AQTA
	Responsable Maison du logement AQTA
	Responsable ADIL Morbihan
	Responsable Antenne Auray Morbihan Habitat
Agent du CCAS Quiberon	
<b>Acteurs économiques</b>	Acteurs du secteur immobilier - Agences immobilières/ Notaires
	Commerçants
	Responsable de la criée municipale de Quiberon
	DRH La Belle Iloise
	Acteurs du secteur de la conciergerie touristique
<b>Société civile</b>	Correspondant de la Presse Quotidienne Régionale
	Responsable de la gendarmerie
	Responsable Resto du Cœur
	Les volets ouverts - association citoyenne mobilisée sur la question du logement
	Association pour l'application de la loi littorale en Pays d'Auray
	Acteurs de l'éducation et de la jeunesse (directeur école, collège, centre de loisirs)
<b>Habitants</b>	Jeunes actifs
	Résidents secondaires
	Résidents permanents (fil rouge)

# Accès au logement et gentrification touristique



Source: projections INSEE – 2023

- « si la gentrification des métropoles exclut pour remplacer, la mise en tourisme des villes du littoral exclut pour laisser un vide qui ne sera comblé que par un multipropriétaire quelques jours par an » (Collectif Douarnenez, 2023 :17).
- Un marché immobilier très déséquilibré – 5 biens à la location pour 150 biens à la vente (janvier 2024)
- Un marché très tendu pour les jeunes actifs à la recherche de location et les classes moyennes primo-accédantes (90% des acheteurs achètent « cash »)

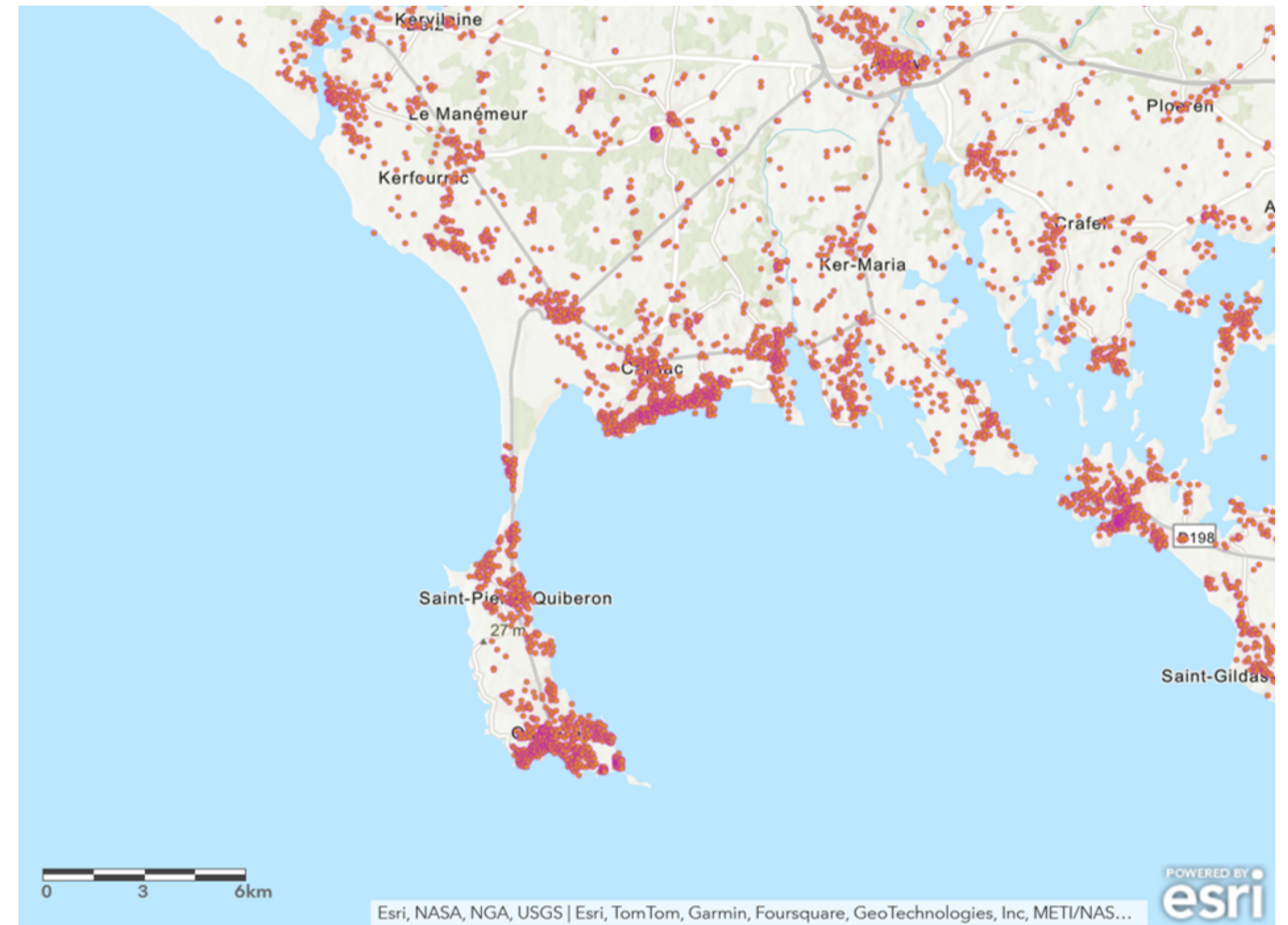
# Quiberon et la « Presqu'iléité »

- Une presqu'île avec un fort sentiment d'attachement pour les populations – une presqu'iléité fortement vécue
- Mais un facteur d'immobilisme? Reste une presqu'île avec solution au problème du logement qu'est la mobilité (discours très présent chez les élus)
- Comment concilier mode de vie locaux et mode de vie de résidents secondaires âgés -> « populations présentes » (Blondy, Vacher, Vye, 2013)
- Pas de mobilisation locale (hormis une mobilisation « pragmatique » non militante - Les Volets ouverts)
- « Parfois on préfèrerait être une île » (acteur urbanisme à Quiberon)

# *Informalité du marché locatif*

- Les réseaux de sociabilités locaux dans l'accès au logement
- Eloignement contraint et mobilités pendulaires
- Développement d'un marché locatif parallèle tenu par les locaux? Mais difficile à estimer – présent dans les discours de recherche chez les jeunes actifs

## Les locations de logements touristiques concentrées sur le littoral et la presqu'île de Quiberon



**Source:** Datascraping à partir du recueil de données du collectif ParisVSBnB, 2023).

# Des facteurs convergents de blocage dans la production de logements accessibles ?

## Acteurs municipaux :

- D'autres priorités politiques
- Acceptation difficile de la densité
- Positionnement politique vis-a-vis de la densification

## Bailleurs sociaux :

- Une difficile diversification de l'offre
- Des logiques de rentabilité

? Production de logements accessibles ?

## Habitants :

- Perception négative de la densification
- Des populations présentes attachées au cadre de vie
- « Presqu'iléité » et interconnaissance facteur de blocage

## Promoteurs :

- Des réticences à la production de logement aidés et sociaux
- Le risque de se faire attaquer ses permis pour les projets de plus de 10 logements

Qui a intérêt à produire du logement accessible?

## *Faire face*

- « L'effet boule de neige » -> construire son parcours résidentiel sur le long terme - la solution des professionnels de l'immobilier (agence, notaire)
- Concilier acteurs privés de l'immobilier et acteurs publics : l'équation impossible? Acteurs privés poussant pour une régulation et un interventionnisme limité
- La contrainte du ZAN
- Le nécessaire changement culturel impliqué par la densification – difficile pour les habitants interrogés de sortir du modèle de la résidence individuelle – comment culturellement faire accepter des formes de densification?
- Limiter/contrôler/peser sur les mobilités automobiles – mais refus de la mairie malgré des projets

# Prospectives

- **Jouer sur les mobilités** en acceptant le « mur infranchissable » que représente la problématique du logement (discours acteurs économiques notamment)

## ET/OU

- **S'inspirer des Iles du Ponant** qui par leur statut insulaire sont actives dans les solutions
  - Office Foncier Solidaire (créer par AQTA)
  - Taxer davantage (sur Quiberon +60% taxe d'habitation sur résidence secondaire mais à partir taux très bas – assez contesté)
  - Plus de logements sociaux (mais il faut terrain... et programme politique)
  - Expérimenter (BRS moins contraint)
  - Viager solidaire
  - Préempter
  - Recycler et réaménager
  - Réguler (locations touristiques, plafonner prix à la vente)
  - Réviser le PLU – mais contrainte ZAN
  - Densifier
  - Un statut de résident principal (un an habitation avant achat – sur île plus possible?)
  - Coopérative d'habitant
  - La solidarité (baisser les prix pour raisons sociales – « prix famille »)



Source: Magazine Iles du Ponant – Mars 2024

# *Un programme en cours sur deux ans*

*Work in progress donc...*

## **Quelques travaux déjà réalisés:**

- 2023-2025 - Programme POPSU Territoires "Quiberon, gentrification littorale et mixité sociale", URL/:<https://www.youtube.com/watch?v=DQvYAVAXM2U>
- Norois, 2024, "Habiter les littoraux en France : Nouveaux regards et appropriations sociales", B. BISSON, O. DAVID, S.GAUDIN, S. TRIBOUT - URL: <https://journals.openedition.org/norois/13323>
- BISSON B. et GAUDIN S., 2023, " Analyser un territoire sous pression touristique: gentrification et mixité sociale, l'exemple de Quiberon", Journée d'études : Villes petites et moyennes en transition, Université de Lille, cycle Proximités, Laboratoire TVES, 22/06/2023 – URL: <https://webtv.univ-lille.fr/video/12480/axe-3-nouveaux-modeles-d%E2%80%99amenagement-de-la-proximite>
- GAUDIN S., BISSON B., MEVEL V., TRIBOUT S., 2024, "Contester la gentrification touristique en Bretagne et au Pays-Basque ou la revendication collective d'un droit au logement (France)", Conférence internationale du CRACH "Logement: crises partout, justice nulle part ! Housing : Global crisis, Seeking justice", UQAM Montréal, 13-15 juin 2024