

Commission 1 « Dynamiques territoriales et mobilités »
Rapporteur-e-s : Stéphanie LANOË-ROUBAUT et Jean-Pierre VAUZANGES

Bretagne littorale : penser l'avenir du logement dans un espace contraint

Il y a des logements, mais personne dedans. Il y a des besoins, mais peu de réponses. Il y a des mètres carrés, mais peu de vie à l'année. Tel est le paradoxe du littoral breton. Et si le logement n'était pas qu'un toit ? Et si la solution n'était pas dans les permis de construire, mais dans les choix politiques, les coopérations locales, la sobriété foncière, la reconnaissance des usages ?

Ce rapport du CESER prend le contrepied d'une idée reçue : l'attractivité ne se bâtit pas à coups de béton. Ce qui manque aujourd'hui, ce n'est pas tant du foncier que du sens partagé, un pilotage clair et des usages mieux régulés. À rebours des réflexes d'expansion, il s'agit désormais d'habiter autrement, de planifier sobrement et de penser les territoires non comme des surfaces à remplir, mais comme des écosystèmes à équilibrer.

1. Crise du logement en Bretagne : panorama d'une tension inquiétante

Le littoral breton est devenu un territoire prisé, convoité à la fois pour son cadre de vie, ses aménités et son potentiel touristique. Cette attractivité a entraîné une pression foncière croissante, une flambée des prix de l'immobilier, et des tensions inédites sur le logement. Ce « désir de rivage » s'est traduit par une concentration démographique sur les côtes et par une gentrification littorale, excluant progressivement une partie des ménages¹. À cette crise se sont ajoutés les défis environnementaux : l'érosion côtière, les submersions marines et la montée des eaux rendent certains territoires inconstructibles, complexifiant la planification. Mais ces aléas ne concernent pas uniquement les futurs projets : ils menacent aussi un parc de logements déjà bâti, parfois ancien, souvent exposé, qui se retrouve de plus en plus vulnérable face aux effets du changement climatique. Les collectivités doivent donc composer avec une double contrainte : celle de devoir repenser la manière de construire maintenant, et celle de devoir sécuriser — et dans certains cas relocaliser — ce qui a été bâti hier.

L'urbanisation bretonne porte l'empreinte d'un lien fort entre terre et mer. Si la capitale régionale, Rennes, illustre la vitalité des pôles intérieurs, le littoral a toutefois joué un rôle majeur dans la structuration historique et sociale de l'habitat, notamment à travers les ports et le développement des petites et moyennes villes côtières. De fait, autrefois hostiles, les côtes sont devenues attractives au XIX^e siècle avec l'essor de la villégiature, portée par la bourgeoisie et l'arrivée du chemin de fer. La seconde guerre mondiale, l'industrialisation et la motorisation (des activités portuaires et maritimes, mais aussi des transports individuels) ont profondément transformé les ports et ainsi modifié les dynamiques d'habitat. Toutefois, la Bretagne conserve une urbanisation littorale singulière, en chapelet, faite de petites et moyennes villes. Aujourd'hui, 36 % de la population bretonne réside sur le littoral², qui représente 18 % du territoire.

Le logement est également marqué par un certain nombre de difficultés d'accès à celui-ci. La précarité résidentielle se traduit en effet par une difficulté à se loger de manière pérenne, adéquate et abordable. Elle touche les jeunes, les actifs, les ménages modestes, mais aussi certaines classes moyennes. Sur le littoral breton, l'augmentation des prix, la rareté du foncier, la spéculation, la concurrence avec les résidences secondaires et les meublés touristiques exacerbent cette précarité. Sur les îles, les tensions sont encore plus fortes, rendant le logement de plus en plus difficile d'accès pour un usage permanent.

¹ Et le CESER tient à souligner qu'il ne s'agit pas seulement de ménages précaires mais aussi de familles, d'actifs-ves, subissant de plein fouet cette gentrification.

² Il est fait référence à une bande d'environ 30 kilomètres de la côte vers les terres.

Pourtant, le nombre de logements ne manque pas en soi mais les taux de résidence secondaire (13 %) et de vacance (7 %) montrent une **saturation d'usages non résidentiels**³. C'est donc moins un problème de quantité que d'usage et de répartition du parc. Dans certaines communes, jusqu'à la moitié des logements sont des résidences secondaires ou touristiques, et leur part peut monter à 70 % du parc dans certaines communes littorales ou insulaires (comme à l'Île-aux-Moines ou à Hoëdic). La location de meublés touristiques, via Airbnb notamment, retire des logements du marché classique, aggravant la tension locative. La vacance, souvent liée à la vétusté ou à des successions bloquées, reste difficile à mobiliser malgré un potentiel important. Ces trois phénomènes déséquilibrent également le marché immobilier local, sans bénéfices directs pour les habitants.

En conséquence, en 2024, la production annuelle de logements reste inférieure aux besoins (moins de 20 000 contre 25 000 à 26 000 nécessaires). La hausse du taux du livret A pour les bailleurs sociaux, les difficultés d'accès au crédit pour les particuliers et l'augmentation du coût des matériaux ont, entre autres, freiné les projets. Par ailleurs, dans les territoires littoraux tendus, la capacité d'achat est limitée par les prix du foncier, et dans les zones moins tendues, le manque d'attractivité économique empêche le financement des projets immobiliers. Ce double effet bloque l'ajustement du marché.

Le Zéro artificialisation nette (ZAN), s'il a déjà été l'objet de nombreux amendements, répond à un objectif écologique et implique de répondre à de nouveaux défis. Le foncier devient une ressource rare et stratégique. Cet objectif, combiné aux risques côtiers, réduit la capacité des collectivités à produire du logement, notamment social ou abordable.

Depuis 2015, la croissance démographique bretonne repose uniquement sur le solde migratoire. Des retraités, des familles en quête d'un cadre de vie, des télétravailleurs⁴, voire de nouveaux « migrants climatiques »⁵, s'installent en Bretagne. Cette dynamique se concentre sur les côtes sud, l'Ille-et-Vilaine, et les métropoles, tandis que le Centre-Bretagne se vide. Ce déséquilibre territorial interroge de fait la cohérence des politiques d'aménagement.

Le logement est majoritairement devenu un actif financier, un support d'investissement, déconnecté de sa fonction sociale. Les promoteurs ciblent des marchés solvables, les propriétaires multiplient les biens pour les louer en saison, et les plus-values ne sont pas réinjectées localement. Cette logique de rente foncière du secteur privé alimente la spéculation, creuse les inégalités et prive alors les collectivités publiques de marges d'action.

La coexistence entre néo-résidents et habitants « historiques » devient aussi conflictuelle. Les premiers disposent souvent de moyens supérieurs, les seconds sont évincés ou relégués. Le sentiment de dépossession, la perte de vitalité des bourgs, la fermeture des écoles, la montée des prix, nourrissent un ressentiment diffus. Pour reprendre les mots de Benjamin Keltz, cette « **lutte des places** » est une déclinaison contemporaine de la lutte des classes. Elle est l'une des nombreuses traductions de la crise du vivre-ensemble que semble traverser la France.

Face à ces constats, plusieurs pistes sont explorées : fiscalité différenciée pour les résidences secondaires, encadrement des meublés touristiques, mobilisation du parc vacant, développement de foncières publiques ou associatives, préemption, quotas de résidences principales. Mais ces outils nécessitent de la coordination, de l'ingénierie, du courage politique et une stratégie territoriale claire.

Enfin, le CESER conclut que **la crise du logement est aussi une crise du modèle de développement**, fondée sur l'accumulation, l'artificialisation, et la spéculation. Elle appelle à un changement de paradigme : considérer le

³ Un usage non résidentiel désigne toute utilisation d'un bâtiment ou d'un terrain à des fins autres que l'habitation. Cela recouvre des activités très diverses : industrielles, commerciales, tertiaires (emplois de bureau, services...), d'accueil collectif (équipements publics, établissements de santé, culture...), ou encore récréatives ou touristiques.

⁴ S'il n'y a pas eu d'exode urbain massif, le télétravail a tout de même modifié l'occupation de certaines résidences secondaires : plus longtemps, plus régulièrement, et plus seulement à l'occasion de congés.

⁵ Bien que l'estimation de cette partie de la population soit difficile à quantifier et à prévoir.

logement non comme une marchandise mais comme un droit, penser la territorialisation des politiques publiques, articuler régulation foncière, justice sociale et transition écologique.

2. L'action publique face au défi littoral : entre structuration et impuissance

L'action publique littorale ne part pas de rien : un ensemble de lois et règlements encadrent l'aménagement, l'urbanisme, la prévention des risques et la gestion du trait de côte. Parmi eux, la loi Littoral (1986), la loi Climat et résilience (2021), la compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations), les PPRL (Plan de prévention des risques littoraux), ou encore le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) breton, s'appliquent directement ou indirectement à ces territoires. Ces dispositifs s'ajoutent à des politiques locales (PLU(i) (Plan local d'urbanisme (intercommunal)), SCoT (Schéma de cohérence territoriale), PLH (Plan local de l'habitat)...) et des stratégies régionales (politique régionale mer-littoral, Breizh COP...). **Ce cadre législatif semble solide, mais il n'empêche pas le constat dressé précédemment : la persistance de fortes tensions foncières, d'une spéculation immobilière, l'inadaptation du parc de logements aux besoins locaux, le conflit entre les intérêts privés et l'intérêt général.** Le CESER en tire un constat clair : l'abondance de normes ne garantit ni leur cohérence, ni leur efficacité. La gouvernance apparaît fragmentée, la régulation faible, et la stratégie globale absente.

2.1. Trois contradictions majeures fragilisant l'action publique

Les différents échelons de l'action publique (État, Région, départements, intercommunalités, communes, agences spécialisées) complexifient la conduite de l'action et les temporalités divergentes et les logiques parfois concurrentes nuisent à la coordination des politiques locales. Les acteurs locaux dénoncent un « millefeuille réglementaire », générateur d'insécurité juridique, de lenteurs et d'incohérences. Les outils existent (SCoT, PPRL, SRADDET...), mais leur articulation reste trop faible pour piloter une transition cohérente. Les projets d'aménagement pâttissent souvent d'un défaut de pilotage stratégique commun et d'un manque de lisibilité.

Ensuite, les politiques d'attractivité, et plus spécialement celles axées sur le tourisme, restent fondées sur des logiques de croissance quantitative : attirer plus, plus vite, de plus loin. Si certaines collectivités, à l'instar de la Région, semblent avoir saisi les enjeux que cela recouvre, d'autres pas encore, les différents échelons travaillant ainsi parfois à sens contraires. De fait, cette logique entre en contradiction avec l'incapacité à loger durablement les populations déjà présentes. Les élus locaux eux-mêmes constatent cette dissonance : on attire des habitants qu'on ne peut pas loger ou toujours plus de touristes alors que le territoire n'est déjà pas en capacité de loger ses habitants permanents, autrement dit, on stimule la demande sans réguler l'offre. **Le marketing territorial ne devrait pas être déconnecté des capacités réelles d'accueil** (logement, mobilités, services publics, ressources naturelles...). Des acteurs privés invitant à se rendre sur le littoral au cœur de l'été, par le prisme d'affiches publicitaires dans le métro parisien, en dépit du questionnement sur les capacités d'accueil et les ressources disponibles du territoire, sont une illustration pertinente de ce phénomène, ainsi que de la confrontation de logiques d'intérêts privés et publics divergentes. Le CESER plaide ainsi pour une attractivité maîtrisée, qualitative, intégrée à une stratégie territoriale soutenable.

Enfin, le ZAN illustre les limites d'un pilotage incertain : conçu comme un levier écologique majeur, il a fait l'objet de nombreux ajustements législatifs depuis 2021. Ses modifications successives, ses marges d'interprétation et ses effets différenciés (zones tendues, trait de côte...) produisent un flou normatif. Cette instabilité alimente le découragement des collectivités : autrement dit, comment planifier à 10 ou 15 ans si les règles changent tous les 6 mois ? Plusieurs auditions ont souligné que ce contexte brouille les repères, fragilise les porteurs de projet, et retarde les dynamiques de recomposition territoriale.

Aussi, le traitement des parcelles érodées (décret ZAN du 27 novembre 2023) illustre cette ambiguïté : les terrains rendus à la mer peuvent temporairement « réautoriser » de l'artificialisation ailleurs. Ce mécanisme de « comptabilité circulaire » questionne la logique même du ZAN : **comment prôner la sobriété tout en conservant**

des droits à artificialiser issus de catastrophes naturelles ? Le CESER alerte sur le risque d'un ZAN perçu comme contradictoire, technocratique ou contournable, si la trajectoire n'est pas clarifiée et stabilisée.

2.2. Vers une gouvernance à renforcer

Le CESER met en lumière une gouvernance locale asymétrique : **les intercommunalités ont des compétences croissantes, mais peu de moyens pour les exercer**. Les inégalités d'ingénierie territoriale sont flagrantes, notamment entre métropoles et petites communes littorales. L'État conserve certains leviers clés (zonages, aides à la pierre, fiscalité), mais se positionne de plus en plus en « facilitateur », sans stratégie nationale d'ensemble. Cette situation provoque un désengagement opérationnel qui fragilise les dynamiques locales. L'action publique est ainsi fragmentée, hybridée, éclatée entre acteurs publics, parapublics et privés. Ce fonctionnement freine la mise en œuvre de politiques cohérentes, différenciées et adaptées.

Dans ce contexte, l'Union européenne apparaît comme un acteur de plus en plus structurant, à travers ses directives, ses financements et sa montée en puissance sur la question du logement. Le FEDER, les fonds LEADER, INTERREG ou Horizon Europe sont mobilisables pour la recomposition spatiale, la rénovation, ou l'adaptation aux risques. L'Europe soutient aussi l'ingénierie locale (postes, coordination, animation), indispensable dans des territoires sous-dotés. Cependant, ces fonds restent peu visibles et encore sous-utilisés, faute d'accompagnement technique suffisant. Le CESER invite à renforcer l'acculturation des élus et des services locaux aux outils européens, notamment au regard de la mise en œuvre prochaine du plan européen pour un logement abordable.

2.3. Des conditions à réunir pour sortir de l'impuissance

La réussite des politiques littorales passe par une clarification du rôle de l'État, un soutien fort aux échelons locaux et une stabilité du cadre réglementaire. Le CESER appelle à une gouvernance à la fois lisible, différenciée, outillée, et alignée avec les trajectoires de transition. Il insiste sur la nécessité de faire du ZAN un projet de transformation, et non un dispositif défensif ou contraint. Cela suppose de **penser le long terme, d'assumer les renoncements, de rééquilibrer les responsabilités et de soutenir la coopération interterritoriale**. En somme, la transition foncière ne manque pas d'outils. Ce sont des pilotes, une vision partagée et des moyens qu'il lui faut pour devenir effective.

À ces fragilités institutionnelles s'ajoute un obstacle d'une autre nature : la prégnance des intérêts privés. Le littoral breton est devenu un espace de valorisation patrimoniale et spéculative majeur, où se croisent résidences secondaires, plateformes de location touristique, stratégies d'investissement locatif, mais aussi opérations de grands groupes immobiliers et promoteurs régionaux et nationaux. Ces logiques, qu'elles soient individuelles ou portées par de puissants acteurs économiques, entrent régulièrement en contradiction avec l'intérêt général. Elles contribuent à maintenir une pression foncière et spéculative que l'action publique peine à réguler, malgré l'abondance de cadres législatifs. Cette asymétrie limite la portée des dispositifs existants : même avec un cadre réglementaire solide et une gouvernance mieux coordonnée, l'action publique peine à infléchir des dynamiques privées puissantes, portées par des capitaux extérieurs et une attractivité structurelle du littoral. Le CESER souligne que la transition foncière et l'adaptation aux risques ne pourront réussir qu'à la condition d'un rééquilibrage entre ces logiques — par une régulation plus robuste, une fiscalité adaptée et une volonté politique claire, ce que le CESER développe ci-dessous à l'occasion de la présentation de ses préconisations — afin que **l'aménagement du littoral réponde d'abord aux besoins collectifs et non aux stratégies de valorisation privée**.

3. Et s'il ne suffisait plus de construire ?

Le littoral breton, on l'a vu, se trouve au cœur d'un paradoxe apparent : un territoire dense en logements, mais où une part croissante de la population peine à se loger durablement. Entre logements vacants, foncier rare et défis environnementaux croissants, le modèle d'aménagement hérité montre ses limites. Ce chapitre explore les

dynamiques démographiques, les limites de la production neuve et les tensions liées à la mise en œuvre du ZAN, pour inviter à une transition vers un urbanisme plus sobre, juste et efficace.

3.1. Une évolution silencieuse des besoins en logement

La crise actuelle n'est pas simplement quantitative : elle est aussi qualitative. La Bretagne littorale, confrontée à un vieillissement de sa population et à une décohabitation généralisée, fait face à une demande croissante de petits logements, adaptés, accessibles, bien situés. Or, l'offre existante, majoritairement composée de logements familiaux, pavillonnaires, parfois énergivores et mal localisés, ne correspond plus aux besoins. Les tensions sur le parc social, l'inadéquation des logements privés et la transformation massive en meublés touristiques aggravent le déséquilibre.

Le CESER s'appuie notamment sur l'enquête du média *Splann!* pour illustrer le décalage croissant entre l'offre de logements et les usages réels. Des lotissements récents restent peu occupés, car inadaptés ou trop chers. À l'inverse, des besoins cruciaux (logements pour jeunes, seniors, saisonniers) ne sont pas couverts. Ce désajustement mine la promesse d'un aménagement équilibré. L'artificialisation croît, mais les usages résidentiels ne suivent pas.

3.2. L'artificialisation ne garantit pas l'attractivité

Alors que la loi impose la sobriété foncière, la tentation demeure de répondre à la crise par plus de construction. Pourtant, plusieurs exemples montrent les limites de cette approche : des communes comme Saint-Gildas-de-Rhuys ont massivement construit... sans enrayer le déclin démographique. Le lien entre bâti et vitalité locale est de plus en plus remis en question. **Le CESER souligne que la réponse ne peut être seulement bâtie : il faut aussi penser usage, adéquation, ancrage local. L'idée selon laquelle « construire plus logera mieux » est ici fortement nuancée.**

3.3. Le ZAN comme opportunité de transformation

Entre les principes de préservation de la loi Littoral et les exigences de la trajectoire ZAN, les collectivités littorales doivent composer avec un empilement réglementaire complexe, parfois contradictoire. Mais plutôt que de vivre le ZAN comme un carcan, le CESER en propose une lecture stratégique : celle d'un levier pour repenser le logement autrement. En renforçant la densification douce, en encourageant la réhabilitation, la division parcellaire ou le recyclage foncier entre autres, le ZAN peut être un catalyseur de nouvelles pratiques d'aménagement. À condition que les règles soient stables, compréhensibles, accompagnées techniquement et humainement.

Le CESER invite en somme à un véritable changement de paradigme. Il ne s'agit plus seulement de construire, mais de mieux habiter, en réconciliant écologie, solidarité et usages. Cela suppose des politiques publiques orientées vers l'équité spatiale, la régulation du marché, la remobilisation du parc vacant et la diversification de l'offre résidentielle. L'enjeu est de passer d'un modèle d'expansion à un urbanisme de transformation.

3.4. Vers une coopération territoriale renforcée

Enfin, le CESER appelle à une planification interterritoriale plus affirmée : les dynamiques foncières ne s'arrêtent pas aux frontières des communes ou des EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale). La Région a un rôle à jouer pour articuler les solidarités entre territoires littoraux, rétro-littoraux et ruraux, faciliter l'ingénierie, diffuser les retours d'expérience, et structurer une gouvernance du ZAN partagée.

En conclusion, la Bretagne littorale n'a pas besoin de plus de béton, mais de meilleures réponses. Loger mieux avec moins, adapter le parc à la diversité des besoins, stabiliser les règles et renforcer les coopérations locales sont les clés d'une transition foncière à la fois sobre, juste et soutenable. **À travers ce rapport, le CESER appelle à une transformation culturelle de l'aménagement, où les mètres carrés cèdent la place aux parcours de vie, et où l'habitat devient un levier de cohésion, et non de fragmentation.**

4. Le logement pris dans la vague

Le CESER pose un diagnostic clair : le littoral breton, façonné par des siècles d'interaction entre la terre et la mer, est aujourd'hui menacé par des phénomènes naturels croissants — érosion, submersions marines, recul du trait de côte, montée des eaux, salinisation. Ces aléas ne sont pas nouveaux, mais ils s'intensifient avec le changement climatique, remettant en question la pérennité de l'urbanisation côtière.

Le risque côtier est défini comme l'interaction entre un aléa (submersion, érosion...) et des enjeux humains ou naturels (biens, infrastructures, écosystèmes). La vulnérabilité découle de la capacité — ou non — des territoires et de leurs habitants à faire face à ces risques. Elle est d'autant plus forte dans les zones densément peuplées, où l'urbanisation passée n'a pas tenu compte de ces dangers.

Malgré la reconnaissance croissante des risques, les politiques d'aménagement peinent à intégrer ces menaces dans la durée. La législation (PPRL, loi Littoral...) existe, mais elle reste souvent mal articulée ou détournée. La multiplication des acteurs et des strates réglementaires rend la gouvernance confuse.

Le **paradoxe de la protection** est aussi évoqué : les mesures lourdes (digues, enrochements) peuvent nuire à la dynamique naturelle des écosystèmes. À l'inverse, la libre évolution — laisser la nature reprendre ses droits — apparaît comme une voie plus durable, mais socialement difficile à accepter dans des zones déjà construites.

4.1. Une crise du modèle résidentiel en zone côtière

Le CESER souligne que l'urbanisation passée s'est souvent faite en niant les contraintes maritimes. De nombreuses habitations se trouvent aujourd'hui en zone à risque, sans toujours en avoir conscience. Ce phénomène est renforcé par l'attractivité touristique et résidentielle, qui continue à alimenter une pression immobilière dans des zones pourtant vulnérables.

Cette contradiction illustre un modèle d'aménagement dépassé, fondé sur l'extension plutôt que l'adaptation et pose alors la question du repli stratégique : faut-il continuer à habiter certaines zones ou envisager des déplacements collectifs encadrés ?

Ainsi, le CESER plaide pour que les risques côtiers soient mieux intégrés dans les PLU(i) et SCoT, non pas via des interdictions générales, mais par des approches contextualisées, intégrant davantage les notions de résilience du bâti⁶, et tenant compte de la réversibilité des usages et des dynamiques naturelles.

Cela nécessite :

- des données actualisées (telles que les cartes d'exposition, le croisement des aléas, l'occupation des sols etc.) et partagées (OSIRISC, CEREMA...),
- la montée en compétence des services instructeurs,
- une meilleure articulation entre planification réglementaire et adaptation locale.

La réponse aux risques ne peut se limiter à des solutions techniques. Elle implique un changement de posture collective :

- sortir de la logique du « tout protéger » pour « composer avec » la mer,
- anticiper les renoncements (relocalisations...),

⁶ En résumé, il s'agit de la capacité d'un bâtiment à durer et rester fonctionnel face aux aléas, sans compromettre la sécurité des personnes et la pérennité du territoire. Selon le Plan urbanisme construction architecture (PUCA, 2019), la résilience du bâti s'inscrit dans une approche systémique qui ne concerne pas seulement l'objet architectural, mais aussi son insertion dans un territoire et un écosystème de risques. L'ONU-Habitat la définit comme une composante clé de la résilience urbaine, condition de la continuité des fonctions sociales et économiques après une catastrophe.

- organiser des concertations élargies avec les habitants, pour construire une acceptabilité sociale des transitions nécessaires.

4.2. Enjeux de gouvernance et coordination régionale

Le CESER appelle à une clarification des responsabilités et à une meilleure coordination des politiques. Aujourd'hui, trop de dispositifs coexistent sans articulation. La Bretagne doit se doter d'une stratégie du logement littoral, fondée sur des données partagées, des solidarités interterritoriales (littoral, rétro-littoral, rural) et une gouvernance harmonisée.

Il est aussi crucial d'appuyer les communes en ingénierie, car elles sont souvent seules face à des décisions lourdes et complexes.

En conclusion, plutôt que de s'arc-bouter sur des modèles d'habitation hérités, le CESER invite à réinventer la manière d'habiter le littoral :

- accepter que certaines zones ne soient plus viables à long terme,
- favoriser des formes d'urbanisme réversible, modulable et résilient,
- sortir de l'opposition entre protection et adaptation.

Il s'agit de composer avec la mer, et de cohabiter autrement avec elle, dans une logique de sobriété foncière, d'anticipation et de justice territoriale.

5. Accès au logement face aux enjeux fonciers : perspectives et préconisations du CESER

Le rapport n'a cessé de donner à voir que le littoral breton se trouvait à la croisée de tensions multiples : attractivité démographique, pression foncière, vulnérabilité climatique et déséquilibres sociaux. Pour y faire face, le CESER appelle à une transformation profonde des outils d'aménagement et de régulation, dans une logique de sobriété foncière, d'équité territoriale et d'adaptation climatique. **Onze préconisations, regroupées autour de quatre axes complémentaires, proposent ainsi d'ouvrir le champ d'action en Bretagne.**

Aussi, comme il l'a mentionné précédemment, il apparaît important pour le CESER de préciser que ces préconisations restent incomplètes sans une lutte résolue contre les inégalités sociales et l'embarquement de tous les acteurs et parties prenantes du territoire, et singulièrement de l'aménagement, y compris privés, vers une transition sociale, économique et environnementale juste et équitable. Autrement dit, le CESER est conscient que les acteurs publics ne pourront répondre seuls à ces défis, d'autant plus dans le contexte politique et budgétaire actuel.

5.1. Planifier autrement les littoraux

- **Préconisation n°1 : Penser le territoire dans ses interactions**

Le CESER invite à dépasser une approche strictement littorale en matière d'aménagement pour promouvoir une vision systémique : articuler littoral, arrière-pays et zones rurales. La pression sur les communes littorales ne peut être allégée que si les complémentarités entre bassins de vie sont mieux exploitées. Cette recomposition appelle une gouvernance renouvelée, renforçant le rôle des SCoT, des intercommunalités, mais pourquoi pas aussi celui des Pays, échelons inégalement mobilisés mais stratégiques pour coordonner les actions.

- **Préconisation n°2 : Intensifier le dialogue avec les autres Régions maritimes**

Face à des enjeux communs (risques littoraux, tensions foncières, attractivité), la Bretagne doit engager un dialogue plus structuré avec les autres Régions littorales françaises et européennes, et pourquoi pas entre la CRML (Conférence régionale de la mer et du littoral⁷) en Bretagne et les instances équivalentes dans les autres régions⁸. La mutualisation des outils et le partage d'expériences permettraient d'une part de construire un plaidoyer commun auprès de l'État et d'autre part de bénéficier des retours d'expériences de territoires confrontés en avance de phase à certaines situations. Ce dialogue doit aussi s'intensifier à l'échelle régionale, au sein de la CRG (Conférence régionale de gouvernance) ou de la CTAP (Conférence territoriale de l'action publique) par exemple.

- **Préconisation n°3 : Intégrer systématiquement les risques côtiers dans les documents d'urbanisme**

L'anticipation du recul du trait de côte et des submersions marines doit être intégrée dès la planification, dans les SCoT, PLU(i) et PLH. Cela suppose un accompagnement méthodologique des collectivités, une meilleure mobilisation des données et une acculturation des élus aux risques climatiques. Le CESER défend une approche territorialisée des risques, articulée aux politiques d'habitat, de tourisme ou encore de mobilité.

- **Préconisation n°4 : Encourager les plans partenariaux d'aménagement (PPA)**

Les tous récents PPA offrent une opportunité inédite pour repenser l'aménagement des territoires littoraux. Instruments encore peu connus et pas encore déployés en Bretagne, les PPA offrent un cadre souple pour structurer des projets d'aménagement à gouvernance partagée. Ils présentent plusieurs avantages : ils facilitent la concertation entre acteurs publics et privés, permettent de coordonner efficacement les usages du foncier et de l'espace, et favorisent des solutions innovantes et durables adaptées aux spécificités locales. En rassemblant les parties prenantes autour d'objectifs communs, ils peuvent contribuer à dépasser les blocages liés à la rareté foncière, aux conflits d'usage ou aux priorités divergentes. Le CESER appelle à leur expérimentation sur des territoires littoraux sensibles, avec un appui technique de la Région et de l'État.

- **Préconisation n°5 : Mieux évaluer les besoins en logements**

La planification souffre d'un déficit d'objectivation des besoins réels. Le CESER appelle à croiser davantage les données disponibles (démographie, décohabitation, mobilité, saisonnalité) pour affiner les diagnostics territoriaux et ajuster les politiques. L'évaluation doit être qualitative autant que quantitative, pour mieux intégrer les parcours résidentiels et les inégalités d'accès.

5.2. Adapter le foncier et l'urbanisme aux réalités climatiques

- **Préconisation n°6 : Flécher une part de la réserve foncière régionale pour la relocalisation**

L'anticipation des relocalisations liées aux risques côtiers passe par la sanctuarisation de terrains en dehors du marché spéculatif. À l'image des 600 ha sanctuarisés pour l'industrie, une partie de la réserve foncière régionale pourrait être dédiée aux futurs besoins résidentiels de repli. Cela implique un pilotage partagé avec l'EPF (Etablissement public foncier) et les collectivités concernées.

- **Préconisation n°7 : Encourager les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte (SLGiTC)**

Le CESER recommande la généralisation de ces stratégies, construites localement, associant habitants, techniciens, élus et experts. La Région a déjà initié de nombreuses actions en ce sens, comme la charte des espaces côtiers bretons ou le soutien à des projets pilotes. Elle pourrait désormais renforcer son rôle de relais et de facilitateur des

⁷ [Avis-du-CESER-sur-la-mission-d'information-sur-la-CRML-session-du-16.06.25.pdf](#)

⁸ Assemble régionale Mer et Littoral, Parlement de la mer...

bonnes pratiques entre les différents échelons locaux, par exemple en capitalisant sur le retour d'expérience des différents appels à manifestation d'intérêt (AMI) menés en 2019⁹, et en diffusant ces enseignements pour inspirer de nouvelles initiatives.

- **Préconisation n°8 : Sensibiliser aux risques côtiers**

La culture du risque reste encore faible. Pour améliorer l'acceptabilité des politiques d'adaptation, il est nécessaire de développer des parcours pédagogiques, des outils de médiation, et de renforcer la formation des élus-es. L'expérience de Landeronde, mobilisant la mémoire des lieux à travers la collecte de cartes postales anciennes, est un exemple de démarche inspirante pour sensibiliser, impliquer, tout en veillant à ne pas aggraver le sentiment d'éco-anxiété.

Par ailleurs, la participation citoyenne et les sciences participatives représentent des leviers puissants pour renforcer l'appropriation locale des enjeux. Des initiatives comme SnapCoast permettent aux habitants de contribuer directement à la collecte de données sur l'évolution du littoral, d'observer et de signaler les changements, et de co-construire des solutions avec les acteurs scientifiques et institutionnels. Ces démarches favorisent non seulement l'éducation au risque, mais aussi le sentiment de responsabilité et d'engagement communautaire, en transformant les citoyens·nes en acteurs·trices actifs·ves de la résilience des territoires.

5.3. Encadrer les usages et réguler les tensions foncières

- **Préconisation n°9 : Tester de nouveaux dispositifs fiscaux**

Le CESER propose d'activer un droit à l'expérimentation pour tester des outils fiscaux corrigeant les effets d'aubaine. Plusieurs pistes sont évoquées : fiscalité différenciée pour les résidences secondaires, alignement fiscal entre hôtels et meublés de tourisme, incitations à la remise sur le marché de biens vacants... Ces mesures visent à faire revenir la valeur créée par le foncier au service de l'intérêt général.

- **Préconisation n°10 : Mettre en place des outils de régulation innovants**

La pression foncière nécessite aussi des outils réglementaires : quotas de meublés de tourisme (comme à Saint-Malo), obligation de part minimale de résidences principales dans les nouvelles opérations, encadrement du changement d'usage... Ces leviers doivent rester souples, territorialisés, et faire l'objet d'évaluations pour adapter leur mise en œuvre.

5.4. Penser le logement au prisme des déplacements

- **Préconisation n°11 : Accompagner les mutations par une mobilité renforcée**

La relocalisation, la densification ou la limitation du foncier constructible ne peuvent réussir sans une offre de mobilité renforcée. *Bretagne Mobilités*, en tant que syndicat mixte, a un rôle structurant à jouer dans l'interconnexion des territoires littoraux, rétro-littoraux et ruraux. Toutefois, un choc d'offre nécessite des moyens accrus, et le CESER appelle l'État à clarifier les leviers de financement des mobilités régionales.

Les onze préconisations proposées ne visent pas à imposer un modèle unique, mais à ouvrir des perspectives pour construire un littoral breton plus sobre, plus juste et plus résilient. Elles s'appuient également sur toutes les études de cas rencontrées et les expériences des territoires avec lesquels le CESER a pu échanger, et dont il a pu valoriser

⁹ [Avis-du-CESER-sur-ladaptation-des-territoires-au-recul-du-trait-de-cote-session-du-05.02.24.pdf](#)

ce qu'il envisage comme des bonnes pratiques au sein du rapport. Ainsi, **la coopération entre échelons, l'activation des leviers fiscaux et réglementaires, l'acculturation aux risques et l'implication des citoyens·nnes sont ce que le CESER estime être les conditions d'une transition réussie.**

Il appelle à une gouvernance renouvelée, fondée sur la stabilité des règles, la clarté des responsabilités et l'écoute des territoires. Il s'agit de construire des compromis territoriaux adaptés aux défis du littoral, sans céder à la facilité du « toujours plus de foncier » ou du « chacun pour soi ». **En Bretagne, comme ailleurs, le logement n'est pas seulement un actif, c'est un droit constitutionnel¹⁰ — et le littoral, un bien commun.**

6. Conclusion

À travers ce rapport, le CESER alerte sur une contradiction centrale : le littoral breton, bien que construit et attractif, reste inaccessible pour une part croissante de sa population permanente. Ce n'est pas tant une pénurie de logements qu'un désajustement profond entre les usages, les formes urbaines et les besoins. La réponse ne peut être simplement quantitative : construire plus ne suffira pas. Il faut revoir le modèle d'aménagement, sortir de l'automatisme entre croissance foncière et développement territorial.

Deux défis majeurs se posent : garantir l'accès au logement comme droit fondamental, en luttant contre les effets d'éviction entretenus, et adapter les territoires à l'urgence écologique, notamment via la sobriété foncière. Le CESER plaide pour une planification stable, cohérente, territorialisée, et appelle à une mobilisation collective : des élus, des citoyens, des opérateurs publics comme privés. Penser le logement littoral, ce n'est pas seulement produire du bâti, c'est construire des lieux de vie soutenables, solidaires, habités et habitables durablement.

¹⁰ [Droit au logement — Wikipédia](#)

Vote sur la synthèse du CESER de Bretagne

« Bretagne littorale : penser l'avenir du logement dans un espace contraint »

Ont voté pour la synthèse : 96

Sophie JÉZÉQUEL (CRAB), Edwige KERBORIOU (CRAB), Cécile PLANCHAIS (FRSEA), Jean CABARET (Confédération paysanne de l'Ouest), Nathalie POSSÉMÉ (Coordination rurale), Jean-François DELEUME (Par accord IBB-FRCIVAM), Anne-Françoise MENGUY (CRPMEM), Yvan-Pierre MELL (CRMA), Isabelle SUDRE (CRMA), Thierry CHAMBON (U2P), Jean-François ESNÉE (CCIR), Jeanne-Noëlle LAMOUR (CCIR), Cathy VALLÉE (CCIR), Michel BELLIER (MEDEF), Marie-Christine LE GAL (MEDEF), Annie SAULNIER (MEDEF), Daniel TUNIER (MEDEF), Philippe LAMÉ (Comité régional de la fédération bancaire française), Frédéric ÉTÈVE (SNCF), Sandra COUGARD (Enédis), Michel-Pier JÉZÉQUEL (URSCOP), Ronan LE GUEN (Insertion), Hervé SALIOU (Pôle Images et réseaux), Sergio CAPITAO DA SILVA (ID4Mobility), Fabrice AUTRIQUE (CFDT), Samuel BRICARD (CFDT), Chantal JOUNEAUX (CFDT), Yves LAURENT (CFDT), Danielle CHARLES LE BIHAN (CFDT), Frédéric LE GOUIL (CFDT), Catherine LONEUX (CFDT), Elisabeth MAIGNAN (CFDT), Philippe PICHON (CFDT), Maryse QUEFFELEC (CFDT), David RIOU (CFDT), Vincent VILARD (CFDT), Christine ZIMMERMANN (CFDT), Nicolas COSSON (CGT), Isabelle DEGRAVE (CGT), Christelle DUMONT-GUHUR (CGT), Michel FRANCOMME (CGT), France JÉHAN (CGT), Stéphane KERGOURLAY (CGT), Ronan LE NÉZET (CGT), Lindsay MADEC (CGT), Jean-Luc PELTIER (CGT), Céline BONY (FO), Eric LE COURTOIS (FO), Fabrice LERESTIF (FO), Pierrick SIMON (FO), Anita THOMAS (FO), Cyrille LECHEVESTRIER (CFTC), Valérie LEMARCHAND (CFTC), Sylvie BOURBIGOT (SOLIDAIRES), Gérard HURÉ (SOLIDAIRES), Marie-Andrée CLOVIS-JEROME (UNSA), Laurent HERVÉ (UNSA), Ronan OILLIC (FSU), Annie GUILLERME (FR-CIDFF), Justine KERSALÉ (Planning familial), Laurent FONTENELLE (FCPE), Virginie TEXIER (APEL), Clémence GAIGNEUX (Fédé B-FAGE-UNEF), Yannick MORIN (CROS), Jean KERHOAS (Nautisme en Bretagne), Nolwenn GUEGUEN (Kozh Ensemble), Marie-Martine LIPS (CRESS), Pascale QUINTON (FAS), Jean-Claude THIMEUR (Par accord URAPEI-CREAI), Marie-Christine CARPENTIER (URIOPSS), Benoît LE GALLIOT (ATD Quart-Monde), Manuel DE LIMA (Réseau Bretagne solidaire), Mireille MASSOT (UNAASS), Fabienne COLAS (Mutualité française), Frédérique SCHNEIDER (Par accord CPAM-CAF-MSA), Claudine PERRON (Kevre Breizh), Madeleine LOUARN (SYNDEAC), Sophie LANGOUËT-PRIGENT (Université), Pascal OLIVARD (Université), Philippe MOAL (IFREMER), Hervé GUYOMARD (INRAE), Jean-Pierre VAUZANGES (Action Logement), Michel MORVANT (SOLIHA Bretagne), Patrice VALTON (EPL), Irène AUPETIT (Bretagne vivante), Alexis JARAUD (Bretagne vivante), Guy LEGRAND (Eau et rivières de Bretagne), Marie-Pascale LEPETIT (Eau et rivières de Bretagne), Dominique PIRIO (Réseau Cohérence), Aude POCHON (REEB), Cécile MAISONNEUVE (Personnalité qualifiée EDD), Arnaud BONNET (Personnalité qualifiée), Laëtitia BOUVIER (Personnalité qualifiée), Jean-François DAVIAU (Personnalité qualifiée), Sylvie HENNION-MOREAU (Personnalité qualifiée), Stéphanie LANOË-ROUBAUT (Personnalité qualifiée).

Ont voté contre : 0

Se sont abstenus : 0

Adoptée à l'unanimité



Intervention de Marie-Christine LE GAL Mouvement des entreprises de France (MEDEF) Bretagne

Je m'exprime au nom du MEDEF Bretagne.

Je souhaite tout d'abord saluer le travail du CESER consacré au logement sur le littoral. Il met en lumière un paradoxe bien connu des entreprises : il y a des logements, mais trop peu de vie à l'année. Cette situation, déjà ancienne, est devenue un frein majeur au développement de l'activité économique et pour l'emploi.

Nos entreprises, qu'elles relèvent du commerce, du tourisme, de l'industrie nautique, de l'agroalimentaire, de la construction ou encore des services, sont pour beaucoup implantées sur la frange littorale. Or, elles rencontrent de plus en plus de difficultés à recruter et à fidéliser, faute de logements accessibles pour leurs salariés. La flambée des prix – parfois plus de +50 % en 5 ans dans certaines communes – et le poids croissant des résidences secondaires accentuent cette tension. Résultat : ce sont souvent les jeunes actifs, les familles et les saisonniers qui se trouvent exclus de la possibilité d'habiter près de leur emploi.

Cette crise du logement n'est pas seulement sociale, elle est structurelle, économique et territoriale. Sans salariés logés, il n'y a pas d'entreprises qui tournent, pas de services ouverts, pas de vie locale dynamique. Le rapport le souligne bien : il y a là un enjeu de cohésion et même de démocratie.

Mais permettez-moi de dire aussi que certaines formulations du rapport sont, pour nous, contestables car elles stigmatisent les acteurs privés. Je pense aux phrases évoquant « la prégnance des intérêts privés », ou encore l'idée que ces logiques seraient « en contradiction avec l'intérêt général ». Nous ne pouvons pas opposer systématiquement le public et le privé. Sans acteurs privés, il n'y a pas de logements sociaux, pas d'opérations mixtes, pas de réponses concrètes aux besoins. En Bretagne, nous avons la chance d'avoir des promoteurs régionaux qui réalisent l'essentiel des opérations. Ils connaissent leur territoire, ils y sont ancrés, et leur responsabilité est engagée : ils ne peuvent pas se permettre de le détériorer au risque de disparaître. De même, les bailleurs sociaux de notre territoire sont très attachés à faire travailler les entreprises locales et bretonnes. Force est de constater le bon équilibre entre bailleurs sociaux et promoteurs sociaux en Bretagne.

Autre point de divergence : nous ne partageons pas l'idée qu'« il ne faut pas plus de béton ». La question n'est pas d'opposer construction et sobriété, mais de trouver des solutions équilibrées. La densification douce, le réinvestissement du foncier vacant, le meilleur partage du foncier sous-occupé : voilà des enjeux réels qui nécessitent de travailler finement avec les particuliers, dans une région où 66 % des logements sont des maisons individuelles. Cela suppose une ingénierie très localisée, diffuse, et pas seulement des plans collectifs descendus d'en haut.

Face à cette réalité, nous appelons à des réponses concrètes et différenciées selon les territoires :

1. Accélérer la production de logements accessibles, en créant de nouveaux dispositifs, plus incitatifs pour la construction, tout en respectant les contraintes environnementales mais sans paralyser les projets indispensables.
2. Adapter les règles du ZAN, trop restrictives en l'état, qui ne peuvent conduire à sacrifier la capacité à loger les salariés au plus près des bassins d'emploi. Nous sommes favorables à ce que les communes et intercommunalités soient mieux appuyées en ingénierie pour adapter ces règles à leurs spécificités locales.

3. Encourager les coopérations locales entre collectivités, bailleurs et entreprises, en s'appuyant notamment sur Action Logement, qui a déjà permis sur plusieurs communes bretonnes de développer des logements pour les salariés.

Le logement sur le littoral est bien plus qu'une question résidentielle : c'est un levier d'attractivité et de compétitivité pour toute la Bretagne. Nos entreprises sont prêtes à contribuer à la recherche de solutions, à condition que le cadre légal et réglementaire leur permette de répondre à ce besoin essentiel.

Nous souhaitons que ce rapport ouvre un dialogue constructif, débarrassé de toute stigmatisation, pour bâtir des réponses réalistes et partagées permettant aux Bretons de vivre et de travailler sur leur territoire, et donnant à nos entreprises les moyens de recruter et de se développer.

Je vous remercie de votre attention.



Intervention de Yves LAURENT

Union régionale interprofessionnelle de la CFDT Bretagne

La CFDT remercie la commission, sa cheffe de pôle, Manon FOSSE, son Président Michel BELLIER, ses rapporteurs Stéphanie LANOË-ROUBAUT et Jean-Pierre VAUZANGES pour la production de cette étude.

L'étude du CESER sur l'avenir du logement sur le littoral breton souligne la nécessité d'une action politique forte et structurée, fondée sur des choix clairs, une meilleure coopération locale et une gestion plus sobre et régulée de l'usage du foncier. La CFDT partage pleinement ce constat, en particulier sur les contradictions qui fragilisent aujourd'hui l'action publique dans ce domaine. L'attractivité du territoire, souvent encouragée par des campagnes de marketing territorial, reste déconnectée des capacités réelles d'accueil en matière de logement, de services publics et d'infrastructures. Cette déconnexion s'ajoute à une planification à long terme rendue presque impossible par l'instabilité des règles et des repères. Les intercommunalités, bien que dotées de compétences grandissantes, manquent cruellement de moyens pour les exercer, surtout dans les petites communes littorales, ce qui crée de fortes inégalités avec les métropoles. L'action publique reste morcelée entre une multitude d'acteurs publics, parapublics et privés ce qui nuit à la cohérence des politiques mises en œuvre.

Un autre frein majeur comme le souligne le rapport est lié à la domination des logiques privées et spéculatives. Le littoral breton est devenu un espace fortement convoité, entre résidences secondaires, locations touristiques et investissements immobiliers. Ces dynamiques, souvent en contradiction avec l'intérêt général, alimentent une pression foncière que les pouvoirs publics peinent à contenir. Le CESER appelle à une régulation plus robuste et à une fiscalité adaptée, pour recentrer l'aménagement du littoral sur les besoins collectifs plutôt que sur les intérêts privés. Ce que la CFDT approuve au regard des difficultés que rencontrent les travailleuses et les travailleurs à trouver un logement.

La question environnementale est également centrale. Les effets du changement climatique, tels que l'érosion, les submersions marines et le recul du trait de côte, remettent en cause la pérennité du modèle actuel d'urbanisation, fondé sur l'extension plutôt que sur l'adaptation. Cela oblige à repenser en profondeur la manière d'habiter le littoral, en intégrant davantage les notions de résilience, de sobriété foncière et de justice territoriale. La CFDT, comme le recommande le CESER insiste sur la nécessité d'intégrer ces risques dans les documents de planification, de réserver du foncier pour la relocalisation des habitants, de développer des stratégies locales de gestion du littoral et de sensibiliser les populations concernées.

L'étude ne propose pas un modèle unique, mais ouvre des pistes pour construire un avenir plus équilibré, en s'appuyant sur les retours d'expérience des territoires. La CFDT, en accord avec les valeurs portées par ce travail, souligne néanmoins l'urgence de prendre en compte les réalités vécues par les travailleuses et travailleurs précaires, notamment les saisonniers, qui subissent de plein fouet les conséquences du manque de logements accessibles dans un contexte littoral de plus en plus tendu.



Intervention de Jean-Luc PELTIER

Comité régional CGT de Bretagne

Dans une économie de marché, dictée par l'offre et la demande au service des intérêts d'un capitalisme financiarisé, la crise de l'accès à un logement est une des données qui illustre les disparités en Bretagne. En effet sur le littoral avoir un toit équivaut à un obtenir un travail, quand dans le Centre-Bretagne le travail est inaccessible sans voiture...

La CGT constate que le mouvement de gentrification du littoral, qui s'est accéléré après la crise COVID, s'accompagne de l'exclusion de celles et ceux qui n'ont tout simplement pas les moyens financiers de se loger pour y travailler. L'étude du CESER a donc le mérite de donner à voir aussi sur cette situation et montre combien ce sujet est devenu incontournable pour tous les élus quels qu'ils soient. En dépit de politiques vouées à la construction qui se sont multipliées ces dernières décennies, bien que consommatrices d'espaces fonciers, cela n'a pas suffi à endiguer le vieillissement de pans entiers de territoires ce qui d'ailleurs ne manque pas de soulever des inquiétudes pour nombre d'élus compte tenu notamment de l'état du service public de la santé sur notre région.

Dans un contexte économique, social et environnemental dégradé pour les salariés, précaires et retraités, les effets encore sensibles de la dernière période d'inflation rendent plus compliqués encore la question du logement singulièrement en zone littorale et nombre de salariés doivent faire le choix de s'éloigner au prix d'une hausse sensible de leur budget voués à leurs déplacements domicile-travail quand ils ne font pas le choix de quitter purement et simplement la Bretagne.

La mixité sociale, pourtant présente dans nombre de discours d'élus, semble reléguer tant celle-ci est de moins en moins visible sur le littoral breton. Pour la CGT cela repose bien évidemment la question des salaires et pensions, car la crise du logement en Bretagne, comme en France, interpelle sur l'égalité des chances offertes pour se loger tantôt par le travail ou après une vie passée à travailler.

Bien vivre au Pays, telle est l'une des aspirations sociales des travailleurs en Bretagne, des aspirations qui se heurtent aux désengagements de l'Etat notamment en matière de financements de logements sociaux et face à l'incapacité des institutions en responsabilité à répondre à la demande ; On ne peut pas passer sous silence la forte attractivité touristique de la Bretagne, de ces effets d'opportunités sur les locations de courtes durées notamment que l'Etat a tardé à réguler et du nombre de résidence secondaire, patrimoine de logements bâtis pléthorique sur notre région, et largement sous-utilisé à tel point d'ailleurs que des initiatives se font jour pour en limiter le nombre !

La CGT rappelle une fois de plus que la Bretagne, se distingue toujours des autres régions, avec une moyenne des salaires la plus basse de France, et que la situation de mal logement ne facilite pas l'insertion professionnelle ou le retour à l'emploi alors que le droit au logement est un droit fondamental !

Face à ce constat Il semble donc utile de rappeler 2 des « grandes orientations prioritaires du projet régional, à savoir, « bien vivre partout en Bretagne », et « plus d'emploi et moins de carbone ».

La configuration actuelle de la répartition par catégorie sociale du logement en zone littorale interdit toute atteinte des ambitions portées par ces deux ambitions régionales ! En cause aussi la spéculation largement alimentée par les tensions en matière d'offre qui est aussi une donnée de l'équation !

La CGT relève que la situation de mal logement est également alarmante sur les principaux bassins d'emplois, dans un contexte d'arrivées de nombreux travailleurs nécessaire à notre région. Selon les chiffres de l'Agence Régionale Habitat Social de Bretagne (ARO HLM) en 2021 pour l'exemple, 85 405 demandes étaient en attente d'un logement social et les 2/3 pour des demandeurs non logés dans le parc HLM. Ces chiffres sont à croiser avec le fait que 19 112 attributions ont été effectuées en 2021, qu'un ménage sur deux est constitué d'une personne seule, que 57 % des locataires sont bénéficiaires des APL et que 10,5 % sont des demandeurs de logement adapté à handicap. Dans ce contexte le délai moyen d'ancienneté des demandes est de 14 mois ! Le bien vivre en Bretagne n'est à priori pas acquis pour tous !

La CGT dénonce d'ailleurs la baisse des APL décidée en 2017, compensée par les bailleurs sur leurs fonds propres, plombant de fait leur capacité d'investissement et donc de réhabilitation ou de construction.

Ces décisions politiques impactent in fine le bilan énergétique de la Bretagne qui demeure de loin une région où l'usage de la voiture individuelle pèse et continuera de peser lourd dans le budget des ménages avec plus de 80% des trajets domiciles-travail effectués avec ce mode. Cela compromet clairement l'atteinte des objectifs en matière de consommation énergétique fixés par le SRADDET, de bilan GES de notre région, qui plus est dans un contexte de hausse très nette des loyers et des charges.

Depuis des années les acteurs sociaux dénoncent de manière unanime les choix budgétaires actuels. Cette situation se fait sentir également dans le parc privé, et dans l'accession à la propriété qui est un véritable obstacle à l'aspiration légitime à vivre à proximité de son travail qui entraîne des dépenses supplémentaires pour les ménages au niveau énergétique, tout cela dans un contexte de fermeture des services publics de proximité, et de transports collectifs insuffisants ou manquants dans les zones reculées rurales.

C'est aussi à l'aune de ce constat que la CGT appelle à amplifier les mobilisations démarrées le 10 septembre contre l'austérité imposée aux salariés, retraités et privés d'emplois.

Pour la CGT la garantie d'un logement digne, accessible et durable pour tous est un élément fondamental du vivre ensemble, de l'intégration et de la cohésion sociale dans notre société. Cela suppose d'agir pour une nouvelle politique nationale d'aménagement du territoire en faveur d'une véritable mixité sociale dans tous les territoires. La CGT rappelle que l'État doit être le garant de ce droit !