



SAVOIR-FAIRE
DES ÎLES DU PONANT

Le logement des actifs sur les îles du Ponant

Compte-rendu de la convention 2022

Vendredi 3 juin 2022 - Ile de Houat

Table des matières

1. Discours d'accueil	3
Philippe LE FUR, maire de l'île de Houat	3
Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire de l'île d'Hoëdic	3
Denis BREDIN, directeur des îles du Ponant	4
Marianne GUYADER, co-présidente Savoir-faire des îles du Ponant	5
2. Etat des lieux et constats sur le logement pour actifs	7
Erwan TONNERRE, Co-président Savoir-faire des îles du Ponant	7
Le point de vue de 4 entrepreneurs insulaires	8
1. Le Ty Corn, restaurant à Ouessant - Olivier COZAN	8
2. Da Silva, entreprise du bâtiment à Groix - Victor DA SILVA	9
3. Nuances des îles, peintre en bâtiment - Chloé PHILIPPE	10
4. Les Verreries de Bréhat - Johanna NEUMAGER	10
Le point de vue des citoyens - Kévin TARAUD, Les Enfants de Tempête (île d'Yeu)	11
Le constat des entreprises - Philippe ROUAULT, Président, CCI du Morbihan	12
L'approche participative appliquée au logement - Jean VERGER, Ar Nevez	13
3. Exemples de solution	14
Le Viager solidaire - Alice BOYER, Les 3 Colonnes	14
Le choix de la location à l'année - Sylvie LEMARIGNIER, Yeu Autrement	16
Les habitats réversibles - Kévin TARAUD, projet "Eco-îlots" à l'île d'Yeu	18
Le programme d'aide à l'hébergement des travailleurs aux îles de la Madeleine	18
Jonathan LAPIERRE, maire des îles de la Madeleine	18
Marie-Christine LE BLANC, superviseure du développement territorial	19
4. Quelles solutions pour les îles du Ponant ?	21
Restitution du groupe "Nouveaux modèles collectifs"	21
Restitution du groupe "Logement des saisonniers"	22
Restitution du groupe "Partenariat public-privé"	22
Restitution du groupe "Logement à l'année"	23
Discours de clôture	24
Gaëlle ROUTIER, vice-présidente du Conseil Départemental des Côtes d'Armor	24
Denis PALLUEL, maire d'Ouessant et conseiller régional	24
Liste des personnes présentes et excusées	26



1. Discours d'accueil

Philippe LE FUR, maire de l'île de Houat

“Bienvenue sur Houat, j'espère que nous allons bien discuter du logement car c'est un gros sujet sur toutes les îles. J'espère que nous pourrons, à la suite de cette journée, apporter des solutions afin de garder nos jeunes sur l'île et accueillir les personnes qui veulent y vivre à l'année.

Pour l'instant sur Houat, il n'y a pas de terrain disponible. Les terrains sont à des prix exorbitants de 600 euros le mètre carré donc au niveau de la commune nous ne pouvons pas préempter ces terrains qui sont beaucoup trop chers. Actuellement sur Houat, nous avons deux logements en construction dans le bourg et nous allons prochainement récupérer deux logements de personnes qui ont pu faire construire leurs maisons.

Donc voilà aujourd'hui où nous en sommes, j'espère que nous pourrons trouver des solutions notamment avec l'OFS, l'Organisme de Foncier Solidaire, pour pouvoir notamment préempter ces terrains. Encore bienvenue à tous.”

Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire de l'île d'Hoëdic

“Je rejoins ce que dit Philippe mais c'est vrai que plus l'île est petite plus le problème est complexe parce que sur une île comme Hoëdic, il n'y a pas de terrain privé. Il n'est donc pas question de racheter des terrains puisque le foncier appartient à 100% à la commune, sauf que l'encadrement de l'urbanisme est très marqué.

Il y a un certain nombre de lois qui viennent s'opposer à l'extension de la surface urbanisable. Les bailleurs sociaux ne veulent pas venir sur les îles parce que les coûts de construction sont plus élevés que sur le continent, on parle de +40%, et empêchent quasiment la rentabilité d'une opération de promotion immobilière. C'est la commune qui est obligée de le faire et de trouver des ressources via des subventions, mais surtout de l'endettement puisque 40 à 50% de l'opération c'est de l'endettement de la commune, qui se rembourse bien sûr en partie par les loyers mais c'est quand même un souci.

Sur une île comme Hoëdic, il n'y a pas de terrain à bâtir, les deux qui restent nous les gardons pour des primo accédants, des jeunes qui voudraient s'installer. Mais le schéma n'est pas celui-là actuellement puisqu'il n'y a pas de jeunes sur notre île. Il faut donc arriver à trouver des jeunes qui veulent venir s'installer, qui ont l'esprit insulaire mais souvent ce sont surtout des jeunes qui viennent de l'extérieur, que l'on embauche donc on crée de l'emploi, mais qui ont besoin d'un logement sauf qu'il n'y en a pas donc nous ne pouvons pas répondre aux demandes. Nous cherchons à savoir comment on pourrait, sur des opérations immobilières même de résidences secondaires, arriver à préempter mais il faut trouver les finances pour transformer ces logements en résidences principales.

Nous sommes au bout de la chaîne et je pense qu'on aura tous ce problème à un moment, c'est que la construction ou le rachat ne sera plus possible à cause du coût du foncier. Il faudra donc

se battre si on veut que les îles continuent à avoir une population active à l'année pour créer une dynamique notamment pour les commerces. Tous les commerces ferment, ils font la saison juillet/août et le reste du temps quand vous venez à Hoëdic c'est le désert sur l'île. Donc les commerces ferment et puis l'école. Il n'y a déjà pas de médecin donc si vous n'avez pas d'école, personne n'ira s'installer sur l'île à l'année. C'est toute une chaîne et je crois que nous sommes le cas flagrant du bout du bout. Nous sommes passés d'une population de 122 habitants il y a 7 ans à 94 aujourd'hui. Chaque fois qu'il y a une disparition, c'est un résident secondaire qui vient prendre la place, peu importe le prix du bien qui se vend.

Le maire de l'île-aux-Moines¹ le disait bien, la pression des résidences secondaires commence à poser un problème même dans l'organisation des îles, on a des conseils municipaux de résidents secondaires mais leur problème à eux ce n'est pas tellement la vie de l'île à l'année, c'est de répondre à leurs besoins, qui ne sont pas les mêmes que les insulaires, sur 2 ou 3 mois dans l'année. Ce sont toutes ces problématiques qui se posent pour nous actuellement et auxquelles il faut trouver des solutions très rapidement. C'est pas simple et c'est pour cette raison que nous sommes là."

Denis BREDIN, directeur des îles du Ponant

"Je vais parler à la place de M. Philippe LE BERIGOT, président des Îles du Ponant, qui s'excuse et qui aurait bien aimé être avec nous mais il est retenu sur une autre île qui n'est pas la sienne pour un problème aussi important : le problème de l'accès aux soins pour la population. Il nous transmet tout l'intérêt pour la démarche de cette convention sur le sujet du logement.

Pour faire court sur le logement, quand on négociait le contrat 2014-2020 on se demandait bien ce qui était prioritaire entre les deux axes du logement et de l'activité économique des îles. On avait du mal à en mettre un avant l'autre. Aujourd'hui c'est clair : la priorité est le logement. On se retrouve avec des postes non pourvus, non pas parce qu'ils n'ont pas de candidats mais parce qu'il n'y a pas de logement. Évidemment, la crise COVID est passée par là mais je pense que ça n'a été malheureusement qu'un accélérateur de la tendance qui était déjà là depuis longtemps. Quand on voit le taux de résidences secondaires qui progresse régulièrement sur toutes les îles, je pense qu'il n'y en a plus qu'une seule où on est encore autour de 50% alors que les autres ont explosé, on frise parfois les 80%.

Donc évidemment, la question du logement est très importante. D'où cette prise de conscience lors du dernier Conseil d'Administration où nous avons vu passer des études sur les Organismes de Foncier Solidaire et les Baux Réels Solidaires. C'est effectivement une piste qui s'ouvre, d'autant plus intéressante que ce n'est pas que pour du logement neuf car cela peut aussi s'appliquer sur de la restauration de bâti ancien. L'intérêt étant que c'est une forme d'accession à la propriété qui assure le maintien sur le très long terme de résidences principales. Tous les programmes d'accès à la propriété qu'on a vu jusqu'à maintenant, n'ont pas permis la pérennisation des logements pour les actifs insulaires. Je pense notamment à un exemple à

¹ Philippe LE BERIGOT, dans un dossier consacré au logement paru dans Ouest-France le 22/05/2022



Belle-île sur la commune de Bangor dans les années 1980 : la commune avait investi pour viabiliser des terrains et aujourd'hui il y a sur ces terrains près de 80% de résidences secondaires, donc finalement l'argent public de la commune se retrouve à ne pas permettre la pérennisation des logements pour les actifs insulaires.

Je ne vais pas m'étendre plus que ça mais effectivement c'est un axe majeur. Le logement sera d'ailleurs la priorité des priorités sur le nouveau contrat. Merci."

Marianne GUYADER, co-présidente Savoir-faire des îles du Ponant

"Bonjour à tous, Marianne GUYADER, je dirige la conserverie Groix et Nature qui est située sur l'île de Groix et qui emploie à l'année 19 personnes insulaires donc évidemment le logement est un sujet important.

Pour commencer, je voudrais vous remercier au nom de l'association Savoir-faire des îles du Ponant donc Erwan qui est Co-Président, Charlotte et Laurine qui ont participé à l'organisation de cette journée et tout le bureau avec Alain et également Aude. Rapidement, cette association a pour but de valoriser les savoir-faire insulaires. C'est une partie du travail que l'on effectue, mais je dois dire qu'on s'est rendu compte qu'on avait aussi besoin d'avoir ces temps d'échanges, d'où la création de cette première journée autour du thème du logement. Pourquoi première, c'est parce que nous espérons qu'il y en aura d'autres, sur d'autres thèmes. L'association a aussi pour but d'être votre relais d'un point de vue d'entrepreneur insulaire, sur ce qu'on peut faire et comment on va créer un dynamisme sur nos îles. Nous sommes très contents d'avoir aujourd'hui à la fois des personnes des secteurs publics et privés pour pouvoir échanger ensemble. Nous sommes convaincus qu'ensemble nous arriverons à faire avancer ces sujets, qui ne sont pas des sujets faciles et qui sont pour vous comme pour nous des sujets du quotidien. Travaillons-les ensemble parce que cette situation est urgente. Le territoire insulaire est fragile, il faut vraiment qu'on puisse apporter des solutions.

Cette journée, nous l'avons voulue, malgré l'urgence et malgré l'impératif sur la thématique du logement, plutôt optimiste. Elle se déroulera en 3 temps : le premier temps sera un constat, nous allons vous diffuser certaines vidéos avec des entrepreneurs insulaires qui vont témoigner, le deuxième temps d'échanges sera autour des solutions qu'on pourrait apporter. L'objectif de cette convention est de repartir avec des idées concrètes, réalistes et qui puissent être positionnées. La question s'est donc posée de comment faire, quelles sont les solutions possibles. On a eu ce parti-pris et on a travaillé sur le sujet en se disant qu'on allait s'ouvrir. Le territoire insulaire n'est pas le seul à avoir des problématiques de logement donc vous verrez au fur et à mesure de la journée qu'il y aura des exemples venant des îles et des exemples où on sort des îles mais dont les problématiques sont similaires pour se demander si on ne peut pas dupliquer certaines idées et les adapter. Enfin, le dernier temps sera de vous mettre tous au travail donc on a créé 4 groupes de travail qui seront co-animés par le Bureau de l'association autour de différents sujets et l'idée c'est qu'on puisse vraiment ressortir avec une feuille de route. On sait que votre temps est précieux et c'est pour ça qu'on souhaite aussi que cette journée soit vraiment utile.



Cette convention se déroulera tous les 2 ans, pour ceux qui étaient présents on a organisé les Trophées Insulaires en septembre dernier et on aimerait donc, une année sur deux, organiser ces temps d'échanges où on se pose pour travailler ensemble. Merci beaucoup, et merci à Louis Brigand d'animer cette journée."



2. Etat des lieux et constats sur le logement pour actifs

Erwan TONNERRE, Co-président Savoir-faire des îles du Ponant

“Je vais poser rapidement le constat général. Je pense qu’il faut d’abord rappeler que toutes les îles sont différentes, il y a des grandes îles, des petites îles, des îles éloignées et d’autres proches du continent. Donc c’est vrai qu’il y a une problématique de logement pour l’ensemble des îles mais elle devra être abordée différemment en fonction des territoires et des spécificités de chacune.

Le sujet aujourd’hui concerne les logements pour les actifs, et plus particulièrement 2 domaines: le logement pour les saisonniers, pour tous les saisonniers des entreprises qui viennent là 6 mois/ 2 mois/ 3 mois et qu’il faut loger décemment ; et le logement à l’année, pour que les actifs soient bien installés et avoir une offre de services complète pour que des personnes puissent venir s’installer sur les îles.

Actuellement, on constate sur le littoral une explosion du prix du foncier. Il y a l’effet COVID qui a amplifié cette envie de vivre dans la nature et dans les îles. Cela engendre un surcoût, j’ai noté des flux migratoires insulaires pour le Morbihan (désolé pour les autres) de +12% sur des demandes à l’année. Sur le Morbihan cela représente +8% sur le littoral, on est quand même 4 à 5 points supérieurs donc on a une vraie demande. Il faut ajouter à cela les contraintes réglementaires (les PLU, la loi littoral, Natura 2000) qui engendrent d’autres paramètres qui compliquent la constructibilité. Sur les îles, ce n’est pas comme sur le continent où on peut se retirer à 300/400 mètres de la bande littorale et trouver des terrains, à des prix exorbitants mais ce sont tout de même des terrains disponibles. Sur nos îles, comme le disait le maire d’Hoedic, il n’y a pas de réserve foncière. Les mairies ont fait ce qu’elles ont pu depuis une trentaine d’années mais les surfaces de réserves ne sont pas énormes.

On parlait tout à l’heure des résidences secondaires donc la moyenne sur les îles c’est 63% de résidences secondaires et 37% d’insulaires. Il y a des îles qui sont à 80%, nous sur Groix on est à 52% donc on est encore à la bascule mais ce n’est pas le cas de toutes les îles.

Je lisais sur le site de l’AIP que de 2012 à 2015 il y a eu 560 logements supplémentaires de construits mais ça ne suffit pas. Les îles du Ponant représentent 16 000 habitants donc pour les élus – ça va peut-être être choquant ce que je vais dire – mais cela ne représente que 16 000 votants donc ce n’est pas super intéressant comme schéma de bataille et donc les îles n’intéressent pas forcément tout le monde.

On parlait de COVID mais on peut parler aussi des problématiques d’approvisionnement : le coût des transports mais aussi l’emballage des prix des matières premières pour la constructibilité (le bois, les métaux, etc) ce qu’il fait qu’il y a un surcoût déjà sur le continent mais une fois transposé dans les îles ça amplifie encore le problème. Construire, que ce soit pour la collectivité ou pour les particuliers, devient très compliqué. Il y a peut-être des possibilités de construire



différemment mais la forte hausse des coûts des matériaux et des délais impacte fortement les îles.

Nous avons tous des exemples sur nos îles liés à la problématique de logement, moi je sais qu'il y a beaucoup d'activités qui sont réduites dans les îles, des commerces qui ferment 1 jour de plus par semaine, 2 jours parfois, voire qui arrêtent parce qu'ils ne peuvent pas loger leurs collaborateurs. Mon établissement est fermé 1 jour de plus car je ne peux pas loger mes collègues, j'aimerais bien embaucher un peu plus mais ce n'est pas possible. C'est le cas aussi de notre boulanger à Groix. On va donc devoir réduire la voilure comme on dit parce qu'on n'a pas le personnel nécessaire. Il y a aussi des marchands de sommeil, des locations précaires qui sont disponibles à des prix prohibitifs et parfois le logement devient une forme d'arnaque aussi.

Je voulais conclure mon propos en rappelant que notre association est là pour aider tous les maires, je les en remercie tous. Nous ne sommes pas là pour leur "piquer" une partie du travail qui est de leur prérogative. Nous sommes là pour aller un peu plus vite qu'eux, si on peut essayer de trouver des solutions, d'aider financièrement et leur donner notre total appui dans cet objectif. Vous pouvez compter sur nous."

Le point de vue de 4 entrepreneurs insulaires

Ces témoignages d'adhérents de Savoir-faire des îles du Ponant ont été diffusés sous forme de vidéo lors de la journée du 3 juin. Les vidéos sont à retrouver sur [notre site internet](#).

1. Le Ty Corn, restaurant à Ouessant – Olivier COZAN

Ouessant est une île située à 23 km de la pointe du Finistère. L'île de 1558 hectares compte environ 860 habitants et 100 000 visiteurs par an. Elle recense 48% de résidences secondaires pour 46% de résidences permanentes.

“Présentation : Je m'appelle Olivier Cozan, je suis chef de cuisine et patron du restaurant Ty Korn et de notre boutique.

Avez-vous des difficultés de recrutement liées au logement ? : Le gros problème des îles et de la flambée du tourisme en Bretagne mais surtout sur les îles, c'est le problème de recrutement. Avant de recruter quelqu'un on a besoin d'offrir des logements. Nous sommes à peu près entre 15 et 20 employés à l'année. Le souci majeur c'est de trouver des logements qui sont impossibles à trouver donc il faut apporter des solutions. Nous, employeurs, devons trouver des maisons qu'on va soit acheter soit louer à l'année pour proposer un logement décent pour nos salariés qui vont vivre à Ouessant toute l'année.

Quels moyens avez-vous mis en place pour loger votre personnel ? Actuellement j'ai des amis Ouessantins qui ont la gentillesse de me louer des chambres chez eux à l'année. Autrement je



loue des appartements avec des prix saisonniers donc ça devient inaccessible puisque pour que vous ayez un ordre d'idée, un employé coûte entre 500 et 1000 euros de logement par mois. Il faut vraiment trouver des solutions avec la mairie, le département et peut-être des fonds privés.”

2. Da Silva, entreprise du bâtiment à Groix – Victor DA SILVA

L'île de Groix est située à 14 km des côtes morbihannaises. L'île de 1482 hectares compte environ 2300 habitants et 240 000 visiteurs par an. Elle recense 52% de résidences secondaires pour 42% de résidences permanentes.

“Présentation : Je suis M. DA SILVA Victor, j'ai une entreprise générale de bâtiment sur l'île de Groix. Nous avons 17 salariés et 2 apprentis. Notre entreprise existe sur Groix depuis 41 ans.

Avez-vous des difficultés de recrutement liées au logement ? Il est vrai qu'actuellement nous rencontrons de grosses difficultés pour trouver du personnel mais aussi, quand on en trouve, c'est la difficulté pour loger les gens. Cela peut-être à l'année où lorsqu'on fait appel à l'intérimaire. les intérimaires ou les gens de courte durée c'est pareil il faut les loger.

Avez-vous mis en place des moyens pour loger vos employés ? Là, tout récemment, l'expérience que j'ai eu ça a été avec mon métreur qui est venu du continent et il a fallu trouver un logement à l'année. Il veut s'installer sur l'île de Groix et ça a été assez compliqué. Il a mis des annonces, nous l'avons aidé aussi à ce niveau là et on a fini par trouver, depuis novembre donc là on est au mois de mai. Nous avons fini par trouver grâce au bouche-à-oreille mais avec beaucoup d'insistance. Le bouche-à-oreille ne suffit même plus parce qu'il y a tellement de gens qui cherchent donc c'est vraiment avec beaucoup d'insistance. Aujourd'hui, je suis heureux qu'il ait trouvé. Actuellement, j'ai quelqu'un qui doit démarrer chez nous sur une courte période, sur 2 mois et c'est pareil il faut loger, j'ai un intérimaire aussi jusqu'au mois d'août donc c'est du bouche-à-oreille aussi, c'est des gens qui dépannent. C'est du dépannage, sinon ce serait impossible. Ce genre de problème c'est vraiment un frein dans notre activité. Tant qu'on trouve des solutions, même précaires, on avance. Mais ce n'est plus un simple problème : je pense qu'on peut tirer la sonnette d'alarme, parce que ce sont nos entreprises qui vont en pâtir. C'est déjà le cas sur le continent donc sur les îles ce sera encore plus dur.

Comment êtes-vous parvenus à loger vos autres employés ? Eux en fait ce sont des gens qu'on a sur les îles mais jusqu'à maintenant des entreprises comme nous on trouvait la main d'œuvre sur les îles, aujourd'hui même le simple apprenti est difficile à trouver. Après la raison, ce serait un long débat et j'espère notamment que vous le ferez lors de la convention mais c'est vrai qu'aujourd'hui on les trouve plus donc c'est de la main d'œuvre qui vient de l'extérieur. Jusqu'à maintenant j'ai eu 3 personnes qui faisaient l'aller-retour, ils avaient eux un choix de quitter l'île pour des raisons familiales donc ils font l'aller-retour mais au bout d'un certain nombre d'années c'est sûr que ça peut fatiguer, ça peut être contraignant. C'est quelque chose de nouveau parce que l'entreprise a 41 années, je l'aurai jamais imaginé mais ces 7-8 dernières années ça commençait à arriver et aujourd'hui le bateau pour Lorient-Groix c'est tous les jours



à peu près une cinquantaine de personnes qui viennent travailler sur l'île. Ça a beaucoup progressé mais ça ne suffit pas cette alternative-là parce que parfois les horaires sont contraignants, ça n'arrange pas d'un sens comme d'un autre parce qu'on y trouve pas toujours un certain aspect positif. Les îles vont être obligées aussi de s'adapter et d'adapter les horaires de bateau en conséquence.”

3. Nuances des îles, peintre en bâtiment - Chloé PHILIPPE

L'île de Houat est située à 16 km des côtes morbihannaises. L'île de 280 hectares compte environ 220 habitants et 240 000 visiteurs par an. Elle recense 60% de résidences secondaires pour 35% de résidences permanentes.

“Présentation : Je m'appelle Chloé PHILIPPE, je suis peintre décoratrice sur l'île de Houat et j'ai créé mon entreprise Nuances des îles.

Avez-vous eu des difficultés pour vous loger sur l'île ? En arrivant il n'y avait pas beaucoup de logements disponibles à la location à l'année. Nous avons donc habité dans une ancienne école en attendant que les logements communaux se construisent.

A quelle solution de logement avez-vous pu accéder ? Nous avons eu la chance de pouvoir acquérir un terrain communal. La mairie mettait en vente deux terrains avec des conditions, c'était sur dossier. Les conditions étaient d'être insulaire, de travailler à l'année sur l'île, d'avoir des enfants scolarisés à Houat et de rester dans la maison un certain nombre d'années, ne pas la revendre tout de suite. Aujourd'hui la maison est en construction et on espère pouvoir emménager en début d'année prochaine.”

4. Les Verreries de Bréhat - Johanna NEUMAGER

Bréhat est située à 3,5 km de la pointe du continent. L'île de 300 hectares compte environ 370 habitants et près de 400 000 visiteurs par an. Elle recense plus de 70% de résidences secondaires pour à peine 20% de résidences permanentes.

“Présentation : Johanna NEUMAGER, Les Verreries de Bréhat. Nous sommes verriers sur l'île de Bréhat.

Avez-vous des difficultés de recrutement liées au logement ? Nous avons déjà nécessairement des soucis de recrutement pour les verriers mais surtout nous avons des difficultés pour les loger une fois qu'ils sont recrutés. Sur l'île, il y a très peu de salariés qui y vivent même au-delà de l'île sur le bassin de l'autre côté, sur le continent, il n'y a pas non plus de logement donc c'est un vrai problème.

Avez-vous mis en place des moyens pour loger vos employés ? On a mis quelques solutions en place, mon mari et moi logeons à la verrerie dans un studio. On essaye d'aider notre personnel au maximum avec notamment des promesses d'embauche et des CDI pour qu'ils puissent avoir des logements mais là actuellement la situation est très tendue.”



Le point de vue des citoyens - Kévin TARAUD, Les Enfants de Tempête (île d'Yeu)

L'île d'Yeu est située à 18 km de la ville de Fromentine. L'île de 2330 hectares compte environ 4890 habitants et près de 455 000 visiteurs par an. Elle recense environ 60 % de résidences secondaires pour à peine 40% de résidences permanentes.

“Les Enfants de Tempête est une association qui a pour but de défendre le logement à l'année sur l'île d'Yeu. Nous avons principalement une activité de lanceur d'alerte, nous sommes très présents sur les réseaux sociaux et notamment sur Facebook. Nous sensibilisons les habitants et les visiteurs de l'île sur la location à l'année via une campagne d'affichage et le recueil de témoignages. Nous essayons d'être aussi très présents dans la presse et d'obtenir des minutes de tournages sur diverses émissions. Ce collectif est devenu également un groupe vers lequel on peut se tourner lorsque des personnes sont en recherche de logement. Nous avons réalisé une enquête concernant les difficultés de logement. Nous avons reçu 170 réponses et sur ces 170 réponses il y a 70 familles qui sont actuellement en difficulté et 22 familles qui envisagent de quitter l'île. Lorsque nous avons créé ce collectif en juin 2021, la mairie avait mis en place des groupes de travail sur ce sujet. Ce que nous essayons particulièrement de faire, c'est de rechercher des initiatives d'organismes qui traitent ce sujet du logement dans les zones tendues sur d'autres territoires comme sur le littoral. Nous répertorions les pistes de solution comme les mesures prises à Saint Malo et au Pays-Basque concernant les locations saisonnières type Airbnb.”



En savoir plus sur ["Les Enfants de Tempête"](#)

Le constat des entreprises – Philippe ROUAULT, Président, CCI du Morbihan

Ce témoignage a été diffusé sous forme de vidéo lors de cette journée. La vidéo est à retrouver sur notre [site internet](#)

“Présentation : Bonjour à tous et à toutes, je m’appelle Philippe ROUAULT, je suis Président de la Chambre de Commerce et de l’Industrie du Morbihan qui est un établissement public piloté par les chefs d’entreprises de ce département et qui représente les 37 000 entreprises dont une bonne centaine sur les îles. Nous sommes environ 150 membres, élus et associés qui pilotons une entreprise d’une cinquantaine de salariés au sein de la CCI.

Quel est votre constat concernant le logement des salariés et des saisonniers au niveau du département Morbihan ? La situation, de façon assez étonnante, est la même sur l’ensemble du Morbihan. J’ai d’abord pensé que c’était uniquement le littoral et les îles qui étaient impactés par ce sujet du logement des salariés et des saisonniers et on s’aperçoit en fait que le sujet est prépondérant y compris à l’intérieur du département, à Pontivy, à Ploërmel, ils ont les mêmes problèmes de logement des salariés. C’est donc un problème global sur lequel il faudra apporter une réponse globale.

Je sais que tous les problèmes que l’on trouve sur le continent sont amplifiés sur les îles, que ce soient des problèmes de recrutement ou des problèmes liés à l’utilisation de l’eau, à l’énergie, au coût des matières premières. Sur le logement, la problématique est amplifiée dans le sens où le coût du foncier est évidemment devenu très cher, les jeunes des îles n’arrivent plus à se loger et il est temps de partager ce constat.

Le sujet des saisonniers est très important aussi parce qu’il y a la concurrence des logements saisonniers ‘Airbnb’ et touristiques qui enlève des places pour le logement des saisonniers. Beaucoup d’entreprises ont cherché des solutions en logeant eux-mêmes leurs saisonniers dans des biens qui leur appartiennent et pourtant ce n’est pas suffisant puisqu’on arrive encore à une carence de logements mais aussi une carence d’offres d’emploi qui ne sont pas pourvues.

Quels sont les projets de la CCI du Morbihan concernant le logement des actifs ? Il y a d’abord un partage d’informations à faire entre tous les acteurs du logement du Morbihan, c’est-à-dire que pour l’instant chacun travaille dans son silo et la situation des blocages n’est peut-être pas la même quels que soient les territoires. La première chose que nous avons demandé suite à une réunion qui a eu lieu en fin d’année dernière, c’est qu’il y ait un séminaire qui regroupe tous les acteurs de l’économie du logement des salariés et des saisonniers. Ce séminaire se déroulera en octobre 2022 sous la présidence du préfet avec le Conseil Départemental, Action Logement, les bailleurs sociaux, les EPCI et évidemment ce qu’il faut absolument c’est que les sujets de l’insularité soient mis en avant parce que certaines îles ne font pas partie d’EPCI ou même si elles en font partie l’insularité n’est pas toujours véritablement prise en compte. Ce séminaire permettra déjà de partager tous les constats sur les points de blocage notamment au niveau de l’assainissement, du coût du foncier et de beaucoup d’autres sujets que je ne citerai pas ce



matin. Une fois que le constat sera partagé il y aura des travaux qui seront faits au sein de chaque bassin d'emploi de chaque territoire parce que chacun a sa particularité, le littoral, l'intérieur du Morbihan.

Un mot de conclusion ? La saison touristique s'annonce très belle sur le Morbihan et sur les îles. Il faudra absolument que nos clients les touristes soient contents du service qu'on aura apporté. Je sais qu'il y a une inquiétude au sein des professionnels parce qu'ils n'ont pas toujours les équipes suffisamment « staffées » en ce début de saison pour apporter la qualité de service que nos clients attendent. Nous, CCI, nous avançons également en co-construction avec d'autres acteurs pour donner une réponse à ce sujet du recrutement le 7 juin à Belle-île. Nous organisons un job-dating avec la Mission Locale, Pôle emploi et le préfet qui regroupe déjà à peu près 25 entreprises avec plus d'une centaine d'emplois proposés et nous espérons avoir des demandeurs d'emploi qui se présentent pour saisir ces opportunités souvent en CDI et pas qu'en saisonnier. Il y a beaucoup d'emplois qui ne sont pas pourvus sur des métiers complètement différents et ce job-dating permettra de les proposer.”

L'approche participative appliquée au logement - Jean VERGER, Ar Nevez

Ce témoignage a été diffusé sous forme de vidéo lors de cette journée. La vidéo est à retrouver sur notre [site internet](#)

“Ar Nevez est une association qui a été créée en début d'année 2021 et qui a pour objectif d'aider et d'accompagner les territoires qui le souhaitent, sur la transformation. Depuis longtemps on parle de développement durable et maintenant on se dit qu'il faut y aller. Nous sommes une cinquantaine d'acteurs, à la fois bénévoles et entreprises, on est public/privé. On regarde en fonction de nos réseaux, les territoires qui ont déjà des pépites qui sont intéressés pour entrer dans cette dynamique-là et voir si on ne peut pas avoir un rôle.”

En savoir plus sur [Ar Nevez](#)



3. Exemples de solution

Le Viager solidaire - Alice BOYER, Les 3 Colonnes

“Bonjour à tous, je suis ici pour représenter la SCIC “Les 3 colonnes”. Nous sommes une coopérative à but non lucratif, mandatée par le Ministère des Solidarités et agréée par l’autorité des marchés financiers. Nous avons un mandat SIEG c’est-à-dire que la coopérative a été élue Service d’Intérêt Économique Général. Ces agréments sont importants car ils nous permettent de proposer une solution pérenne et sécurisante pour les bénéficiaires. Ce qui nous lie au viager c’est uniquement le mode de calcul c’est-à-dire la valeur foncière du bien.

Ce qui nous différencie du viager classique, c’est notre activité d’accompagnement des personnes âgées dans le but de créer leur maison de retraite à domicile. Une fois que la coopérative s’est portée acquéreuse du logement, nous accompagnons les bénéficiaires dans toutes leurs démarches grâce à nos coordinatrices sociales salariées de la coopérative. Il y a beaucoup d’éléments qui nous différencient du viager classique mais je ne pense pas avoir le temps de rentrer dans le détail. Ce qui est important, c’est qu’on sait que 94% des personnes âgées souhaitent rester chez elles, que vendre son bien pour se retrouver dans un EHPAD lorsqu’on a pas envie d’y aller c’est un traumatisme et que sur ces 94% de personnes âgées, il y en a 77% qui sont propriétaires. L’idée c’est donc de mettre leurs logements au service de leurs besoins et ensuite, nous mettons ces logements au service de la collectivité. Cet accompagnement social est possible grâce à nos coordinatrices qui vont aider nos bénéficiaires à monter des dossiers auprès des acteurs sociaux du territoire avec qui nous avons des partenariats en région Auvergne Rhône-Alpes.

Nous accompagnons ces personnes dans les démarches administratives : si elles ont besoin de mettre leur logement en conformité (aménager la salle de bain, la cuisine, installer des volets roulants, etc) parce que le fait que la coopérative soit propriétaire de leur logement ne les empêchent pas d’être éligibles à certaines aides. On peut également les accompagner pour trouver des aides à domicile. On sait qu’une personne âgée qui vit chez elle va consommer en local, dans sa commune, sur son île. Vous parliez tout à l’heure du besoin d’avoir des familles sur les îles avec des enfants qui vont à l’école mais il faut aussi des personnes âgées qui consomment dans les commerces de proximité pour éviter qu’ils ne ferment. Le fait d’être chez eux, cela les replace au sein de la société et en fait des consommateurs actifs sur leur territoire.

Ce qui est important aussi c’est qu’une fois que notre bénéficiaire décède, la coopérative devient propriétaire du logement. Nous pouvons le remettre en vente ou en location. Nous souhaitons favoriser l’accès à ces logements aux primo-accédants, aux foyers modestes et monoparentaux. Pour certaines zones tendues au niveau du logement comme Lyon, Paris, Annecy, nous montons des partenariats avec les collectivités et lorsque nous récupérons les logements nous les leur proposons afin qu’elles les récupèrent pour en faire des logements sociaux. Sur les îles, cela pourrait éviter que ces logements soient récupérés par le marché des résidences secondaires.



Nous sommes ouverts aux associations et aux collectivités afin de trouver des solutions pour que ces logements puissent rester des résidences principales.

Aujourd'hui, nous proposons une idée concrète et efficace qui répond à la problématique du financement de la perte d'autonomie des personnes âgées et qui peut également répondre à la problématique de l'accès au logement.

Qui peut être bénéficiaire d'un viager solidaire ?

Ce sont d'abord des personnes en difficulté financière. Le mandat SIEG nous impose, au moins pour 50% de nos bénéficiaires, de nous intéresser aux personnes qui ont des plafonds de ressources (moins de 1900 euros pour une personne seule et moins de 2900 euros pour un couple), sachant que les bénéficiaires sont généralement bien en dessous de ces plafonds.

L'âge idéal pour mettre son bien en viager solidaire c'est 78 ans mais nous avons aussi des bénéficiaires plus jeunes.

Nous avons aussi d'autres critères de GIR² (1/2/3/4), des personnes qui sont en perte d'autonomie et qui veulent pour autant rester chez elles, seulement ça a un coût. Ici, la rente du logement va servir à financer les aides à domicile.

Nous ne faisons pas de discrimination géographique et agissons sur tous les secteurs, en ville et en milieu rural.

Est-ce que cela vous arrive d'avoir des problèmes avec les familles, notamment les enfants ?

Nous n'avons jamais de problèmes avec les héritiers. Souvent ce sont les enfants qui nous contactent car ils n'ont pas envie ou pas forcément les moyens de mettre leurs parents en EHPAD d'autant plus que la vente du bien ne suffit pas nécessairement à financer l'EHPAD. Ils ont envie de voir leurs parents vieillir chez eux, bien vieillir et c'est aussi un poids de s'occuper eux-mêmes de la vente du bien.

Si nous sentons une difficulté avec un héritier, nous n'intervenons pas.

En quoi le viager solidaire est plus intéressant que les aides de l'Etat sur l'autonomie des personnes âgées ?

Les aides publiques (APA) peuvent se cumuler avec le viager solidaire. Nous avons un accord avec le Ministère, la "rente autonomie" que nous versons à nos bénéficiaires n'entre pas en considération dans les ressources lorsque le bénéficiaire fait une demande d'aide.

Par ailleurs, lorsque nous avons affaire à un couple de bénéficiaires et que l'un des deux n'est pas propriétaire, nous prévoyons à la signature la réversion du droit d'usage d'habitation. Si c'est un couple marié et que monsieur est propriétaire et décède, la femme aura 100% de la rente et pourra continuer à vivre dans le logement.

²Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il existe six GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible.



Enfin, nous majorons la rente si notre bénéficiaire doit partir en EHPAD. Pour cela nous nous basons sur la valeur locative du bien mais nous laissons la possibilité à notre bénéficiaire de faire machine arrière et de revenir chez lui.

Comment, dans le cas des îles, pourriez-vous obliger la personne qui rachète le bien en viager solidaire, à vivre à l'année sur l'île ?

Nous pouvons avec les collectivités trouver un moyen de la privilégier au moment de la libération des biens pour échapper au marché de la résidence secondaire. Il faut donc monter des partenariats avec les mairies pour qu'elles puissent récupérer le logement en priorité et ensuite décider de l'attribution du bien. ”

En savoir plus sur [le viager solidaire](#)

Le choix de la location à l'année - Sylvie LEMARIGNIER, Yeu Autrement

Ce témoignage a été diffusé sous forme de vidéo lors de cette journée. La vidéo est à retrouver sur notre [site internet](#)

“Présentation : je suis Sylvie LEMARIGNIER, je suis hébergeuse professionnelle sur l'île d'Yeu. J'ai des chambres d'hôtes et un gîte que nous avons divisé en plusieurs logements dont un logement que nous louons de façon saisonnière et de façon relativement classique et un autre que nous louons à l'année.

Cette activité de location saisonnière et de location à l'année pour ce gîte est effective depuis à peu près une dizaine d'années.

Pour quelle raison avez-vous fait le choix de la location à l'année ? Je dirais que je suis arrivée à la location à l'année non pas parce que la demande était très forte, on va être honnête, mais parce que le logement était situé à l'origine sous un commerce bruyant et c'était difficile d'envisager une location saisonnière dans ce logement. Le commerce qui faisait du bruit s'est arrêté il y a déjà de nombreuses années et pour nous la question s'est posée de savoir si on allait continuer de faire une location à l'année ou si on allait envisager de faire une location saisonnière. Nous avons décidé de continuer la location à l'année pour deux raisons : la première c'est qu'il y avait une très forte demande sur l'île donc nous n'aurions pas de problème pour trouver des locataires, notre logement n'allait pas rester vide. La deuxième raison, c'est que je me suis toujours dit qu'il ne fallait pas mettre tous ses œufs dans le même panier et que c'était intéressant d'avoir une autre source de revenus qui soit stable, celle-là, qui ne soit pas soumise à différents aléas. Par exemple, nous avons vu récemment avec le Covid que nos locations saisonnières pouvaient d'un coup s'arrêter, alors bien sûr nous avons eu des aides de l'État mais peut-être que si de nouvelles restrictions arrivaient, je ne pense pas que les aides seraient de nouveau effectives. Ce choix de la location à l'année était pour nous une façon d'être pérenne, de ne pas avoir à se poser de questions et d'avoir une source de revenus fixe alors que



le reste pouvait être assujéti à pas mal de choses. J'ai pensé aussi à l'exemple d'une marée noire qui arrive sur une de nos îles ou un problème vraiment lié au tourisme, là ça laisse ce logement qui assure une petite rentrée, certes un peu plus petite, mais qui est constante.

Financièrement, il y a-t-il une forte perte de revenus ? Il y en a une, on ne va pas se le cacher, c'est évident qu'il y a une petite perte de revenus. Très honnêtement, je n'ai pas chiffré cette perte. Il y a déjà beaucoup de travail sur un logement que nous louons de façon saisonnière : le ménage, l'entretien du linge, etc. Et tout cela, c'est du travail ou du temps ou de l'argent. Il y a aussi tout ce qui va être lié aux énergies qu'il faut payer : l'eau, l'électricité, les différents impôts qui vont être affectés au logement alors que sur un logement loué à l'année, à part la taxe foncière, il n'y a rien d'autre, tout le reste est à la charge du locataire.

Donc sur nos îles, je dirais que non seulement la demande en location à l'année est très forte mais il y a aussi une certaine garantie, même si ce n'est pas parce qu'on est sur une île qu'on ne peut pas tomber sur un locataire indélicat. Malgré tout, le risque est plus faible que sur le continent. Tout le monde se connaît et en principe vous avez une connaissance du locataire. Alors ce n'est pas non plus du 100 % mais ça ne peut pas l'être et je pense quand même que c'est plus sûr qu'ailleurs. Moi ça m'assure une source de revenus de base et c'est important d'avoir ce revenu, certes plus petit, mais qui lui est constant et je pense que dans une entreprise c'est bien d'avoir un petit peu de tout surtout pour des entreprises qui peuvent être soumises à des aléas liés au tourisme en règle générale.

Existe-t-il des garanties pour louer à l'année ? Oui il y en a quelques unes : il y a la garantie Visale qui est une garantie de l'État. Elle vise les jeunes adultes, et sur nos îles, en tout cas chez nous sur l'île d'Yeu, il y a une forte demande des jeunes adultes qui ont des problèmes pour trouver du logement. Elle vise aussi les femmes seules. Après il y a toutes un tas de clauses qu'il faut respecter mais cette garantie va permettre d'assurer ses revenus au cas où le locataire serait défaillant. La garantie Visale assure aussi des remises en état des lieux si besoin.

Il y a aussi une toute nouvelle chose qui est importante et que nous avons utilisée pour le logement qu'on a récemment re-loué. Ces logements font partie de notre patrimoine et c'est important en tant qu'hébergeur, en tant que propriétaire, en général, de valoriser son patrimoine et beaucoup d'aides sont données actuellement pour remettre en état ce qu'on appelle des "passoires énergétiques", ce qui était peut-être un peu le cas de ce logement auparavant. Donc nous avons parfait l'isolation et nous avons ajouté un poêle à pellet dans ce logement qu'on a remis à la location. Ces aides nous ont permis de valoriser notre patrimoine en faisant des travaux. Ainsi, du logement qui était peut-être un petit peu imparfait, avec les aides de l'État, on a pu en faire un logement de bonne qualité. Et nous n'avons pas le droit à ce type d'aide pour de la location saisonnière, nous les avons parce que c'est la résidence principale de notre locataire.

Ce modèle peut-il s'appliquer à l'ensemble des loueurs professionnels ? Nous avons deux logements donc nous avons fait le choix de mettre 50 % de nos gîtes en location à l'année. Nous



avons aussi des chambres d'hôtes mais ça c'est différent. Je pense qu'un hébergeur qui a 5/6 locations peut en consacrer au moins une pour faire de la location à l'année, oui sans problème.

Un mot de conclusion ? Je pense qu'il y a aussi une part de solidarité, je veux dire par-là que nous sommes sur des îles, nous avons besoin de personnel qui vit à l'année et chacun doit prendre un peu sa part. Je pense que quand on est propriétaire, quand on a cette chance, peut-être qu'il faut aussi jouer la carte de la solidarité qui a permis à nos anciens de vivre tranquillement sur les îles et ça c'est important. Cela ne se chiffrent pas mais c'est quand même important de le faire.”

En savoir plus sur [la garantie Visale](#)

Les habitats réversibles – Kévin TARAUD, projet “Eco-îlots” à l’île d’Yeu

Vous trouverez dans le [livret explicatif](#) la définition des habitats réversibles.

Le cadre légal de ces habitats est très bien expliqué sur le site de [Hameaux Légers](#) sur la page [La réglementation de l'habitat réversible](#)

Présentation du [projet Eco-îlots](#) sur l’île d’Yeu.

Le programme d’aide à l’hébergement des travailleurs aux îles de la Madeleine

Ce témoignage a été diffusé sous forme de vidéo lors de cette journée. La vidéo est à retrouver sur notre [site internet](#).

Jonathan LAPIERRE, maire des îles de la Madeleine

“Bonjour tout le monde, ça me fait plaisir de vous parler de notre pays, c'est-à-dire les îles de la Madeleine. Ces îles sont un archipel en plein cœur du golfe du Saint-Laurent. Nous sommes situés au Canada, dans la province de Québec. Nous sommes à environ 225 km de la pointe gaspésienne et à quelques heures en bateau de Saint-Pierre et Miquelon, qui est un territoire français en sol canadien qui lui est tout près de Terre-Neuve.

Nous sommes une communauté insulaire, tout comme la plupart d'entre vous, de 13 000 habitants et les principales économies sont la pêche et le tourisme. Au niveau de la pêche on parle principalement du homard et du crabe des neiges, et sur le tourisme on parle de visiteurs qui proviennent du Québec, du Canada, un peu des États-Unis et également un peu d'Outre-Mer donc quelques pays d'Europe dont évidemment la France.

Ici aux îles de la Madeleine, comme la plupart des territoires insulaires, nous avons beaucoup de défis dont le principal était la démographie. Jusqu'en 2017, le déclin démographique se faisait ressentir et parallèlement, on avait le vieillissement de la population. Évidemment, les leaders



sociaux économiques du territoire se sont concertés, et ont décidé de travailler de façon commune pour inverser cette tendance de déclin démographique. Nous avons mis en place ce qu'on appelle une stratégie d'attraction des personnes. Cette stratégie a porté ses fruits quand même assez rapidement puisqu'aujourd'hui quelques années plus tard, nous avons réussi à inverser cette courbe démographique donc il y a plus de personnes qui reviennent sur le territoire que de personnes qui le quittent.

Malheureusement, cela a amené d'autres défis. Il y a un peu plus de monde qu'il y en avait auparavant mais il n'y a pas plus de logements locatifs disponibles à l'année ou carrément d'accès à la propriété donc une maison unifamiliale qui est achetée par un couple, par une personne seule, un professionnel ou quelqu'un qui est à la retraite. Il a donc fallu travailler sur une panoplie de mesures pour être capable à la fois d'attirer des gens dans la communauté des îles mais également d'être en mesure de les loger, de leur offrir une alternative en matière de logement. Ma collaboratrice va vous présenter l'ensemble des mesures qui ont été mises en place par la communauté maritime des îles.

Un des ingrédients à ne pas oublier et à ne pas non plus négliger pour assurer une réussite c'est l'implication et le leadership des élus donc si les élus locaux s'impliquent, c'est gage de réussite.

Marie-Christine LE BLANC, superviseure du développement territorial

Bonjour, Marie-Christine Leblanc, superviseure du développement territorial au sein de l'équipe de développement du milieu. Comme Jonathan l'a précisé auparavant, nous avons mis en place au cours des deux dernières années plusieurs mesures incitatives en vue de créer de nouvelles unités de logements locatifs sur notre territoire.

Je dirais que notre première étape a été de faire adopter à l'Assemblée Nationale au niveau de la province de Québec, un projet de loi d'intérêt privé qui venait donner plus de pouvoir à la municipalité locale au niveau de la construction de logements locatifs.

Cela nous a permis de mettre en place un crédit de taxe foncière et de services pour l'ajout de nouveaux logements sur notre territoire et s'en est suivi un appel à projets thématiques sur le logement pour lequel on avait réservé une enveloppe de 800 000 \$ pour la construction de nouveaux logements. Donc au final, nous avons financé neuf projets pour 690 000 \$ qui vont avoir des retombées de 15 millions dans le milieu et qui vont générer 101 nouvelles unités de logement sur le territoire des îles.

La deuxième mesure qui vous intéresse plus particulièrement c'est la mise en place d'un programme d'aide à l'hébergement des travailleurs. Notre objectif avec ce programme n'était pas de favoriser la construction mais plutôt de consolider nos logements existants. Nous avons une industrie touristique qui est très forte, on voyait de plus en plus de logements qui étaient convertis en logements à court terme donc qui n'étaient plus disponibles pour les résidents qui sont ici sur une base annuelle. Le programme s'est décliné en trois volets : le premier volet venait donner une subvention de 5000 \$ à tous les propriétaires qui faisaient de la location sur



une base annuelle d'un logement locatif. Il y avait tout simplement un formulaire à remplir et dans tous les cas de figures ils devaient nous fournir la copie du bail annuel avec une pièce d'identité du locataire et une preuve que le locataire était en emploi puisque comme le nom du programme le dit nous on vient vraiment toucher les travailleurs des îles. Le deuxième volet du programme touchait la location de chambres sur une base annuelle donc les propriétaires pouvaient avoir jusqu'à 3000 \$, et le dernier volet était au niveau de la location à court terme durant la saison estivale. Pour ce 3ème volet, les propriétaires qui faisaient de la location sur une durée de deux mois consécutifs pendant la saison estivale pouvaient aller chercher 1000 \$ en subvention. Au total, en 2021, on a investi 200 000 \$ dans ce programme et cette année on a réinvesti 50 000 \$ simplement dans le troisième volet pour vraiment venir attaquer l'enjeu des travailleurs saisonniers. Comme nous recevons annuellement environ 80 000 visiteurs surtout concentrés sur la saison estivale, nous avons un enjeu quand même assez important de loger nos résidents permanents, mais aussi nos travailleurs saisonniers qui viennent quand même un grand nombre.

Le programme est encore en cours mais au total, on aurait laissé 250 000 \$. L'an dernier, ce sont 29 propriétaires qui ont pu en bénéficier et 63 résidents qui ont pu voir leur logement consolidé que ce soit à l'année ou durant la saison estivale. J'espère que cela va vous servir d'inspiration et je vous souhaite une bonne journée.”

En savoir plus sur le [Programme d'aide à l'hébergement des travailleurs](#)



4. Quelles solutions pour les îles du Ponant ?

4 groupes de travail ont été constitués :

- Nouveaux modèles collectifs
- La temporalité des logements insulaires pour les saisonniers
- Pérenniser le logement à l'année sur les îles
- Mettre en place des partenariats public/privé

L'objectif à l'issue de cet après-midi était d'aboutir à trois pistes d'actions qui devront être réalisables financièrement, atteignables dans les trois prochaines années et réalistes. Chaque groupe était animé par un membre Savoir-faire des îles du Ponant. Deux experts bancaires et immobilier sont passés dans chacun groupe pour valider les pistes.

Restitution du groupe “Nouveaux modèles collectifs”

1. Proposer des solutions rapides pour solutionner le problème du logement pour actifs :
 - a. Accompagner l'argumentaire pour que les îles entrent en procédure d'enregistrement, pour pouvoir réglementer la location à partir de 2 logements (2023-2024)
 - b. Développer les locations intergénérationnelles : 2023
2. Créer une structure publique / privée qui maîtrise toute la chaîne de l'acquisition foncière à la mise en location : faire l'étude de faisabilité (2023), réunir les parties prenantes (2023) et déterminer une île pilote (2024)
3. Faire des îles des territoires exemplaires en matière d'habitat réversible et participatif, en partenariat avec les habitants et les municipalités : accompagner le projet Eco-îlots de l'île d'Yeu pour en tirer les enseignements et pouvoir statuer, en 2025, si le modèle est duplicable sur d'autres îles.



Restitution du groupe “Logement des saisonniers”

1. Chiffrer les besoins auprès des employeurs (2023)
2. Sensibiliser dès la saison 2023 la population insulaire à la problématique du logement des saisonniers
3. Mettre en place des mesures incitatives pour le logement des saisonniers (2024)
4. Etudier la possibilité de logements réversibles pour les saisonniers sur les îles (2023)



Restitution du groupe “Partenariat public-privé”

1. Améliorer les commissions logement des mairies et la communication en mutualisant les moyens sur le logement
2. Créer un partenariat entre les mairies, professionnels du bâtiment et agences immobilières pour favoriser la location de logements à l’année, sur une île pilote (2023)
3. Initier des projets de nouveaux types de logements avec les différents partenaires publics / privés sur une île pilote (2023)



Restitution du groupe “Logement à l’année”

1. Faire un état des lieux des besoins de logements à l’année sur les îles pour une restitution avant la saison 2023
2. Sensibiliser les habitants des îles à la pénurie de logements pour actifs avant la saison 2023.
3. Mettre en place un programme incitatif à la location à l’année pour 2024
4. Définir les conditions d’autorisation des habitats réversibles sur les îles avec les acteurs en charge d’ici la fin de l’année 2024
5. Mettre en place une stratégie de lobbying pour faire reconnaître la spécificité insulaire dans l’attribution des logements sociaux, dans les 3 prochaines années
6. Faire un état des lieux de la législation sur les statuts de résidences secondaires au niveau Européen d’ici 2024



Discours de clôture

Gaëlle ROUTIER, vice-présidente du Conseil Départemental des Côtes d'Armor

“Je suis ravie d’être venue, d’avoir participé et de vous avoir tous rencontré parce que je vais repartir avec plein de bonnes idées. Je serais ravie de pouvoir travailler sur le sujet si vous avez à réitérer cette réunion. Je suis également ravie d’avoir découvert l’île de Houat, que je ne connaissais pas et sur laquelle je reviendrai. Je reste à votre disposition si vous avez des questions ou n’importe quel renseignement que je pourrai vous donner à mon niveau sur le logement, sur l’OFS, etc. C’est aussi par ce genre de rencontres et de réunions qu’on a la possibilité de partager nos informations, nos connaissances et de se créer un réseau. Merci beaucoup.”

Denis PALLUEL, maire d'Ouessant et conseiller régional

“ Nous avons bien vu aujourd’hui que le logement est un problème complexe qui amène à des solutions complexes. On peut commencer par dire que tout n’est pas spécifique aux îles, la pression sur le littoral et la pression touristique existent partout. En revanche, il y a pour moi deux choses qui sont spécifiques aux îles : nous avons un espace limité donc un foncier limité, quoi qu’on fasse. Pour moi c’est une donnée qu’il ne faut même pas essayer de combattre. J’entends dire çà et là “on n’a plus de terrain constructible”, et bien oui, il faut faire avec. Je rappelle que la région et l’État ont mis en place des lois concernant la non-artificialisation donc je ne dis pas qu’on peut plus rien construire mais c’est la trajectoire. C’est vain de se dire qu’il faut continuer à pousser les murs. Les îles sont des territoires densément peuplés, la seule exception est Ouessant avec 60 habitants au km² mais partout nous sommes au-dessus de la moyenne nationale. C’est une chose qu’il faut prendre en compte.

Le deuxième point c’est que le logement est connecté à la vie sur l’île, ce qui est plutôt spécifique aux îles. Le logement n’est pas simplement un bâtiment, c’est l’emploi, les services qui vont avec, sinon on est réduit à avoir des îles “cités dortoir”, ce qui n’est pas faisable pour les îles les plus éloignées mais cela peut-être un danger sur les îles plus proches du continent où vous pouvez facilement déconnecter le logement et le travail (vous habitez sur l’île et vous travaillez ailleurs, et inversement). Ce n’est pas ce que nous voulons non plus.

Comme je le disais, les conditions liées à l’insularité augmentent les difficultés mais il faut savoir les accepter. La rareté foncière, je vais être iconoclaste mais il ne faut pas se leurrer, c’est aussi un élément intrinsèque de l’insularité. On est insulaires, on sait qu’on a un espace limité et donc plus qu’ailleurs, ce n’est pas extensible. Il y a d’ailleurs assez de logements sur les îles. Aujourd’hui, toutes les îles sont moins peuplées à l’année qu’elles ne l’étaient. Je prends l’exemple de Ouessant, nous avons aujourd’hui un peu plus de 800 habitants et en 1914 on en avait 3 000. On a un bâti qui peut largement accepter les habitants. Les bâtiments existent, le gros problème n’est pas le manque de logement mais leur utilisation, leur fonction.



Donc une fois qu'on a donné le contexte, on peut poser le problème et les solutions qui vont avec. Il y a la question des résidences secondaires. Les îles ont un fort taux de résidences secondaires, on pourrait même se dire que l'unique problème ce sont eux. Sauf que, on l'a bien vu ce matin, la distinction entre les secondaires et les principaux n'est pas si simple. Il y a beaucoup de secondaires originaires des îles, il y a aussi des personnes qui sont entre les deux, pour des raisons fiscales ou autres. C'est simplement une question d'adresse, normalement je crois que c'est 8 mois de l'année une résidence secondaire mais qui va vérifier ? Donc c'est assez difficile de se baser là-dessus et comme je l'avais dit ce matin, il y a aussi de nouveaux résidents qui se disent résidents principaux mais qui ne viennent sur les îles que pour des lieux de villégiature et de tranquillité. Alors ils ont le droit aussi, mais notre recherche de solutions c'est pour des logements pour actifs.

Il y a donc une distinction à faire entre saisonniers et travailleurs à l'année. Très clairement, notre priorité est la recherche de logements pour les travailleurs à l'année, même si effectivement, comme on le disait tout à l'heure, associer les deux n'est pas forcément une mauvaise idée. Mais quand même, et je pense que tous les maires sont d'accord avec moi, notre priorité c'est le logement à l'année. Même si ce n'est pas toujours possible, il faut peut-être aussi travailler avec les entreprises pour voir comment faire évoluer certains contrats saisonniers en contrats à l'année.

Face à cette pression immobilière, il y a donc deux types de solutions : les mesures sur le foncier et l'immobilier (en neuf et en restauration), pour faire de la location parce que c'est l'outil de base des communes et il ne faut pas s'en priver que ce soit pour du logement social ou pour actifs ; et pour l'accession à la propriété qui est problématique. Mais c'est une vraie question : sommes-nous voués à être tous propriétaires ? C'est aussi un modèle de société que l'on donne que tout le monde soit propriétaire. Donc voilà pour le premier type de solutions sur le foncier immobilier.

Le deuxième type de solution est de jouer sur les marchés. C'est vrai que le marché de l'immobilier est un marché libre, et nous voyons d'ailleurs les dérives que cela entraîne. Il y a plein d'idées qui ont surgi pour réglementer ce marché voire pour limiter le nombre de résidences secondaires³. Je crois que c'est au Danemark ou en Suède que des mesures sont en train d'être prises dans ce sens. Il serait intéressant de faire un état des lieux.

Pour conclure, j'ai apprécié être ici car il n'y a pas que des élus, j'ai appris pas mal de choses notamment sur les logements alternatifs, le viager solidaire, l'habitat partagé.. Ce qui m'a particulièrement intéressé, c'est le témoignage de la loueuse sur l'île d'Yeu qui ne met en avant tout de suite l'aspect solidaire de la location à l'année, mais la diversification des revenus que cela permet. Il y existe plein d'initiatives et il faut que nous, élus, écoutions ces nouvelles idées. Il faudra quand même qu'on arrive à casser le marché locatif touristique, ce que je dis là peut ne pas plaire mais nous avons bien un problème de marché. Je pense que les solutions passent aussi par responsabiliser la population et leur dire qu'il n'y a que tous ensemble qu'on s'en sortira. Il faut que chacun amène sa part. Merci."

³En 2012, les Suisses ont décidé de limiter à 20% le nombre de résidences secondaires dans chaque commune du pays. La loi fédérale, dite Lex Weber, est entrée en vigueur en janvier 2016.



Liste des personnes présentes et excusées

Les membres du bureau, du conseil d'administration et les salariées de l'association :

- Mme Marianne GUYADER, Co-Présidente de l'association et Directrice de la conserverie Groix et Nature ;
- M. Erwan TONNERRE, Co-Président de l'association et éleveur d'ormeaux sur l'île de Groix ;
- M. Alain MOUSNIER, Trésorier de l'association et boulanger-pâtissier à l'île d'Yeu ;
- Mme Aude GAILLARD, Secrétaire de l'association et Directrice de l'Eclosarium de l'île de Houat ;
- Mme Véronique LAMBOTIN, membre du conseil d'administration et artisan verrier à Belle-île-en-Mer ;
- Mme Christelle LE DORTZ, membre du conseil d'administration et céramiste sur l'île de Sein ;
- M. Alain PERRON, membre du conseil d'administration et céramiste sur l'île d'Arz ;
- Mme Charlotte COURANT, responsable de l'association ;
- Mme Laurine CAMBOLY, assistante de projets.

Le représentant de la région Bretagne :

- M. Denis PALLUEL, Conseiller régional et maire d'Ouessant.

La représentante du Conseil Départemental des Côtes d'Armor :

- Mme Gaëlle ROUTIER, Vice-présidente au Logement et à l'Habitat.

Les membres représentants des collectivités insulaires et de l'AIP :

- M. Philippe Le FUR, maire de l'île de Houat ;
- M. Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire de l'île d'Hoëdic ;
- Mme Claudine LE BERRE, adjointe à la mairie de l'île de Houat ;
- M. Matthieu GAILLARD, membre du conseil municipal de l'île de Houat ;
- M. Roland TOURNIER, membre du conseil municipal de l'île de Houat ;
- M. Denis BREDIN, directeur des Îles du Ponant.

Sont également présents :

- M. Louis BRIGAND, Membre fondateur de l'association et Professeur à Université de Bretagne Ouest ;
- Mme Alice BOYER, Coordination Sociale et Immobilière, Coopérative Les 3 Colonnes ;
- M. Sébastien CROGUENNEC, animateur à la Maison du Logement, Auray Quiberon Terre Atlantique ;
- M. Nicolas JACQUEL, responsable du Service Aménagement-Habitat, Auray Quiberon Terre Atlantique ;
- Mme Corinne LE BIHAN, animatrice financement et habitat à la caisse régionale, Crédit Agricole ;



- M. Pierre LUMALE, Gérant Hélicity ;
- M. Kévin TARAUD, membre du collectif Les Enfants de Tempête de l'île d'Yeu ;
- M. Jean-Marc TILLY, directeur de secteur des agences du Pays d'Auray, Crédit Agricole ;
- M. Jean VERGER, membre de Ar Nevez.

Sont excusés :

- M. Olivier BERNICOT chargé de mission au Secrétariat Général des Affaires Régionales ;
- Mme Sophie JOIGNANT, adhérente (L'arbre qui chante) ;
- M. Joël LABBÉ, sénateur du Morbihan ;
- M. Philippe LE BERIGOT, président des îles du Ponant et maire de l'île-aux-Moines ;
- Mme Sylvie LEMARIGNIER, adhérente (Yeu Autrement) ;
- M. Gilles MOUNIER, président de la commission développement durable et territoires au Conseil Départemental du Finistère ;
- M. Jimmy PAHUN, député du Morbihan ;
- M. Gérard PIERRE, conseiller départemental représentant des îles au Conseil Départemental du Morbihan ;
- Mme Marie-Françoise ROGER, adjointe à la Mairie de Groix ;
- Mme Céline ROGER, professeure au Collège des îles du Ponant de Houat.

