Logement. Autour du golfe du Morbihan, le reclassement des zones tendues va être « un accélérateur »

Julie SCHITTLY, Etienne MVE

Le 17 septembre 2025, l'Île-d'Arz et l'Ile-aux-Moines ont rejoint le classement B1 « zones tendues » pour le logement, à l'instar de douze autres communes de l'agglomération de Vannes (Morbihan). Mais qu'est-ce qu'apporte ce dispositif dont l'obtention est décidée par l'État. Tour d'horizon.

De A, le maximum, à C en passant par B1 et B2, toutes les communes françaises sont classées par le ministère du Logement en fonction de leur degré de tension immobilière. Depuis octobre 2023, la donne a changé au sein de Golfe du Morbihan Vannes agglomération (GMVA). Un premier reclassement avait alors permis à Vannes, Séné, Sarzeau, Arzon et Saint-Avé, de passer en catégorie B1. En juillet 2024, c'était au tour d'Arradon, Baden, Plescop, Ploeren, Surzur et Theix-Noyalo de passer en catégorie supérieure. Le 17 septembre 2025, l'Ile-d'Arz, l'Ile-aux-Moines ont, elles aussi, été reclassées.

« C'est notre caisse à outils qui s'enrichit »

Ce classement peut-il améliorer concrètement le problème de logement dans le secteur ? Jean-Marc Dupeyrat, maire de Sarzeau et également vice-président au logement de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, le pense. " On était en B2, c'était une anomalie. Passer en B1 nous a ouvert des possibles en termes d'accession sociale à la propriété. On a pu développer le Bail réel solidaire (BRS) de façon offensive. On a mis sur les rails une quarantaine de logements avec des prêts à 80 ans de la banque des territoires, des prêts à taux zéro qui n'existaient plus autrement. "

Pour l'élu, le changement est à nuancer en fonction de la taille et de la typologie des communes. " C'est notre caisse à outils qui s'enrichit. Tout le monde ne va pas jouer des mêmes leviers. À Sarzeau, on a aussi plus de 20 % de résidences secondaires, ce qui nous a permis de voter une surtaxe. Ces recettes supplémentaires permettent de financer des projets pour attirer et accueillir des habitants à l'année, des actifs et des familles. "

Golfe du Morbihan Vannes agglomération compte désormais 14 communes classées B1 sur 34.

À Vannes, dont l'inscription en zone tendue date d'octobre 2023, cette classification B1 était demandée depuis des années. **« Auparavant, les opérations en BRS ne pouvaient se faire qu'à titre dérogatoire pour les prêts. Maintenant, ils sont automatiques**, détaille Hortense Doumic-Le Pape, adjointe en charge de l'habitat. **Ce dispositif nous permet d'afficher des logements à 3 300 € le m², y compris dans des quartiers prisés**. **Ce zonage ouvre aussi la construction de Logements à loyer intermédiaire (LLI). On peut donc répondre aux demandes de jeunes actifs et de familles qui sont dans un entre-deux car non éligibles au parc locatif social et qui n'ont pas les moyens d'accéder au parc privé ».**

Erwan Robert, directeur général de Morbihan Habitat, ajoute : **« Cette offre vient en plus du locatif social classique et les LLI remplacent la loi Pinel dans la relation avec les entreprises du secteur »**. Comprendre que ce dispositif a un rôle incitatif auprès des constructeurs.

« Ça permet d'aller plus loin, plus fort »

Michel Dudon, adjoint en charge de l'urbanisme de l'Ile-d'Arz, pense que cette décision sera aussi bénéfique pour le plus petit village de toute l'agglo. " Ça permet d'aller plus loin, plus fort, dans une commune où on n'a pas les moyens de préempter. C'est l'un des outils qui nous aide à maintenir la population, en particulier, les classes moyennes qui travaillent sur l'île. On a une liste d'attente pour du logement social, on aimerait aussi résorber le mal-logement. "

L’élu, également confronté à un ratio important de résidences secondaires, voit d’un bon œil les possibilités de foncier solidaire. “ Ça nous permet de nous appuyer sur autre chose que sur la loi du marché, puisque les prix dans le privé ne font que monter. On peut relancer des projets, rechercher un opérateur pour huit à dix logements sociaux ou en accession à la propriété. ”

“Le maire de l’île, Jean Loiseau, sait que même si le reclassement ouvre de nouvelles perspectives, la partie est loin d’être gagnée : ” « L’équilibre financier d’un petit projet est très difficile à atteindre pour les opérateurs. »

Quid du Tour-du-Parc et Larmor-Baden ?

Le Tour-du-Parc est toujours classé en C, et Larmor-Baden en B2. Deux « anomalies » sur une carte plutôt uniforme par ailleurs. Pour autant, **« ces deux communes sont bien dans le décret des zones tendues actualisé en 2023**, précise Anne Le Hénanff, députée de la première circonscription. **Cela permet d’encadrer la location et de taxer les logements vacants. Mais le zonage B1 n’est pas forcément lié puisque lui vise plutôt à cibler les aides à l’investissement locatif et à l’accession. Une commune littorale peut donc avoir un marché locatif sous pression (donc être « tendue »), mais ne pas atteindre le niveau de prix du marché justifiant une classification en B1 pour bénéficier des dispositifs fiscaux. »**