Vannes veut profiter de la ruée vers l’Ouest sans la subir

Par Benjamin Keltz (Vannes, envoyé spécial) Publié le 19 janvier 2023 à 15h32, mis à jour le 19 janvier 2023 à 16h38

Reportage

Nombre de retraités et d’actifs fuient les métropoles pour s’installer dans des villes moyennes de la façade atlantique, comme Vannes. Pour assumer cette pression démographique, la préfecture morbihannaise doit adapter ses politiques publiques, particulièrement celles concernant le logement.

Ils chuchotent. Annabelle Neau, 33 ans, et Jérémy Le Strat, 32 ans, ne veulent pas déranger les architectes, les journalistes, les informaticiens qui pianotent sur le clavier de leurs ordinateurs. *« Ils sont moins nombreux que d’habitude. C’est normal pour un mercredi. Beaucoup de nos habitués préfèrent travailler de chez eux pour garder leurs enfants »*, soufflent les fondateurs du Rigado, cette longère reconvertie en espace de coworking. Ouvert à Vannes en octobre 2021, le lieu affiche complet. Il faut désormais s’inscrire sur une liste d’attente pour prétendre à l’un des trente bureaux loués par des indépendants et des télétravailleurs.

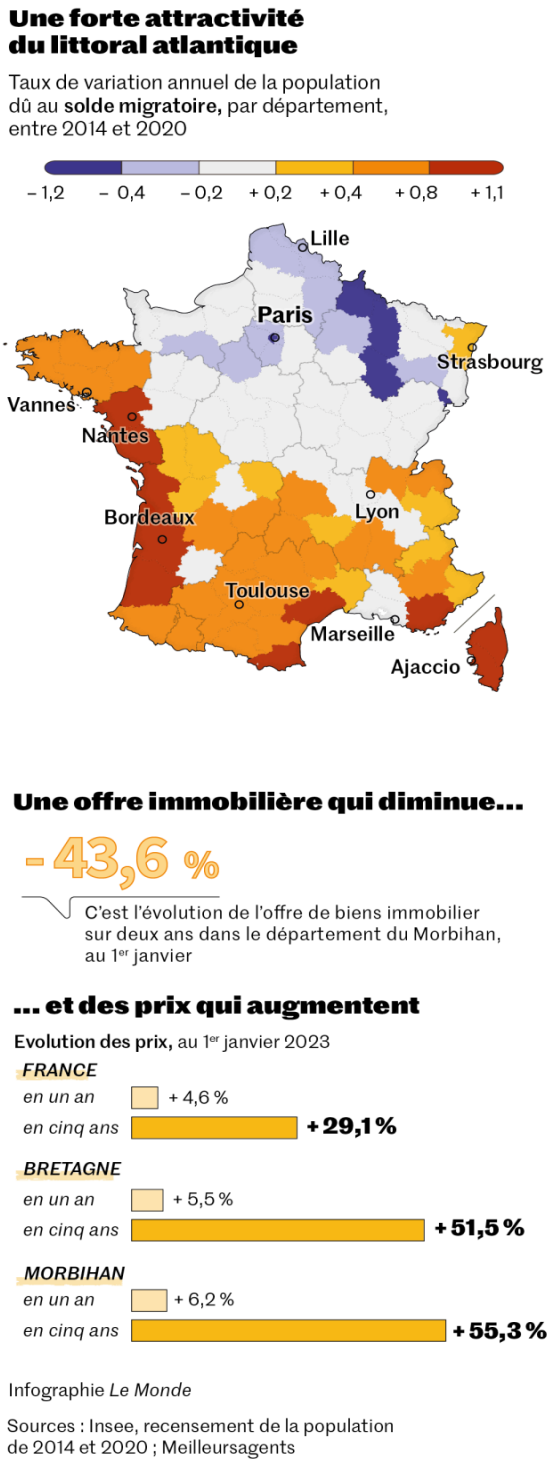
La majorité d’entre eux se sont installés récemment dans la région vannetaise. C’est aussi le cas d’Annabelle Neau et de Jérémy Le Strat. Le couple habitait le centre-ville de Nantes lorsque l’envie d’ouvrir un espace de coworking dans une cité *« à taille humaine »*, proche de la mer, a germé au fil du premier confinement de 2020. Ces développeurs Web avaient *« fait le tour »* de la métropole de

Loire-Atlantique et voulaient goûter au calme. Convaincus qu'ils étaient nombreux à rêver d'une nouvelle vie sur la côte, ils ont prospecté à Bayonne (Pyrénées-Atlantiques) et à Vannes. Quelques études de marché plus tard, les trentenaires ont choisi la préfecture morbihannaise, persuadés que la ville ne méritait plus sa réputation de « belle endormie » accueillant davantage de retraités que d'actifs.

Jérémy Le Strat et Annabelle Neau, deux développeurs nantais, dans l'espace de coworking Le Rigado, à Vannes, le 9 janvier 2023. Ils ont ouvert ce lieu en 2021. JULIETTE PAVY POUR « LE MONDE »

Les dernières évolutions démographiques, communiquées par l'Insee en décembre 2022, confirment le dynamisme du territoire. En 2020, 173 000 habitants logeaient dans l'agglomération vannetaise, 9 000 de plus qu'en 2014. *« Ces données ne permettent pas de jauger l'effet Covid-19. Le territoire me semble, aujourd'hui, encore plus attractif »*, diagnostiquent Annabelle Neau et Jérémy Le Strat.

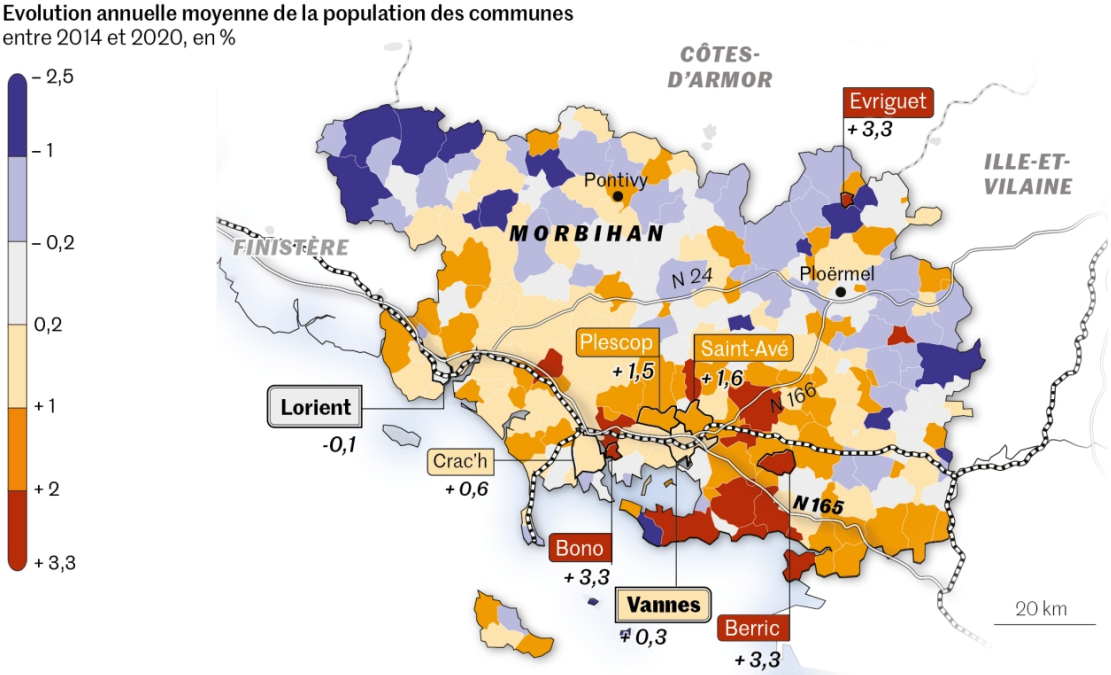
Jean-Alexandre Jossin approuve en secouant sa queue-de-cheval. Comme la majorité des habitués du Rigado, ce graphiste de 45 ans ne figure pas encore dans ces statistiques. Lui a quitté la région parisienne lorsque son épouse, fonctionnaire, a obtenu sa mutation en Bretagne, en septembre 2020. *« Nous rêvions de vivre dans le Morbihan. Ici, les gens prennent leur temps et sont disponibles. Nous n'en pouvions plus de passer deux heures quotidiennement dans les transports. J'étais prêt à démissionner et à devenir ostréiculteur pour m'installer en Bretagne »*, assure-t-il. Son patron lui a finalement proposé de poursuivre son contrat en télétravail. Les premiers mois, Jean-Alexandre Jossin se rendait deux jours par semaine au siège de son entreprise. Désormais, un aller-retour mensuel suffit.



Des histoires comme celles-ci, Philippe Rouault, président de la chambre de commerce et d'industrie du Morbihan, en entend tous les jours. Les nouveaux arrivants lui vantent le cadre de vie breton, la qualité de l'enseignement, l'efficacité de la ligne à grande vitesse, le sentiment de sécurité… *« Le Covid-19 a amplifié l'attractivité de notre territoire. Cette dynamique ne va pas s'essouffler. Ici, l'emploi n'est pas un sujet. Le seul frein, c'est le logement »*, avertit Philippe Rouault.

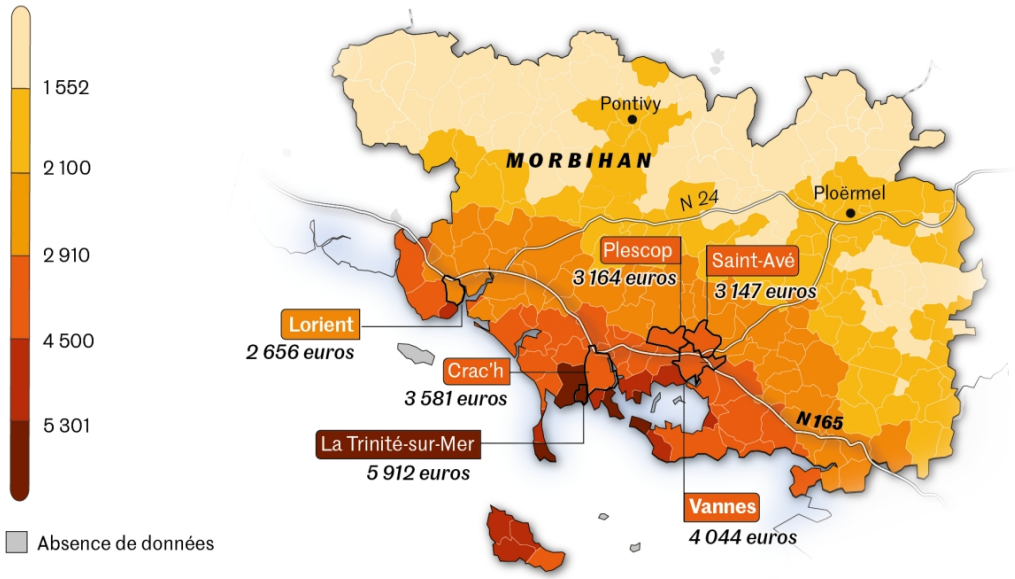
Des populations qui s'installent d'abord à la périphérie des grandes villes

Evolution annuelle moyenne de la population des communes
entre 2014 et 2020, en %



Des prix directement corrélés à la proximité de l'Océan

Prix au mètre carré, tous types de biens confondus,
par commune, en euros, au 1er janvier



Infographie *Le Monde*

Sources : Insee, recensement de la population de 2014 et 2020 ; Meilleursagents

La ruée vers l'Ouest a effectivement détraqué le marché immobilier local. Louer un logement relève du parcours du combattant, faute d'offres. Nombre de propriétaires ont transformé leurs biens en résidences secondaires ou en meublés pour touristes. Quant au marché de la vente, il a viré au rouge.

Ces deux dernières années, la moindre bicoque à proximité du littoral s'arrachait à des prix parisiens dans les heures suivant sa mise en vente. Plusieurs chefs d'entreprise ont vu de potentiels salariés refuser des embauches faute de logement. Même les retraités au pouvoir d'achat confortable peinent à trouver un bien.

Eric Rezé, retraité de l'industrie automobile qui a quitté Le Mans pour Vannes il y a quatre ans. A droite, Colette Vanuxem, retraitée de la fonction publique qui a quitté Lille pour rejoindre sa fille en Bretagne, lors d'un **café-rencontre organisé par l'association Accueil des ville françaises, à Vannes, le 9 janvier** 2023. JULIETTE PAVY POUR « LE MONDE »

Le port de Vannes, le 9 janvier 2023. JULIETTE PAVY POUR « LE MONDE »

Du jamais-vu, selon Eric Rezé et Colette Vanuxem, deux bénévoles chargés des nouveaux arrivants au sein de l'**antenne locale de l'association Accueil des villes françaises**. Lui, ancien employé d'une usine automobile au Mans, et elle, ex-fonctionnaire lilloise, avaient *« heureusement »* acquis leurs biens avant l'emballement du marché. Ces résidences secondaires sont finalement devenues leurs logements principaux. *« Les nouveaux habitants sont arrivés avec des moyens financiers importants. Ils étaient prêts à acheter vite et comptant, quitte à surenchérir. Les prix ont ainsi enflé de 25%. Bien que le marché commence à redevenir raisonnable, les locaux nous demandent encore*

de les favoriser, mais nous n'avons légalement pas le droit », observe Gregory Terrin, directeur départemental du réseau d'agences immobilières Sublimons.

Nouveau lotissement de la commune de Crac'h, à 25km de Vannes, le 11 janvier 2023. Lolita et son fils Pablo s'y sont installé en novembre dernier. JULIETTE PAVY POUR « LE MONDE »

Alors, les ménages modestes prospectent de l'autre côté de la voie express, à la campagne, souvent à plusieurs dizaines de kilomètres de leur travail. Et emportent avec eux ce sentiment de *« dépossession »* qui ne cesse d'enfler chez ces Bretons dans l'impossibilité de se loger là où ils ont grandi.

Depuis les années 2000, Ronan Le Délézir, géographe à l'université Bretagne-Sud, s'inquiète dans ses publications d'une *« ségrégation sociale et intergénérationnelle »* sur le littoral. Elu (sans étiquette) à Crac'h, une commune bordant l'agglomération vannetaise, l'universitaire martèle : *« Ce que l'on vit était prévisible. Le phénomène s'est cependant extraordinairement accéléré à la suite de la pandémie. Il faut désormais mieux anticiper les mutations pour ne pas les subir. »*

« S'adapter sans cesse »

Les principaux responsables politiques locaux se disent prêts à assumer et à orchestrer l'arrivée de nouvelles populations. A commencer par David Robo, maire (Horizons) de Vannes et président de l'agglomération : *« L'attractivité de notre région est une bonne nouvelle, à condition de maîtriser les effets possiblement handicapants. La gestion de l'habitat est l'enjeu de ce territoire. Nous devons le penser différemment. »*

Pour élargir l'offre de logements, les projets immobiliers de demain s'annoncent plus denses et plus hauts. La proportion de biens à vocation sociale doit aussi augmenter, pour permettre une mixité sur le territoire. Tant pis si ça crispe les nostalgiques des lotissements de pavillons individuels sur des parcelles de plusieurs centaines de mètres carrés. David Robo revendique un *« interventionnisme nécessaire »*. D'ici à quelques semaines, il promet d'ailleurs d'imposer des quotas pour réguler, dans sa ville, les locations de courte durée dans l'espoir de voir ces logements proposés sur le marché de la location.

David Robo, maire de Vannes et président de l'agglomération, le 9 janvier 2023, dans son bureau.

JULIETTE PAVY POUR « LE MONDE »

Au-delà des problématiques de logement, la ruée vers l'Ouest chamboule les réflexions des élus et leurs stratégies dans la mise en œuvre des politiques publiques. Le manque de places de crèche a notamment surpris l'édile vannetais. La gestion de la ressource en eau s'impose comme un casse-tête permanent. A l'été 2022, l'eau potable a manqué dans le Morbihan. Les réseaux d'assainissement se sont, quant à eux, révélés à plusieurs reprises défaillants.

Dans ces conditions, comment accueillir toujours plus d'habitants, tout en assumant l'hyperfréquentation touristique observée chaque été ? *« Ce mandat est celui de la révolution. Notre société affronte de profondes mutations »*, commente Anne Gallo, maire (divers gauche) de Saint-Avé, commune logeant le plus de nouveaux arrivants de l'agglomération et vice-présidente de la région Bretagne chargée du tourisme. *« Les élus doivent s'adapter sans cesse et faire preuve de prospective. »*

Julien Ponsoye, directeur général d'Hisle, dans le showroom de l'entreprise qui fabrique des luminaires de luxe. Il a délocalisé son entreprise de Lyon à Vanne en 2021. JULIETTE PAVY POUR « LE MONDE »

Quid alors de la circulation de plus en plus complexe sur les routes de la cité des Vénètes aux heures de pointe ? *« Actuellement, les bouchons vannetais feraient sourire n'importe quel Parisien »*, relativise Julien Ponsoye, associé de l'entreprise Hisle, fabricant de luminaires de luxe (3,5 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2022).

Tombé sous le charme du golfe du Morbihan, ce quadragénaire a convaincu ses associés de profiter de l'agrandissement de Hisle pour déménager la société de Lyon à Vannes en 2021. Une décision

qu’il ne regrette pas : *« En arrivant, on m’avait prédit le pire sur la circulation, le logement, le recrutement… Ça s’est bien passé. Les tensions sociales des grandes villes n’ont rien à voir avec celles de villes moyennes. A Vannes, tout le monde se connaît. Les gens se disent bonjour. Je perçois dans cet environnement plus de solutions que de problèmes. »*

Par Benjamin Keltz (Vannes, envoyé spécial) Publié le 19 janvier 2023 à 15h32, mis à jour le 19 janvier 2023 à 16h38

Le Monde