



Fondation
Abbé Pierre
pour le logement
des défavorisés

L'état du mal-logement en France

20^e

RAPPORT ANNUEL

Bretagne

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

2015



bretagne

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

Cet éclairage régional 2015 a été réalisé avec la collaboration de l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre.

Remerciements au directeur Stéphane MARTIN et à l'équipe bénévole de l'agence Bretagne.

Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés

Agence Bretagne

11 Boulevard Beaumont

35000 Rennes

02 99 65 46 73

MDELANOEBLAISE@fondation-abbe-pierre.fr

Remerciements à l'ensemble des organismes sollicités :

La DREAL Bretagne, la DRJSCS de Bretagne, l'ARO Habitat Bretagne, l'ADO Habitat Ille-et-Vilaine, la FNARS Bretagne, le Conseil Général des Côtes d'Armor, le Conseil Général du Finistère, le Conseil Général du Morbihan, le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, la DDTM du Finistère, la DDTM d'Ille-et-Vilaine, la Préfecture du Finistère, l'ADIL du Morbihan (en charge du PDALPD et du Pôle de lutte contre l'habitat indigne), l'ADIL des Côtes d'Armor (en charge du PDALPD et du Pôle de lutte contre l'habitat indigne), Brest Métropole Océane, Rennes Métropole, le SIAO Insertion du Finistère, le SIAO d'Ille-et-Vilaine, l'association ADALEA (SIAO des Côtes d'Armor), les Compagnons Bâisseurs, l'ALECOB, l'ADAPEI 22, ALFADI, l'AIVS de Rennes Métropole, l'AIVS Alma, Un toit c'est un droit, Solidarité Paysans, Néotoa, Saint-Brieuc Agglomération, mairie de Silfiac, mairie de Kergrist, Espacil Habitat.

Consultants partenaires de l'éclairage :

Marie BEHRA

Laurent MONTÉVIL

IDEA Recherche

4 allée Marie Berhaut

Cap Nord B

35000 Rennes

02 23 46 13 40

www.idea-recherche.com

Conception graphique :

IDEA Recherche, Agnès BESNARD

Crédits photos :

IDEA Recherche

Sommaire

INTRODUCTION	5	› Le rôle du parc Hlm	44
1. UNE RÉGION DURABLEMENT ATTRACTIVE DANS UN CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE QUI SE DURCIT	6	› Un parc en renouvellement, abordable mais au coût croissant	44
› Bretagne terre d'accueil	6	› Plus de 50 000 demandes de logements sociaux	47
› Des dynamiques démographiques contrastées	6	› Une dégradation de la situation des locataires	49
› Un vieillissement attendu	7	3. QUELLES RÉPONSES AU MAL-LOGEMENT EN BRETAGNE ?	52
› Un territoire économiquement dynamique heurté par la crise	7	› Pour les sans-abri	52
› Des activités économiques à faible valeur ajoutée	7	› Des dispositifs innovants à développer	52
› Une érosion de l'emploi	8	› Pour les ménages touchés par l'habitat indigne ou en précarité énergétique	53
› Une disparité des ressources à l'échelle régionale .	9	› Des pistes d'action à approfondir pour mieux lutter contre la précarité énergétique	54
› Une pauvreté qui reste limitée mais se développe	10	› Renforcer le lien entre accompagnement social du ménage et aides à la rénovation du bâti	54
› Un surendettement croissant des particuliers	10	› Davantage de coordination et de communication dans la lutte contre l'habitat indigne	56
› Une augmentation du nombre de bénéficiaires du RSA et de l'AAH	11	› Un axe fort de l'agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre .	57
› Les bénéficiaires d'aides au logement	12	› La nécessaire poursuite des politiques de l'habitat	57
› Des marchés de l'habitat contrastés	12	› L'habitat des gens du voyage	58
› Des besoins en logement surtout situés sur le littoral	12	› La production de logements adaptés aux situations des populations les plus fragiles	58
› Une nette diminution de la construction neuve	13	› Zoom sur Brest métropole océane	59
› Une offre locative sociale majoritairement publique	14	› Moins de jeunes familles	59
› Le développement timoré de l'accession sociale à la propriété	17	› Une fonction d'accueil de la ville centre	60
› L'application de la loi SRU	18	› Les actions envers les plus défavorisés	60
› Le paradoxe de la vacance des logements	19	› Un enjeu fort : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	61
› Zoom sur les territoires ruraux	21	› Zoom sur Rennes Métropole	63
› Différents indicateurs d'alerte	21	› Un territoire en fort développement	63
› Des problématiques de logement accrues	22	› Les actions envers les plus défavorisés	64
2. LES RÉALITÉS DU MAL-LOGEMENT EN BRETAGNE : ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS EN COURS	24	› Une dégradation des situations	66
› L'absence de logement personnel	24	CONCLUSION	68
› Divers indicateurs pour appréhender la situation	24	› Les projets soutenus en Bretagne par la Fondation Abbé Pierre depuis 2012	69
› Une demande croissante d'hébergement d'urgence	25	ANNEXES	73
› Des services d'accueil et d'orientation qui se structurent	28	› Table des sigles	73
› L'accueil et l'habitat des gens du voyage	28	› Bibliographie	74
› Le logement indigne et la précarité énergétique..	30	› Personnes ressources	76
› La précarité énergétique, le logement indigne : de quoi parle-t-on ?	31		
› La précarité énergétique, une problématique croissante en Bretagne	32		
› L'habitat indigne	36		
› Des commissions de médiation de plus en plus sollicitées	41		
› Une augmentation des procédures d'expulsion ..	42		



Cet éclairage régional sur l'état du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre est le 4ème réalisé en Bretagne. Le précédent remontait à l'année 2013 et mettait, entre autres, en lumière une région moins touchée par le mal-logement que bien des régions françaises, d'importants contrastes entre les territoires ainsi qu'un volontarisme d'actions des acteurs locaux de l'habitat et du logement.

La plupart des données disponibles permettant l'analyse des problématiques de mal-logement dataient des années 2012 et 2011, de sorte que les effets de la crise économique survenue à partir de 2008 commençaient juste à se faire sentir.

Aujourd'hui en 2015, chacun pressent au regard de l'actualité des deux dernières années dans notre région, une crise du logement plus aiguë ainsi qu'une dégradation de la situation des ménages. L'activité économique, dans certains secteurs est aussi

préoccupante. La révolte des « bonnets rouges » en est une bonne illustration et cristallise un malaise social d'une partie des ménages de la région. Il était donc important pour la Fondation Abbé Pierre et pour son agence Bretagne de revisiter en profondeur les figures du mal-logement afin d'objectiver et d'affiner nos constats. Nous verrons que la région Bretagne reste durablement attractive malgré un contexte socioéconomique qui se durcit. Mais cette réalité est contrastée selon les territoires et nous amènera à voir où en sont les territoires ruraux dont les fragilités avaient déjà été soulignées lors du précédent éclairage régional.

Enfin quid des réalités en 2015 du mal-logement à travers les indicateurs que sont l'absence de domicile personnel, le logement indigne et la précarité énergétique, les procédures d'expulsions et recours DALO ? Il est aussi important de voir quelles réponses locales sont apportées à ces figures du mal-logement et notamment celles

des deux métropoles régionales Brest et Rennes. Ce tableau du mal-logement en Bretagne doit permettre à tout un chacun de comprendre les situations du logement et des précarités dans la région. Le constat développé dans cet éclairage régional de la Fondation Abbé Pierre conduit et renforce notre agence régionale à être en veille sur l'évolution du mal-logement dans ces territoires, à interpeller les acteurs de l'habitat et les institutions quand les politiques en faveur des mal-logés sont trop peu développées, à soutenir des actions en faveur des mal-logés notamment celles développées par le monde associatif. La lutte contre le mal-logement aujourd'hui est l'affaire de tous comme le disait l'Abbé Pierre, « Ne lâchons rien ! »

Stéphane MARTIN,
Directeur de l'Agence Régionale
Bretagne de la Fondation Abbé Pierre
pour le Logement des Défavorisés

1. UNE RÉGION DURABLEMENT ATTRACTIVE DANS UN CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE QUI SE DURCIT

Située au cœur de l'Arc Atlantique européen, la Bretagne regroupe quatre départements et compte 2 700 km de côtes. Deux aires urbaines principales, Rennes et Brest, concentrent une part importante de la population, de l'emploi, en particulier de l'emploi qualifié, et de l'enseignement supérieur. Un maillage homogène de villes moyennes complète la structuration du territoire. À l'exception de la capitale régionale, les principales villes bretonnes sont situées près du littoral¹.

» Bretagne terre d'accueil

» Des dynamiques démographiques contrastées

La population bretonne se concentre principalement dans les agglomérations que constituent Rennes et Brest, et à la périphérie des autres villes d'importance qui jalonnent les côtes nord (Saint-Malo, Saint-Brieuc, Lannion) et sud (Vannes, Lorient, Quimper) de la péninsule. La densité de population est beaucoup plus faible dans le Centre Bretagne, à l'est et plus encore à l'ouest.

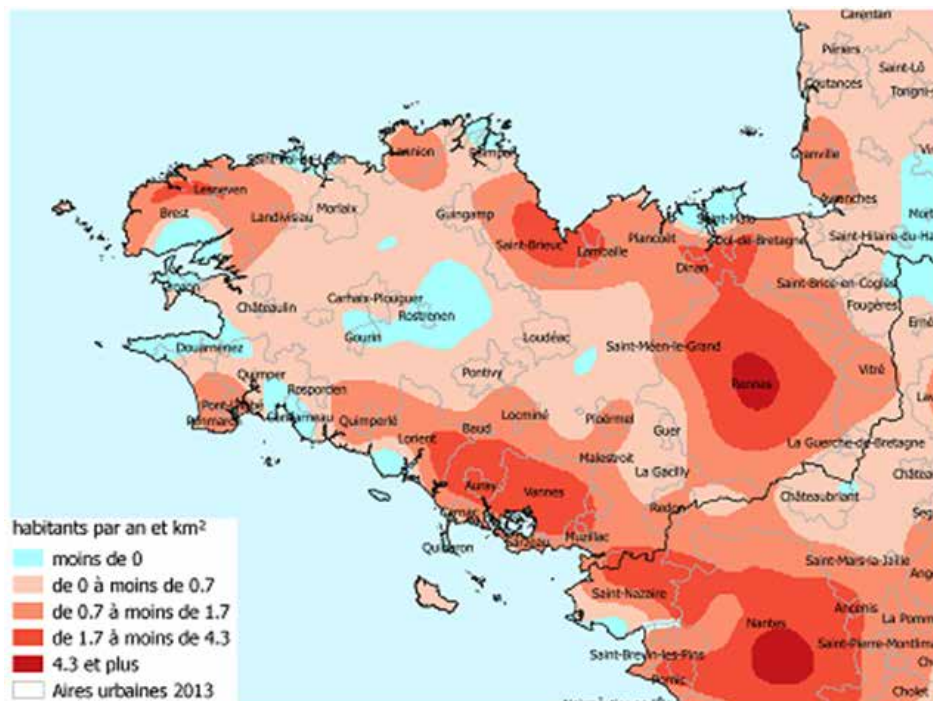
¹ Source INSEE ainsi que pour les développements suivants.

Au 1^{er} janvier 2013, la population bretonne s'élève à 3 259 700 habitants, soit **165 200 de plus qu'en 2006 et près de 25 000 nouveaux habitants chaque année**. Sur cette période, le taux de croissance annuel moyen régional (0,7 %) est supérieur de 0,2 point à celui de la France métropolitaine. Le dynamisme de la croissance démographique bretonne est dû pour les trois quarts à un solde migratoire positif, une partie des arrivées en Bretagne s'expliquant par les retours vers la région natale. En revanche, le solde naturel est faible en raison d'une population plus âgée qu'en moyenne nationale.

Ce dynamisme démographique est cependant très inégal à l'échelle de la Bretagne. L'Ille-et-Vilaine (996 439 habitants) cumule des soldes naturel et migratoire équivalents pour atteindre un

taux de croissance annuel de 1 %. Côtes d'Armor (594 375 habitants) et Morbihan (727 083 habitants) affichent des soldes naturels quasi-nuls compensés par une forte attractivité (+0,8 %). Le Finistère (899 870 habitants) présente un taux d'accroissement annuel de 0,4 %, à attribuer presque intégralement au solde migratoire.

La Bretagne accueille des retraités, majoritairement sur le littoral, des actifs dans les aires urbaines dynamiques sur le plan économique, et des étudiants dans les principales agglomérations. Cette évolution devrait se poursuivre : les projections de population de l'INSEE placent la Bretagne parmi les régions françaises les plus dynamiques jusqu'en 2040 (+0,7 % par an). La taille moyenne des ménages bretons est de 2,2 en 2011. Le



nombre de ménages (+6 %) a augmenté davantage que la population (+4 %) entre 2006 et 2011, pour atteindre 1 433 536. L'augmentation du nombre de ménages unipersonnels (11 %) et de familles monoparentales (10 %) illustre ce phénomène de desserrement des ménages. **La Bretagne se distingue ainsi de la France par une proportion plus élevée de ménages d'une personne** (36 % par rapport à 34 %). Ce décalage est constaté dans les 4 départements bretons, et accentué dans le Finistère où la part des ménages d'une personne atteint 38 %.

› Un vieillissement attendu

En 2011, les plus de 60 ans représentent 25 % de la population régionale (23 % au niveau national). Ils étaient 23 % en 2006 : le phénomène de vieillissement se poursuit et s'accroît donc. Il est particulièrement marqué dans les départements des Côtes d'Armor (29 %), du Morbihan (27 %) et du Finistère (26 %). Seule l'Ille-et-Vilaine présente une part des plus de 60 ans inférieure à celle observée en France (21 %).

À l'horizon 2040, la structure par âge de la population bretonne continuerait d'évoluer dans ce sens : le nombre des moins de 20 ans augmenterait de 14 %, quand le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus évoluerait de +76 %.

› Un territoire économiquement dynamique heurté par la crise

Le dynamisme économique de la Bretagne s'ancre d'abord sur les activités primaires². Grande région agricole spécialisée sur l'élevage (lait, porc, volailles) et la polyculture, notamment les cultures légumières, la Bretagne est également la première région maritime de France, avec la pêche et l'aquaculture. Au niveau industriel se distinguent l'agroalimentaire, l'automobile, la construction navale, l'électronique et les télécommunications. La Bretagne se situe à la 6ème place des régions françaises qui captent le plus de revenus touristiques. Les services s'y développent fortement, notamment le secteur bancaire, la grande distribution, de nombreux services aux particuliers et aux entreprises.

› Des activités économiques à faible valeur ajoutée

Cependant, l'économie bretonne est plutôt tournée vers des activités à faible valeur ajoutée (agriculture et industrie agroalimentaire notamment). Ainsi le PIB par emploi (64 220 €) est en Bretagne un des plus bas de France, inférieur de près de 6 % à celui de la France hors Île-de-France.

Et plusieurs de ces domaines subissent depuis quelques années de plein fouet la crise économique ; les plans sociaux d'ampleur se succèdent, en particulier à l'ouest de la région.

Une année 2013 difficile...

Relativement épargnée lors de son entrée dans la crise en 2008-2009, la Bretagne continue depuis deux ans à être plus touchée par les suppressions d'emploi que le niveau national : 6 000 emplois salariés nets ont été perdus dans les secteurs marchands sur un an, soit des pertes supérieures à celles observées pour la moyenne des régions. Ainsi sur les années 2012 et 2013, l'économie bretonne a perdu près de 11 000 emplois sur les 13 000 qu'elle avait regagnés en 2010 et 2011. Les difficultés n'épargnent aucun secteur mais celui de la construction est particulièrement impacté avec une perte de plus de 2 700 emplois nets.

Sur l'année 2013, le marché du travail est toujours dégradé et les difficultés sociales s'aggravent. Le nombre de demandeurs d'emploi et celui des allocataires du RSA, en particulier ceux sans revenu d'activité, ont continué de progresser tandis que les dépôts de dossiers de surendettement des particuliers ont augmenté. Autres signes de la morosité économique de la région : **le recul de la construction de logements neufs plus accentué qu'au niveau national**, la baisse des immatriculations de véhicules ainsi que des indicateurs de démographie des entreprises peu favorables (baisse des créations et hausse des défaillances). Le secteur de la construction est là encore celui qui souffre le plus.

INSEE. Bilan économique de la Bretagne. Mai 2014

² Source : <http://www.bretagne.fr>

Parallèlement à l'augmentation de la population, la Bretagne a connu, entre 2006 et 2011, des évolutions supérieures à la moyenne des régions françaises en termes de population active (+ 4,6 % contre + 3,5 %) et d'emplois (+ 2,9 % contre + 1,9 %) ³. Au 31 décembre 2012, la Bretagne compte ainsi 1,30 million d'emplois, soit 4,9 % des emplois au niveau national.

Si les secteurs primaire (5 %) et secondaire (14 %) résistent bien en Bretagne, le secteur tertiaire (commerce et services) domine largement en totalisant 73 % des emplois régionaux. Mais les disparités entre territoires sont importantes. La métropole rennaise est pour beaucoup dans ce dynamisme, grâce au secteur tertiaire marchand. Dans les autres principales aires urbaines de la Bretagne, situées sur le littoral, la croissance, plus faible, est soutenue par les besoins de services engendrés par l'arrivée de nouvelles populations. C'est le cas notamment de Vannes et d'Auray et dans une moindre mesure de Brest et de Saint-Brieuc. Les communes isolées hors influence urbaine sont moins dynamiques que les grands pôles urbains.

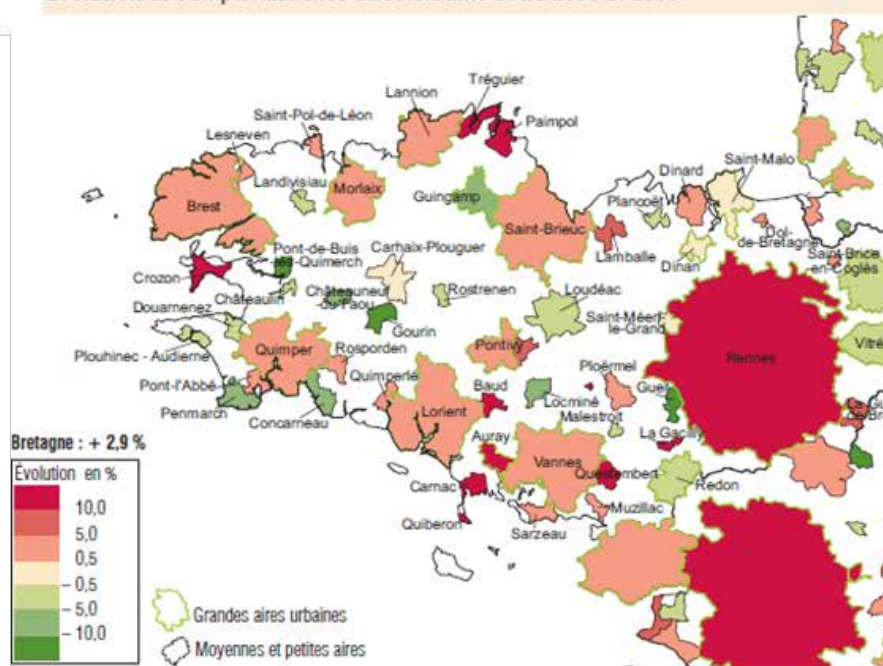
› Une érosion de l'emploi⁴

Le taux de chômage en Bretagne fin juin 2014 atteignait 8,6 % (9,7 % en France métropolitaine). La situation apparaît plus favorable en Ille-et-Vilaine (7,9 %) que dans le Morbihan (9,2 %), les Côtes d'Armor et le Finistère (8,9 %). Le décalage entre la croissance de la population active (en âge de

³ Source : INSEE Analyses Bretagne. Emploi et population active entre 2006 et 2011. Des dynamiques plus fortes dans l'aire urbaine rennaise d'abord, et dans les espaces littoraux ensuite. N°1. Juin 2014.

⁴ Source : INSEE. Octobre 2014.

Évolution de l'emploi dans les aires urbaines entre 2006 et 2011



travailler) et celle de l'emploi, un peu plus prononcé en Bretagne, entraîne entre 2006 et 2011 une augmentation du nombre de chômeurs plus forte dans la région qu'en métropole (+20 % contre +14 %). Sur l'aire rennaise, la proportion de chômeurs grimpe de 7 % à 8 % pour les actifs de 25 à 54 ans et de 5 % à 6,5 % pour ceux de 55 à 64 ans. Ces chiffres restent cependant bien en-deçà de ceux observés dans l'Hexagone (respectivement 11 % et 9 %). Dans toutes les autres aires, la part des chômeurs dans la population active de 25 à 54 ans progresse entre 2006 et 2011, à l'exception de Saint-Malo et de Lorient. Les plus fortes hausses sont enregistrées à Vannes, Morlaix et Vitry.

Ainsi, relativement épargnée au début de la crise en 2008-2009,

la Bretagne est maintenant plus touchée par les suppressions d'emploi qu'au niveau national. Sur les années 2012 et 2013, l'économie bretonne a perdu près de 11 000 emplois. C'est la région française ayant connu la plus forte hausse du nombre de demandeurs d'emploi en 2012. Le secteur de la construction est particulièrement impacté avec une perte de plus de 8 600 emplois directs depuis 2008 (-10 %).

Ainsi, la Bretagne compte, fin 2013, 229 000 demandeurs d'emploi de catégories A, B et C, dont près de 42 % sont inscrits depuis plus d'un an. En corollaire de ces évolutions, les difficultés sociales s'aggravent.

» Une disparité des ressources à l'échelle régionale

La Bretagne est avec les de la Loire la région la moins inégalitaire. Les inégalités de revenus sont cependant plus fortes dans les villes centres où se côtoient des populations pauvres et des populations aisées. Les revenus médians sont les plus élevés en périphérie des grandes villes bretonnes alors que les retraités aux revenus les plus importants choisissent de résider dans les villes balnéaires. La Bretagne est également la région la moins touchée par la pauvreté, une forte activité féminine venant

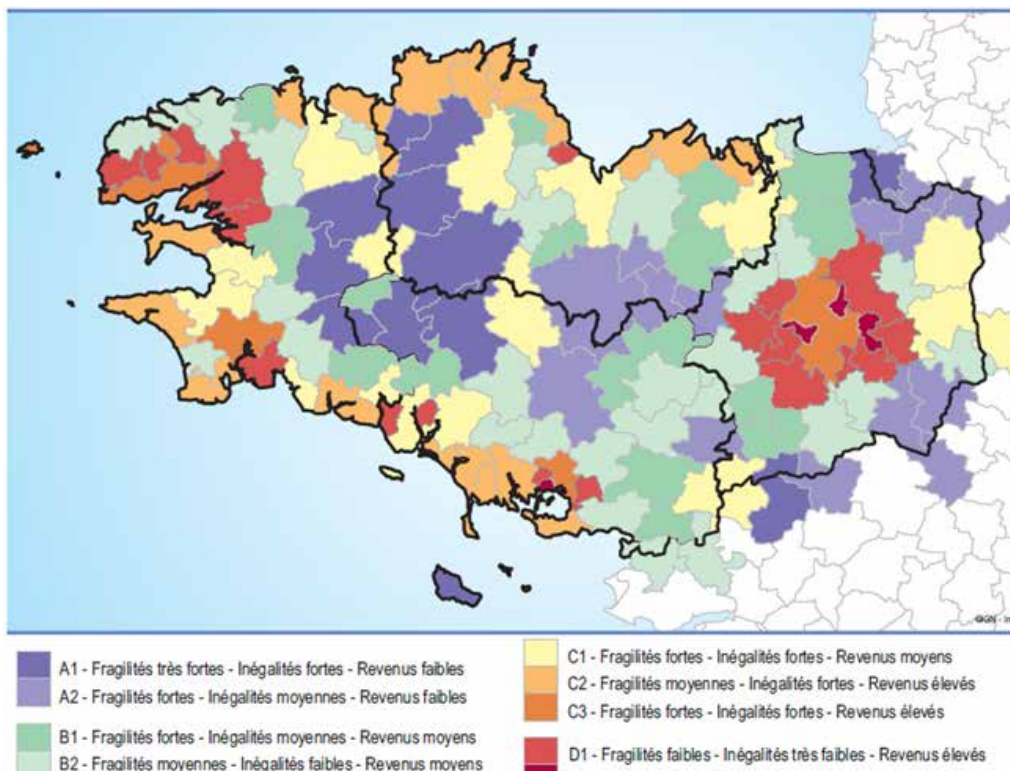
Dégradation généralisée de l'emploi en 2013

Dans la continuité de 2012, la contraction de l'emploi salarié privé s'est poursuivie en 2013 dans la région. Le recul de l'emploi a été particulièrement marqué au 1er semestre et la légère amélioration observée à partir de l'été n'a pas suffi à inverser la tendance. Cette baisse de l'emploi est plus accentuée dans la région qu'au niveau national et n'épargne aucun secteur d'activité. La construction est le secteur le plus affecté. Les services marchands hors intérim, traditionnellement porteurs, ne parviennent pas à maintenir leur niveau d'emplois. Seule note positive : le rebond de l'intérim à partir de l'été.

En 2013, 6 000 emplois ont été perdus dans les secteurs principalement marchands en Bretagne. En un an, l'emploi a reculé de 0,9 % dans la région contre 0,2 % en France métropolitaine. La Bretagne figure dans le premier tiers des régions où la détérioration de l'emploi a été la plus importante. Après un sursis en 2011, l'emploi industriel s'était dégradé en 2012. Cette situation s'est amplifiée en 2013 et concerne tous les grands secteurs. Sur l'année, l'industrie a ainsi cédé 2 500 emplois, soit deux fois plus qu'en 2012. Cette baisse de 1,4 % est toutefois légèrement inférieure au niveau national (-1,6 %).

Marie-Paule Le Bris - Insee, Luc Goutard – Direccte.
Bilan économique de la Bretagne. Mai 2014

Les territoires bretons selon leur fragilité et leur niveau de revenus



notamment compenser des salaires relativement modestes. Cette situation particulière permettait à l'INSEE Bretagne de titrer « *Les revenus des Bretons pendant la crise de 2009 : davantage de pauvreté et d'inégalités qu'avant mais moins qu'ailleurs*⁵ ».

› Une pauvreté qui reste limitée mais se développe

Avec un revenu fiscal moyen de 18 969 € par ménage en 2011, la Bretagne se classe à la 7ème place des régions françaises (19 218 € pour la France métropolitaine). Spécificité de la Bretagne, le seuil du premier décile du revenu médian se situe à 8 588 €, soit le plus haut en France, ce qui témoigne d'une pauvreté relativement moins développée que dans d'autres régions.

En retenant les indices de pauvreté monétaire de l'INSEE, les départements bretons se situent au-dessous des moyennes nationales avec un taux de pauvreté oscillant entre 10,7 % pour l'Ille-et-Vilaine et 12,6 % pour les Côtes d'Armor. A part ce dernier, les trois autres départements se situent au-delà du quatre-vingtième rang des départements les plus pauvres.

Une analyse plus fine des indicateurs révèle que les Côtes d'Armor sont confrontées à davantage de pauvreté, notamment en milieu rural, comme dans une moindre mesure, le Morbihan. Ce sont les personnes seules qui sont les plus touchées par rapport aux moyennes nationales, même si ce sont les familles monoparentales qui sont la catégorie la plus affectée. Les

taux de pauvreté sont également plus élevés pour les plus âgés (+65 ans) dans les Côtes d'Armor et, dans une moindre mesure, dans le Morbihan. Les secteurs ruraux et rétro-littoraux sont des lieux d'accueil de cette pauvreté.

› Un surendettement croissant des particuliers

En hausse de plus de 4 % par rapport à 2012, près de 10 000 dossiers de surendettement ont été déposés en Bretagne en 2013, ce qui correspond à 11 167 personnes, pour un endettement moyen de 39 529⁶ euros. La part de la Bretagne (4 % des dossiers) demeure cependant inférieure à son poids démographique relatif à la France métropolitaine (5 %). Les personnes concernées sont majoritairement situées en Ille-et-Vilaine (37 %) et dans le Finistère (32 %). La densité de

surendettement est également plus importante en Ille-et-Vilaine (410 dossiers pour 100 000 habitants⁷, de 358 à 380 dans les autres départements). La part des locataires s'élève à 77 %, celle des propriétaires accédants à un peu plus de 9 %. Environ 15 % des dossiers bretons concernent des dettes immobilières ; ils représentent près de 37 % de l'endettement total. 46 % des dossiers font état de dettes liées aux charges courantes de logement (loyers etc.) et 43 % de dettes d'énergie.

⁶ Source : Banque de France. Le surendettement des ménages. Enquête typologique 2013. Novembre 2014.

Taux de pauvreté soit 60% du revenu médian de la population		Selon le type de commune			Taux de pauvreté selon le type de ménage				
	Rang	Taux	Rurale*	Urbaine*	Adulte + enfant(s)	Couple	Couple + enfant(s)	Femme seule	Homme seul
Côtes d'Armor	66	12,6	13,6	12,0	31,5	6,6	10,5	19,6	19,8
Finistère	83	11,3	10,9	11,4	29,3	5,2	8,7	17,8	19,0
Ille-et-Vilaine	88	10,7	10,1	11,0	28,8	5,3	8,3	17,1	18,2
Morbihan	81	11,8	12,0	11,7	30,2	5,8	9,8	18,5	18,5
France de province		14,4	11,9	15,4	32,9	6,6	13,2	18,1	18,8
France métropolitaine		14,3	11,7	15,0	31,0	6,4	13,1	16,6	17,7

Source : Insee. Revenus disponibles localisés 2011.

Une commune urbaine* est une commune appartenant à une unité urbaine. Les autres communes sont dites rurales*. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

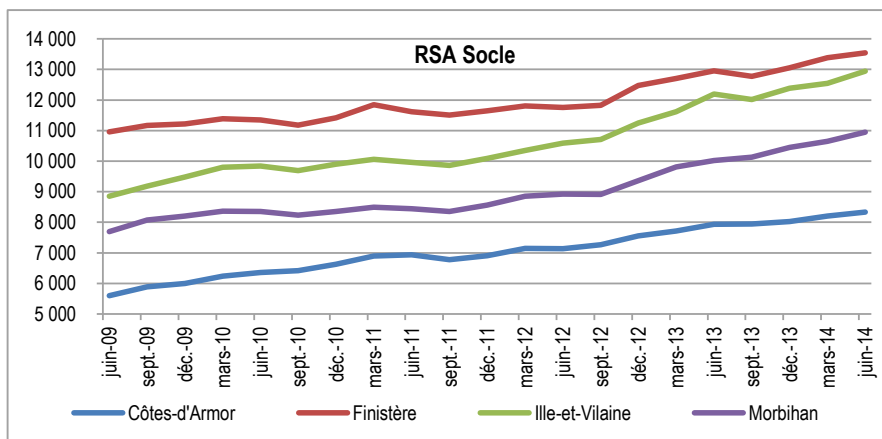
► Une augmentation du nombre de bénéficiaires du RSA et de l'AAH

Depuis la mise en place du revenu de solidarité active (RSA), le nombre de bénéficiaires n'a jamais cessé de croître en Bretagne. Fin 2013, on comptait 73 400 allocataires du RSA, soit 5 600 personnes supplémentaires en un an. **La Bretagne est la 3ème région avec le plus fort taux d'augmentation (8,3 %) derrière Rhône-Alpes et Midi-Pyrénées⁸.** Cette tendance est confirmée puisqu'en juin 2014, ce nombre s'élevait à 75 580.

La hausse du nombre de foyers allocataires concerne les quatre départements bretons, davantage le Morbihan et l'Ille-et-Vilaine (plus de 10 %) que les Côtes d'Armor (7,7%) et le Finistère (5,2 %).

En Ille-et-Vilaine, la croissance du nombre d'allocataires du RSA socle progresse plus rapidement qu'au niveau régional et national (10,2 % contre 8,1 % et 7,3 %). La hausse la plus élevée se trouve dans le Morbihan (11,5 %), les plus faibles dans le Finistère (4,6 %) et les Côtes d'Armor (4,6 %). A l'exception de la Corse, la Bretagne est la région ayant le plus faible taux de personnes couvertes : 4,5 % (146 000 personnes) contre 6,9 % en France.

La progression récente du nombre de bénéficiaires démontre à la fois la dégradation de la situation d'une partie des Bretons mais aussi la progression dans l'accès à ce droit.



Source : CAF – septembre 2014

L'allocation adulte handicapé (AAH) concernait plus de 51 000 personnes fin 2013 en Bretagne, soit une progression de 3,9 % en un an (2,7 % en France)⁹. C'est l'Ille-et-Vilaine qui connaît la plus forte croissance (5,5 %) devant le Morbihan (4,8 %). Le Finistère se situe dans la moyenne régionale (3,8 %) devant les Côtes d'Armor où la situation évolue peu (0,6 %).

Entré en vigueur le 1er juin 2009 en France métropolitaine et le 1er janvier 2011 dans les départements d'outre-mer, le RSA remplace le revenu minimum d'insertion (RMI) et l'allocation de parent isolé (API) pour les personnes privées d'emploi. Selon son niveau de revenus d'activité, un foyer est soit bénéficiaire du « RSA socle seul », du « RSA socle et activité » ou du « RSA activité seul ». **Un foyer allocataire du « RSA socle seul » n'a pas de revenus d'activité** (toutefois, en cas de reprise d'activité, le bénéficiaire peut cumuler salaires et allocation pendant trois mois). Les bénéficiaires du « RSA socle et activité » ont de faibles revenus d'activité et l'ensemble de leurs ressources est inférieur au montant forfaitaire. Ceux du « RSA activité seul » ont de faibles revenus d'activité et l'ensemble de leurs ressources est supérieur au montant forfaitaire.

9 Ibid.

8 Valérie Molina. « Un nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active toujours en hausse ». Octant Référence. 2014.

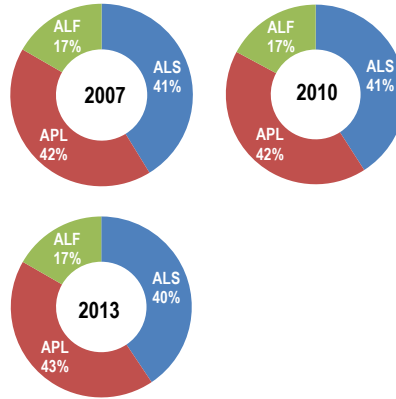
› Les bénéficiaires d'aides au logement

A partir des séries longues de la CAF, on observe une progression du nombre d'allocataires des diverses aides au logement en Bretagne, que ce soit l'allocation de logement sociale (ALS), familiale (ALF) ou l'allocation personnalisée au logement (APL). Cette progression des bénéficiaires indique que de plus en plus de ménages sont éligibles à ces aides mais cela doit être croisé avec les évolutions sociodémographiques de la région : augmentation de la population et vieillissement.

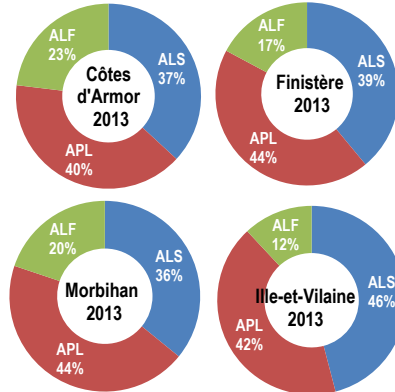
Au total, le nombre de bénéficiaires d'aides au logement progresse dans la région au cours des dernières années dans les quatre départements, avec une forte progression en Ille-et-Vilaine.



Évolution de la part des différentes aides au logement en Bretagne en 2007, 2010 et 2013. Source : CNAF



Part des différentes aides au logement dans les quatre départements bretons en 2013. Source : CNAF



Ensemble des bénéficiaires CAF des aides au logement (ALS, ALF, APL)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Côtes d'Armor	42 652	45 439	45 747	44 836	44 871	44 955	45 483
Finistère	71 727	76 292	76 939	76 896	76 400	76 026	77 267
Ille-et-Vilaine	91 955	98 374	100 129	100 077	103 078	105 330	108 307
Morbihan	53 388	56 492	57 053	56 739	57 523	57 622	58 859
Bretagne	259 722	276 597	279 868	278 548	281 872	283 933	289 916

Source : CNAF, fichier FILEAS – BENETRIM. 18/09/2014

› Des marchés de l'habitat contrastés

On dénombre en Bretagne 1 792 151 logements en 2011. Ce parc de logements se caractérise par un fort taux de maisons individuelles, qui s'élève à 72 % du parc (56 % à l'échelle de la France métropolitaine). Autre caractéristique bretonne, la proportion très importante de résidences secondaires (13 %), surtout localisées sur le littoral, en légère diminution cependant par rapport à 2006 (14 %) ; elle n'est que de 9,5 % à l'échelle de la France métropolitaine. Tous confondus, il s'agit de logements plutôt grands, avec un nombre moyen de 4,4 pièces. Le parc de logements est relativement récent, seules 21 % des résidences principales sont antérieures à 1946 (27 % en France métropolitaine), quand 26 % sont postérieures à 1991 (19,5 % en France). Enfin, deux tiers des Bretons sont en 2011 propriétaires du logement qu'ils occupent, contre 58 % à l'échelle métropolitaine.

› Des besoins en logement surtout situés sur le littoral¹⁰

Les besoins en logements peuvent être évalués en additionnant les besoins liés à la population déjà présente en Bretagne (renouvellement du parc, fluidité du parc, desserrement des ménages) et les besoins liés à la croissance démographique et à l'installation de nouveaux habitants par le biais des projections démographiques de l'INSEE.

¹⁰ Source : Analyse des besoins en logement à l'horizon 2017 en Bretagne – Note de synthèse Avril 2012 DREAL – CETE de l'Ouest.

Au total, les besoins bretons entre 2011 et 2017 sont estimés à plus de 328 000 logements, soit 33 000 logements par an.

La répartition de ces besoins est inégale en raison de dynamiques territoriales différentes. Les espaces côtiers et les communes péri-urbaines éloignées des centres devraient rester attractifs. Ces projections pointent l'enjeu de l'éloignement des ménages exclus des territoires les plus dynamiques et la nécessité de produire des logements accessibles en direction des ménages modestes et moyens.

➤ Une nette diminution de la construction neuve

Le niveau de la construction neuve est au plus bas depuis 1997 avec 19 604 logements commencés en 2013 après 20 372 en 2012 et 23 172 en 2011. Il faut remonter à 1997 pour retrouver des niveaux comparables (19 042). Au 31 octobre 2014, 13 392 logements étaient commencés, confirmant cette tendance.

La DREAL, faisant le bilan de l'année 2013, titrait sur un « recul de la construction [qui] se poursuit » à partir du nombre de logements autorisés (22 700), qui accuse une baisse de 14 % par rapport à 2012, comparable à la tendance nationale¹¹ (-13 %).

Tous les logements sont concernés. Alors qu'entre 2003 et 2008, le nombre d'individuels purs commencés variait entre 14 900 et plus de 18 000 logements, moins de 11 000 sont mis en chantier en 2012 et 2013. En 2014, leur nombre (6 586 au 31/10/14) devrait être inférieur à 10 000 pour la première

fois depuis 1996. Le nombre d'individuels groupés (plusieurs logements construits avec un seul permis de construire donc souvent le fait de promoteurs ou de bailleurs sociaux) est passé sous la barre des 2 000 mises en chantier en 2013, soit le plus faible niveau depuis 1996.

C'est la même chose pour les logements collectifs : en 2013, pour la première fois depuis plus de 20 ans à l'exception du début des années 2000, leur nombre est inférieur à 6 000.

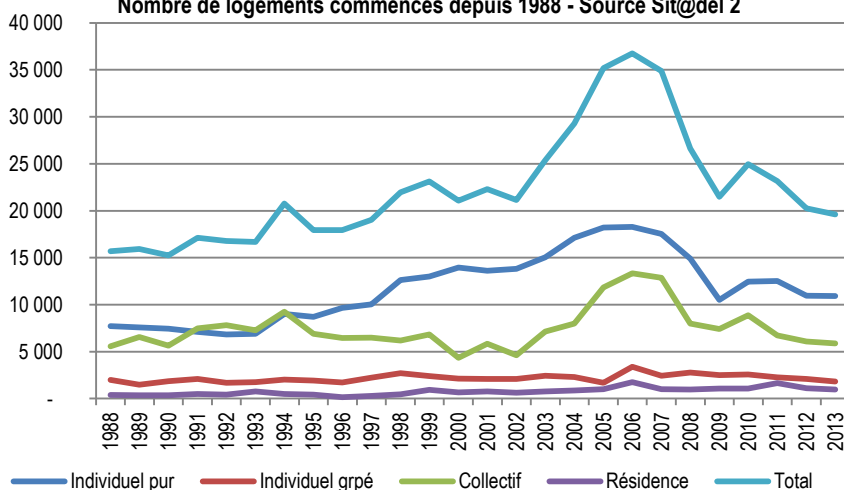
A l'échelle infrarégionale en 2013, seule l'Ille-et-Vilaine a maintenu son niveau de mises en chantier par rapport à 2012. Sinon, le nombre de logements commencés en individuels purs ou groupés ou en collectifs au niveau régional est toujours inférieur à ce qu'il a été au cours des 5 dernières années, quel que soit le département.

Au cours des dernières années, l'Ille-et-Vilaine se démarque des autres départements et conforte sa place de leader régional. Le Morbihan progresse légèrement à la différence des Côtes d'Armor et surtout du Finistère.

En termes de chantiers démarrés (opérations), on retrouve les mêmes tendances : une baisse de 2 % en Bretagne, soit moins de 12 800 en 2013. Alors que le nombre augmente de 9 % en Ille-et-Vilaine, il baisse de 10 % dans le Finistère.

La baisse du nombre d'autorisations est surtout sensible pour le logement collectif : 7 979 en 2013 soit -19 % par rapport à 2012. Le Finistère enregistre la plus forte chute (-43 %). Cette diminution des projets de constructions en 2013 se traduira par celle des mises en chantiers en 2014 et 2015.

Nombre de logements commencés depuis 1988 - Source Sit@del 2



¹¹ Le logement en chiffres. La construction neuve en Bretagne – Résultats de l'année 2013. DREAL – Service Connaissance Prospective et Evaluation.

A noter également l'augmentation des annulations de permis de construire en 2013 (2 700) par rapport à 2012 (2 090). Cela représente 12 % des logements autorisés. 80 % de ces annulations concernent des permis accordés en 2013. Là aussi, on observe des disparités infrarégionales : c'est plus d'un logement sur cinq dans le Morbihan mais 7 % en Ille-et-Vilaine et environ 13 % dans les deux autres départements. Selon la DREAL, ces annulations traduisent « les difficultés à mettre en place le financement des projets par les ménages ¹² ».



➤ Une offre locative sociale majoritairement publique

L'offre locative sociale se répartit entre trois grandes « familles » de logements caractérisées par le type de financement mobilisé pour le produire et par les plafonds de ressources pour y accéder (cf. infra).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) correspond au financement du logement social ordinaire, successeur du PLA en 1999, qui lui-même avait succédé au HLM en 1977.

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) correspond au logement très social, accessible aux ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds du PLUS. Il a connu différentes appellations. Depuis 2008, le PLAI connaît trois déclinaisons : le PLAI-O (PLAI ressources ou ordinaire) pour les ménages à faibles ressources, qui domine largement la production, le PLAI structure destiné aux résidences sociales et le PLAI-A adapté, pour ceux cumulant difficultés sociales et financières.

Plafonds de ressources 2015

Ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11 058 €	20 107 €	26 139 €
2 pers.	16 112 €	26 851 €	34 906 €
3 pers.	19 374 €	32 291 €	41 978 €
4 pers.	21 558 €	38 982 €	50 677 €
5 pers.	25 223 €	45 858 €	59 615 €

Enfin le PLS (Prêt locatif social) qui pour beaucoup, dont la Fondation Abbé Pierre, n'a de social que le nom, finance des logements dans les zones urbaines où le marché de l'habitat est plus tendu. Les plafonds de ressources sont

Par rapport au niveau de production de 2010, ce sont plus de 9 500 logements ¹³ en moins qui ont été mis en chantier sur la période 2010-2013 en Bretagne.

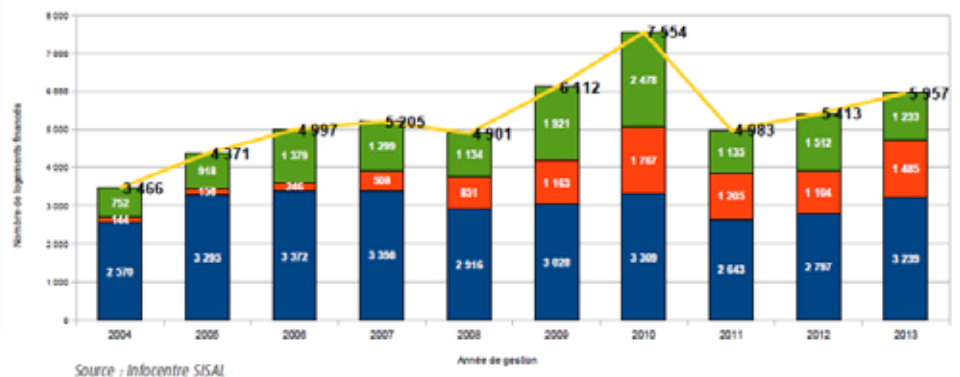
Bilan de la programmation 2014 en LLS

La programmation 2014 se clôt en Bretagne avec 3 975 PLUS-PLAI enregistrés, soit 99,4 % des objectifs régionaux, alors que les objectifs nationaux ne sont atteints qu'à hauteur de 76,6 %.

La programmation 2014 des logements locatifs sociaux				
	PLUS	PLAI	Total	Pourcentage de réalisation de l'objectif
Côtes d'Armor	314	140	454	94,6%
Finistère	621	260	881	99%
Ille-et-Vilaine	1 133	566	1 699	100,7%
Morbihan	599	342	941	99,8%
Bretagne	2 667	1 308	3 975	99,4%

Source DREAL - 2014

Financement du logement social 2004-2013



Source : Infocentre SISAL

■ PLS ■ PLAI ■ PLUS

¹² Ibid.

¹³ Soit la somme des différences de production annuelle entre 2010 et les années 2011, 2012, 2013.

supérieurs de 30 % à ceux du PLUS.

➔ **Un parc HLM qui se développe surtout en agglomération**

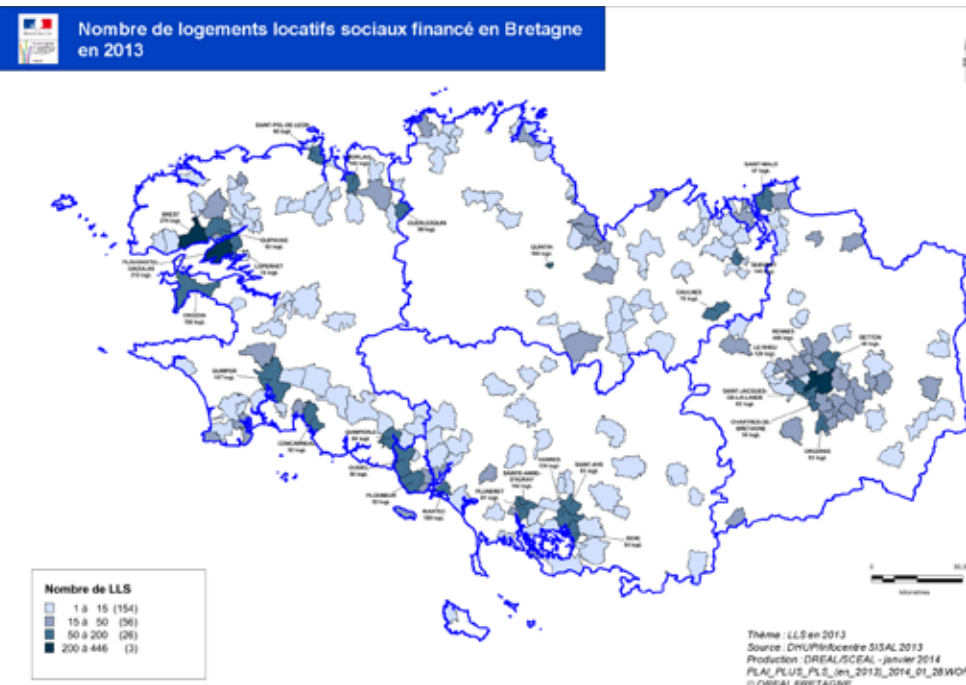
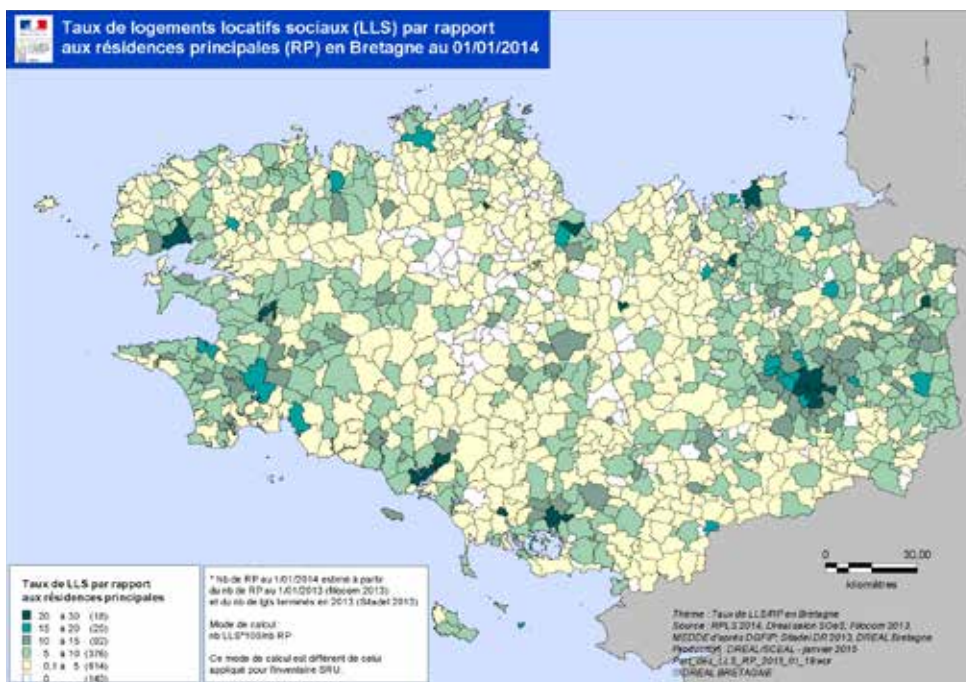
La programmation de logements sociaux joue un rôle « contra-cyclique » relatif en poursuivant son développement avec près de 6 000 logements financés en 2013.

Cet effort concerne réellement le logement social puisque 4 724 PLAI-PLUS ont été financés en 2013 contre 3 901 en 2012 et 3 850 en 2011. C'est à comparer avec 2010, une année de très forte programmation avec 7 557 logements mais dont le tiers était en PLS hors ANRU.

Près de 3 500 logements sociaux ont été mis en chantier en 2013 soit un niveau comparable à 2012. La part des PLAI continue de progresser : 28 % en 2013 contre 26 % en 2012, 21 % en 2011 et 17 % en 2009¹⁴.

La répartition infrarégionale révèle de fortes disparités entre les territoires. Sur les dernières années, on observe l'importance des principales agglomérations et du littoral dans le financement de l'offre locative sociale.

En « miroir », le financement récent de l'offre locative sociale apparaît nettement moins présent dans les secteurs ruraux du Centre Bretagne, mais aussi dans le nord-est et le sud-ouest de l'Ille-et-Vilaine, le nord des Côtes d'Armor et l'est du Morbihan.



14 ARO Habitat. L'activité des organismes d'habitat social bretons en 2013. p. 7.

On retrouve ces territoires parmi ceux accueillant le moins de logements locatifs sociaux à l'exception du nord-est de l'Ille-et-Vilaine et du secteur de Fougères. Outre l'offre Hlm existante, il convient de noter que dans ces territoires, surtout le Coglais et le secteur de Louvigné-du-Désert, a été aussi développée une offre locative communale et surtout communautaire. Par exemple, depuis 1987, Louvigné Communauté a construit des logements neufs, acquis et réhabilité d'anciennes bâtisses afin de constituer un parc de logements locatifs sociaux varié.

Aujourd'hui, elle gère ainsi 75 logements, répartis sur l'ensemble des huit communes du territoire. A Coglais Communauté, ce sont aussi 75 logements dont 43 gérés par les CCAS et 32 par la communauté de communes qui viennent diversifier l'offre sociale locale.

En termes d'offre locative existante, près des deux tiers du parc sont concentrés dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes dont Rennes Métropole (38 535), Brest métropole océane (18 969) et Lorient Agglomération (15 789)¹⁵.

La croissance du parc 2012-2013 a été la plus élevée en Ille-et-Vilaine (+2,4 %), contrairement au Morbihan (+1,1 %), les deux autres départements se situant entre 1,5 % et 1,6 %.

Concrètement, au-delà des logements financés et mis en chantier, 4 320 logements ont été mis en service en 2012 contre 4 350 en 2011.

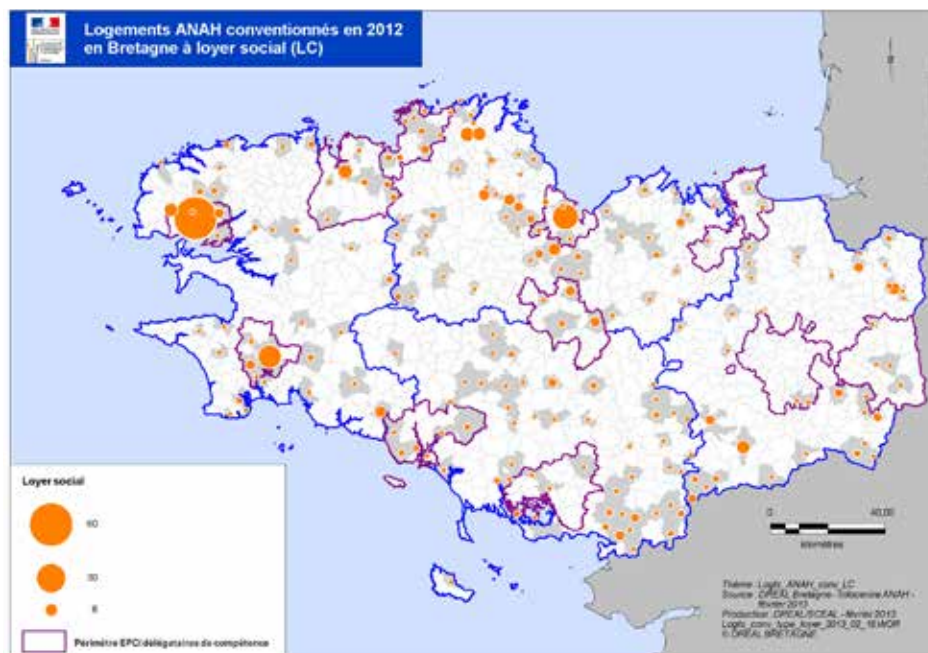
15 DREAL Bretagne. Le logement en chiffres. Parc locatif des bailleurs sociaux en Bretagne au 1^{er} janvier 2013.

→ Une offre locative privée conventionnée limitée

L'offre locative privée conventionnée totalise 5 785 logements au 31/12/2014. Ce sont des logements qui ont bénéficié d'une aide de l'ANAH pour des travaux ou qui ont été conventionnés sans travaux, les propriétaires s'engageant à pratiquer ensuite des loyers maîtrisés. Ces logements sont éligibles à l'APL. Il s'agit des

conventions actuellement en vigueur, sachant que ces logements peuvent en sortir à leur terme (redevient logement locatif libre) ou rester conventionnés par la volonté du propriétaire. Ces logements correspondent à 3,5% de l'offre conventionnée régionale.

Selon le bilan du CRH, « l'ANAH a bénéficié en 2013 d'un budget significativement renforcé » au niveau national, 508 M€ contre 415 M€ en 2012 soit une hausse de



Nombre de logements conventionnés en vigueur au 31/12/2014

	Sans Travaux				Avec Travaux				Total
	LI	LC	LCTS	Total	LI	LC	LCTS	Total	
Côtes d'Armor	100	381		481	25	978	84	1087	1568
Finistère	403	366		769	67	844	28	939	1708
Ille-et-Vilaine	164	126	11	301	328	597	51	976	1277
Morbihan	186	180	2	368	147	658	59	864	1232
Total	853	1053	13	1919	567	3077	222	3866	5785

LI : logement intermédiaire, LC : logement conventionné, LCTS : logement conventionné très social
Source : ANAH.

22 %. La dotation initiale prévue pour la Bretagne était de 23 M€ et elle a été ajustée à 33 M€, consommée à plus de 99 %. La répartition a été la suivante : 67 % pour les propriétaires occupants, 11 % pour les propriétaires bailleurs, 16 % pour les copropriétés, 5 % pour les crédits d'ingénierie des programmes.

En 2013, l'ANAH a rééquilibré ses priorités vers les propriétaires bailleurs. Le traitement de l'habitat très dégradé a atteint 84 % des objectifs (142 logements sur 170). Deux territoires se démarquent : Brest métropole océane avec 23 logements sur un objectif de 13 (taux de réalisation des objectifs de 177 %) et le Conseil général du Morbihan (70 logements pour 31 soit un taux de réalisation de 226 %).

Par contre, **le traitement de l'habitat indigne ou dégradé reste très en deçà des objectifs**, avec un taux de réalisation respectivement de 2 % et 13 % (2 logements sur 110 et 33 logements sur 249). **Pour le logement indigne, seuls 2 logements ont fait l'objet d'une intervention, l'un sur le territoire de délégation d'Ille-et-Vilaine et l'autre sur celui du Morbihan.**

Les causes invoquées par l'Etat¹⁶ sont « la complexité dans la durée pour le montage des dossiers, mais également les effets de la mise en place du nouveau régime des aides de l'ANAH depuis 2011 avec une réorganisation des aides vers les propriétaires occupants ». Au niveau des territoires, la complexité des dossiers et la durée des procédures sont largement attestées.

Aujourd'hui, l'offre locative ANAH conventionnée reste limitée et ne permet pas de compenser l'absence d'offre Hlm dans certains territoires.

Le Finistère et les Côtes d'Armor accueillent une part importante de l'offre régionale. Elle est située dans les villes de Brest, Quimper, Saint-Brieuc et dans une moindre mesure à Fougères, Morlaix... Par contre, elle est quasiment absente dans les agglomérations de Saint-Malo, Rennes, Vannes, Lorient, Vitré. De même, le Centre Bretagne apparaît particulièrement peu doté en logements conventionnés ANAH.

Cela témoigne du peu d'attrait des aides de l'ANAH pour les bailleurs privés dans les zones tendues où les retours sur investissements sont sensiblement plus élevés et rapides hors du cadre du conventionnement ANAH.

➤ Le développement timoré de l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété revêt différentes formes en Bretagne : les logements mis en chantier pour être vendus par les organismes Hlm, les logements PSLA et les logements Hlm vendus par les organismes, le plus souvent à leurs occupants. En 2013, ce sont près de 950 logements qui ont été mis en chantier par les organismes Hlm bretons dont 70 % de PSLA¹⁷.

L'accession sociale à la propriété Hlm « classique », ne bénéficiant pas des avantages fiscaux du PSLA, marque un peu le pas : 281 logements mis en chantier (299 en 2012) et 339 vendus en 2013 (349 en 2012). La location-accession

confirme quant à elle son net développement depuis quelques années : 658 mises en chantier en 2013 contre 298 en 2011, sachant que la tendance se poursuit avec 1 083 PSLA agréés en 2014. En 2013, ce sont 1 030 PSLA qui ont été financés dont 60 % en Ille-et-Vilaine. Cette part est nettement supérieure pour ce département à celle concernant les prêts à taux zéro (45 %).

C'est aussi le cas d'une autre composante de l'accession sociale à la propriété : la vente Hlm. En 2013, 271 logements ont été vendus contre 223 en 2012. Près des deux tiers des logements vendus, souvent des logements individuels, sont localisés dans le Morbihan et le Finistère. A noter qu'une vente sur deux a été réalisée par trois organismes très actifs dans cette politique¹⁸.

En 2013, entre les logements Hlm existants vendus et les logements en accession à la propriété, ce sont 610 ménages qui ont accédé à la propriété (en accession sociale) en Bretagne auxquels il convient d'ajouter les bénéficiaires de PSLA qui lèvent leur option pour passer de la location à l'accession à la propriété (614 en 2012 et 654 PSLA mis en chantier en 2013). Au final, sachant que la quasi-totalité des ménages entrant en PSLA lèvent leur option, ce sont près de 1 200 ménages qui ont bénéficié d'une véritable accession sociale à la propriété.

16 L'habitat en Bretagne. Op. cit. p. 30-31.

17 ARO Habitat. L'activité des organismes d'habitat social bretons en 2013. p. 8.

18 DREAL-ARO Habitat. Le parc locatif des bailleurs sociaux en Bretagne au 1^{er} janvier 2013.

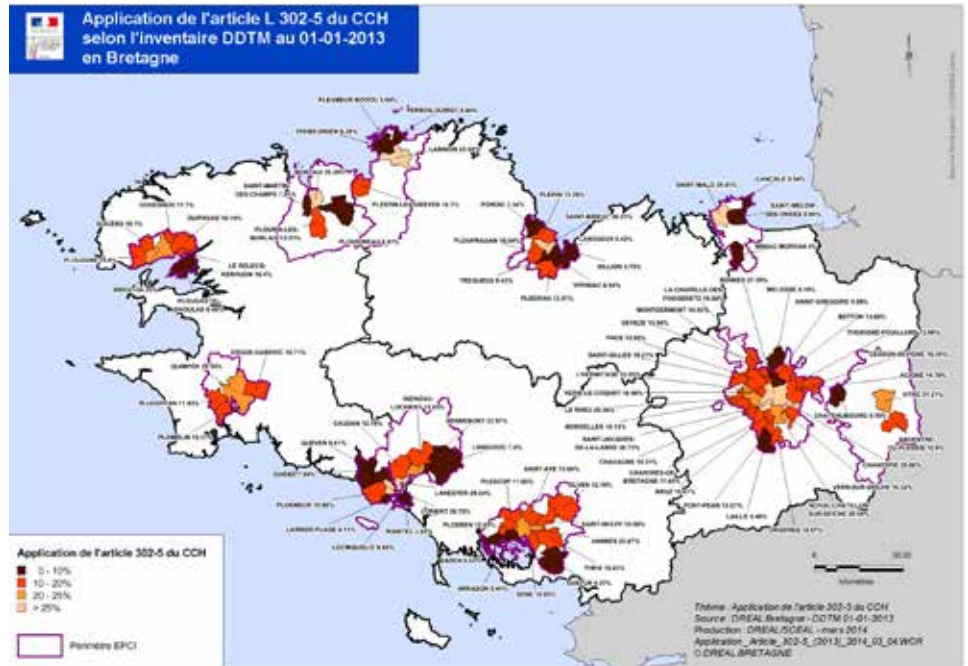
► L'application de la loi SRU¹⁹

Depuis la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, les dispositions des lois SRU (art. 55) et DALO (art. 11) sont fondues dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Il stipule que ces dispositions s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France) qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Par décret, l'ensemble des agglomérations et des EPCI bretons figurent dans la liste des territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre aux besoins en logement des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Ce décret fixe également la liste des communes en croissance démographique justifiant un effort de production en logements locatifs sociaux. La Bretagne n'est pas concernée par cette liste. Les prélèvements (pénalités financières) ne concernent donc que la loi SRU en Bretagne.

→ L'inventaire 2013 des logements sociaux²⁰

En Bretagne, l'inventaire au 1er janvier 2013 recense 85 communes relevant de l'article L.302-5 du CCH indiquées dans la carte suivante.



Les évolutions intervenues entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier 2013 sont les suivantes :

- Côtes d'Armor : Perros-Guirec réintègre le dispositif (intégration à Lannion-Trégor Communauté).
- Finistère : Pluguffan dépassant les 3 500 habitants est soumise aux obligations depuis le 1/01/2013. Concarneau, Rosporden et Trégunc sortent du dispositif en 2013 en raison d'une population de l'agglomération inférieure à 50 000 habitants.
- Ille-et-Vilaine : Laillé ayant intégré Rennes Métropole au 1er juillet 2012 est soumise aux obligations depuis le 1/01/2013.

→ L'évolution entre les inventaires 2012 et 2013 et les déficits en logements

L'année écoulée entre les inventaires 2012 et 2013 a permis d'augmenter l'offre de 3 338 nouveaux logements locatifs

sociaux. Cette augmentation est de 10 % inférieure à l'offre produite en 2012 qui était de 3 699 logements locatifs sociaux. En parallèle, **le déficit en logements locatifs sociaux représente 17 161 logements à l'échelle régionale**, soit une diminution de 2,7 % entre les inventaires 2012 et 2013.

Cette diminution du déficit s'observe pour la quatrième année consécutive sans passer en dessous du déficit des années 2007-2008 qui était de l'ordre de 16 500 logements.

→ Les prélèvements au titre de l'année 2013

Le prélèvement est le produit de 20 % du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements sociaux manquant. Certaines dépenses supportées par les communes sont admises en déduction. Les communes bénéficiaires de la Dotation de Solidarité Urbaine (DSU) et dont

19 CRH. L'habitat en Bretagne. Bilan 2013. p. 22.

20 Ibid.

le taux de LLS est compris entre 15 et 20 % sont exonérées du prélèvement.

Le montant des prélèvements nets 2014 au titre de l'année 2013 s'élève à 695 177 € pour la Bretagne. L'intégralité est reversée aux EPCI délégataires des aides à la pierre. Au titre de l'année 2013, 22 communes sont prélevées sur un total de 85, soit 26 % des communes.

Dpt	Délégataires des aides à la pierre	Montant des prélèvements 2014
22	CA Saint Briec Agglo	82 199 €
22	CA Lannion Trégor	77 373 €
29	CA Morlaix Communauté	105 834 €
29	CA Quimper Communauté	78 172 €
35	CA Rennes Métropole	158 306 €
35	CA Saint Malo Agglo	20 446 €
35	CA Vitré communauté	21 472 €
56	CA Lorient Agglo	64 276 €
56	CA Vannes Agglo	87 099 €
Total		695 177 €

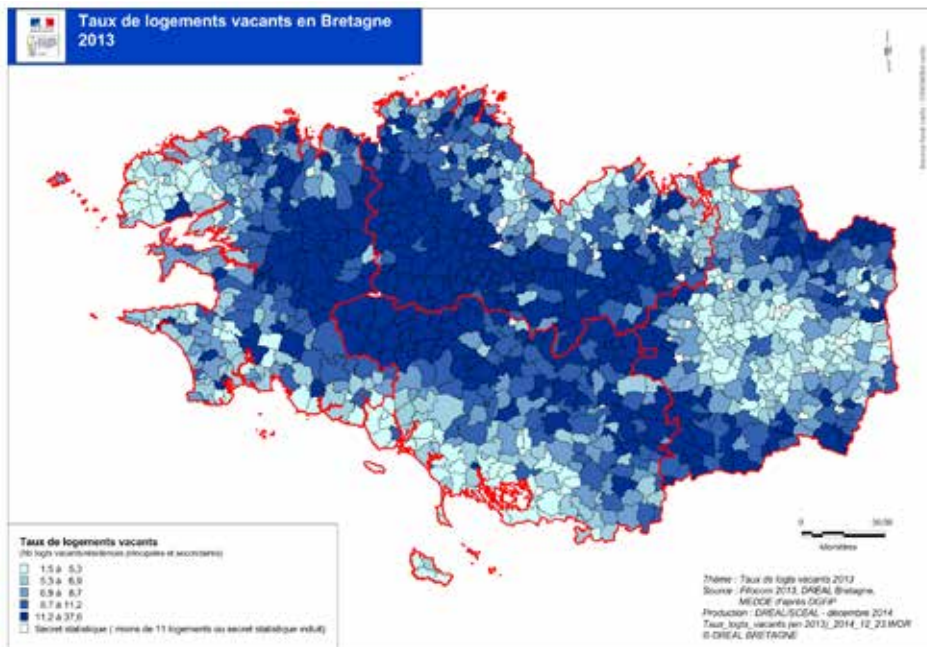
Source : DREAL 2014

› Le paradoxe de la vacance des logements

En 2011, la Bretagne compte 1 792 151 logements²¹. Les résidences principales bretonnes sont très peu concernées par le phénomène de sur-occupation des logements, seuls 2,4 % d'entre elles ne présentent pas le nombre de pièces requis pour assurer l'intimité de leurs occupants.

La région est en revanche confrontée à l'inoccupation de certains logements : selon

²¹ Octant Analyse n°49. Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ? 6 p. Juin 2013.



l'Insee, 125 657 d'entre eux étaient vacants en 2011 contre 85 400 en 1999 (93 800 en 2006), soit une augmentation de 47 % depuis 1999. Le taux de vacance (6,8 %) est certes inférieur à la moyenne nationale (7,1 %), mais parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est la région où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 1999, passant de 5,7 % à 6,8 %.

Les cartes révèlent l'importance de la vacance dans le Centre Bretagne, dans les zones rurales situées aux marges des zones tendues d'Ille-et-Vilaine (nord-ouest et sud-ouest) ainsi que les zones rétro-littorales du Morbihan.

Il s'agit en zones rurales, de logements issus des exploitations agricoles qui ne sont plus occupés, de logements vétustes qui sont hors marché et proches de l'insalubrité, etc. L'un des enjeux aujourd'hui concerne les logements situés en centre-bourg

ne disposant pas de jardin, ni de garage. Ces logements ne sont plus attractifs pour les familles qui recherchent dans ces territoires un minimum d'espace, qu'elles ont longtemps trouvé dans les extensions urbaines qui défigurent de nombreuses communes sous la forme de lotissements standardisés.

De plus en plus d'acteurs locaux se lancent dans la reconquête de ces cœurs de bourg. Foncier de Bretagne, établissement public foncier régional, porte des actions visant à regagner l'attractivité des centres-bourgs et limiter ainsi l'étalement urbain et la consommation foncière.

Depuis 2013, le Conseil général d'Ille-et-Vilaine a mis en place une politique de revitalisation des centres-bourgs. L'objectif est de retrouver une attractivité, de créer de la vie en favorisant l'implantation de commerces, services et équipements publics.

Pour ce faire, il s'agit de développer l'habitat locatif social ou en accession à la propriété pour les familles et les seniors mais aussi de rechercher une alternative à l'habitat individuel. Le but est de viser la densification résidentielle et d'épargner des terres agricoles.

Le Conseil général d'Ille-et-Vilaine incite à l'accession à la propriété dans l'ancien en centre-bourg et octroie à ce titre une subvention de 3 000 € à 4 000 €. 189 ménages ont bénéficié de cette aide à l'accession dans l'ancien en 2013.

Dans les petites communes rurales où le nombre de logements vacants a diminué, comme dans le Centre Ouest Bretagne, le parc vacant est constitué très majoritairement de maisons individuelles. A l'inverse, il est composé d'une part significative d'appartements dans les communes rurales ou urbaines où le phénomène de vacance s'intensifie.

Une analyse fine de la situation met en évidence un couplage entre pression démographique et vacance : l'augmentation de la population entraîne paradoxalement une augmentation de la part des logements vacants, majoritairement dans les communes urbaines. Le taux de vacance reste néanmoins plus élevé dans les communes rurales.

Pour autant, il convient de rappeler qu'en volume, le nombre de logements vacants dans les territoires ruraux est sans communes mesures avec celui observé dans les grandes villes bretonnes (près de 6 500 logements vacants à Brest et près de 7 000 à Rennes par exemple en 2011).

La carte de l'évolution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2011 indique en marron tous les chefs-lieux de département et en rouge, les

Les différents types de vacance

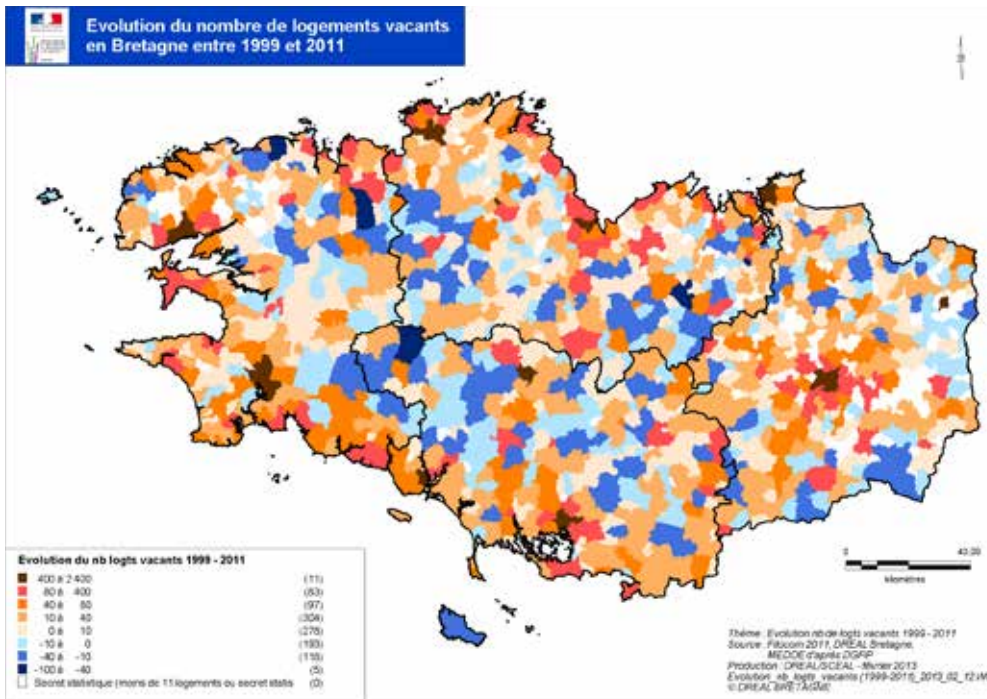
La définition de la vacance recouvre différentes situations qui ne traduisent pas les mêmes évolutions du marché local de l'habitat. Pour l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...).

Dans les deux premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est courte, cette vacance temporaire est dite « conjoncturelle » ou « frictionnelle » ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle », c'est-à-dire supérieure à 3 mois.

La vacance frictionnelle est nécessaire à la fluidité du marché : par exemple elle permettra à un locataire de quitter son logement pour un autre qui se libère, mais aussi de faire les travaux avant une relocation.

Un taux de vacance de 4 % à 5 % est considéré comme permettant cette fluidité. En dessous, la mobilité des ménages sera plus difficile.



principales couronnes de ces villes centres.

➤ Zoom sur les territoires ruraux

Beaucoup de territoires ruraux bretons se caractérisent par l'évolution négative d'un petit nombre d'indicateurs socio-économiques, qui se traduisent par des problématiques particulières en termes de (mal-)logement.

On trouve ce type de territoires dans les quatre départements bretons, au centre de la région et sur les franges. Le Centre Ouest Bretagne en constitue l'archétype.

➤ Différents indicateurs d'alerte

Ce sont généralement des territoires aux faibles dynamiques de développement : une faible croissance démographique mais également un phénomène de vieillissement limité, une faible production de logements, un poids significatif des revenus faibles et homogènes entre les ménages.

Sur ces territoires, une problématique aiguë se pose sur le parc existant, avec, à la fois, un poids important du parc ancien (antérieur à 1975) et une part élevée du parc privé potentiellement indigne (PPPI) au sein du parc de résidences principales.

➔ Une démographie stationnaire, voire en légère régression

Dans la plupart des territoires ruraux bretons, la situation démographique s'est améliorée depuis une quinzaine d'années, l'érosion est stoppée. Mais à

l'inverse de ce qu'on observe dans les secteurs urbains, péri-urbains ou littoraux, le solde naturel reste déficitaire, lié à la présence d'une population relativement âgée. Et le léger accroissement démographique observé dans certains territoires tient exclusivement aux apports migratoires.

Ainsi, avec une augmentation annuelle de population égale à 0,4 % entre 1999 et 2010, le pays du Centre Bretagne par exemple retrouve une croissance démographique²². Mais le solde naturel, bien qu'en amélioration, reste légèrement négatif.

➔ Une population âgée...

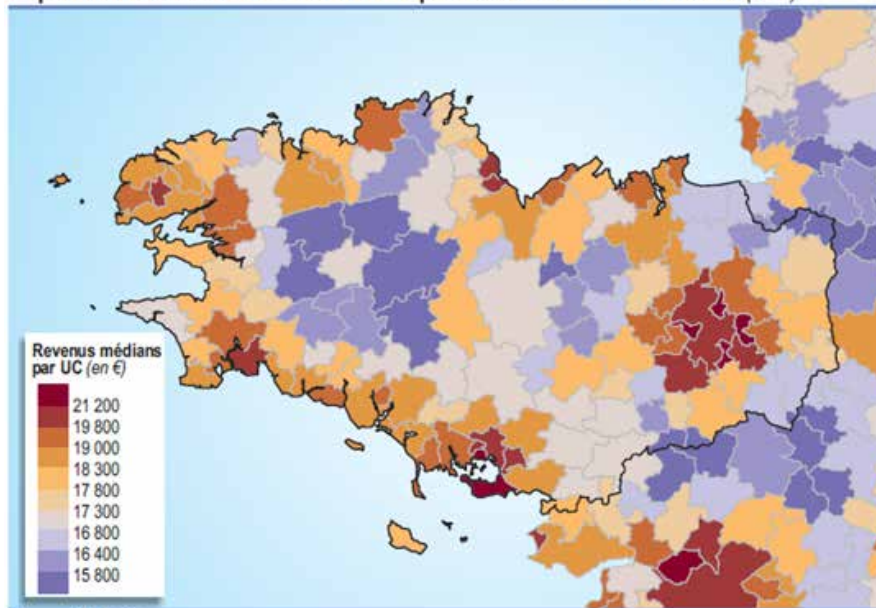
Toujours à l'échelle du pays du Centre Bretagne, la population est en moyenne plus âgée (43 ans en moyenne) que celle du

département et encore plus de la région. Cet écart est principalement imputable à un déficit de jeunes, aux âges d'études ou de premier emploi, conjugué à une surreprésentation des personnes âgées. Le pays compte ainsi 123 jeunes de moins de 25 ans pour 100 personnes âgées de 65 ans ou plus, contre 128 au niveau départemental et 160 dans l'ensemble de la région. Néanmoins, le territoire vieillit moins, puisque ce ratio ne diminue que de 4 points depuis 1999 contre 10 dans le département des Côtes-d'Armor et 17 en Bretagne, grâce aux apports migratoires.

➔ ... et à faibles ressources

Autre spécificité de ces espaces en Bretagne²³, les cadres, déjà peu nombreux, y sont en régression entre 2006 et 2011 (-5 %). Le nombre d'ouvriers est stable. Cette

Répartition des bassins de vie bretons par décile de revenus médians (en €)



22 INSEE Analyses Bretagne. N°4. Juillet 2014.

23 Source : INSEE Analyses Bretagne. N°1. Juin 2014.

catégorie socio-professionnelle reste dominante (33 % des actifs de 25 à 54 ans), malgré la progression des employés (26 %) et des professions intermédiaires (20 %). Cette situation se traduit concrètement par des revenus globalement plus faibles qu'ailleurs.

L'analyse des revenus médians par unité de consommation ²⁴ permet d'identifier 6 bassins de vie bretons parmi les plus pauvres de France : Châteauneuf-du-Faou, Huelgoat, Callac, Rostrenen, Pontivy et Collinée, ainsi que 4 bassins de vie interrégionaux (Guémené-Penfao, Derval, Saint-James et Louvigné-du-Désert). Tous sont situés dans les territoires ruraux, et tout particulièrement le Centre Ouest Bretagne. 9 autres bassins de vie figurent parmi les 400 avec les revenus médians les plus faibles, également localisés dans le Centre Bretagne ou sur les marges de l'Ille-et-Vilaine.

→ Une dynamique économique qui se maintenait jusqu'à 2011

En Bretagne comme ailleurs, les communes isolées hors influence urbaine sont moins dynamiques que les grands pôles urbains²⁵. Cependant, la croissance de l'emploi entre 2006 et 2011 y est supérieure à la moyenne nationale des espaces du même type et elle est proche de ce que l'on observe pour les aires moyennes de la région. La croissance de la population active y repose également sur les plus de 55 ans. La hausse de l'activité féminine permet de stabiliser le nombre des actifs de 25 à 54 ans (-0,1 %). Le chômage y a progressé, un peu

24 Source : INSEE Bretagne. Octant Analyse. N°54. Octobre 2013. 9 p.

25 Source : INSEE Analyses Bretagne. N°1. Juin 2014.

plus vite qu'en moyenne nationale, mais reste cependant contenu. Les agriculteurs, qui représentaient plus de 12 % des actifs de cette classe d'âge en 2006, ne sont plus aujourd'hui qu'un peu moins de 10 %.

Ces derniers mois cependant ont vu les plans sociaux se succéder notamment dans les entreprises agroalimentaires du Centre Bretagne, fragilisant davantage les habitants de ces territoires éloignés des pôles urbains.

› Des problématiques de logement accrues

→ Un parc social public qui évolue peu

Généralement, le parc social public évolue peu dans ce type de secteurs ruraux²⁶. Ainsi par exemple à l'échelle de Poher communauté, trois logements ont été vendus à des particuliers en 2012, tandis qu'un seul était mis en service. Au total, le parc de ce territoire a évolué de -0,03 % courant 2012, alors qu'il progresse de 1,2 % en moyenne à l'échelle de la Bretagne. L'évolution est similaire à Pontivy Communauté (-0,2 %). Pour Ploërmel Communauté, l'évolution est plus négative, avec une perte de -1,2 % du parc en 2012. Exception qui confirme la règle, la CIDERAL (Loudéac) affiche un taux d'accroissement de 4,3 %, avec 56 logements mis en service en 2012, 57 en 2011.

Le taux de vacance des logements sociaux publics est généralement important dans ces territoires et les bailleurs sociaux sont réticents à lancer de nouveaux investissements dont ils

pressentent qu'ils ne seront pas rentables.

→ Des problématiques de logement dégradé ou indigne plus marquées qu'ailleurs

Conséquence de dynamiques migratoires moins marquées, mais surtout de l'absence de destructions massives durant la dernière guerre mondiale, le parc de logements y est également plus ancien qu'ailleurs en Bretagne (21 % de logements antérieurs à 1949).

Il peut dans certains cas dépasser 50 % comme sur le territoire de la Communauté de communes des Monts d'Arrée ou de celle du Yeun Ellez²⁷.

En lien direct avec l'âge du bâti, la carte du parc privé potentiellement indigne (cf. infra « l'habitat indigne ») met clairement en évidence l'acuité de cette problématique en Centre Bretagne et sur les franges brétiliennes. Ainsi la part de résidences du parc potentiellement indigne parmi l'ensemble des résidences principales s'élève à près de 13 % dans la Communauté de communes des Monts d'Arrée, à près de 15 % dans celle du Yeun Ellez²⁸.

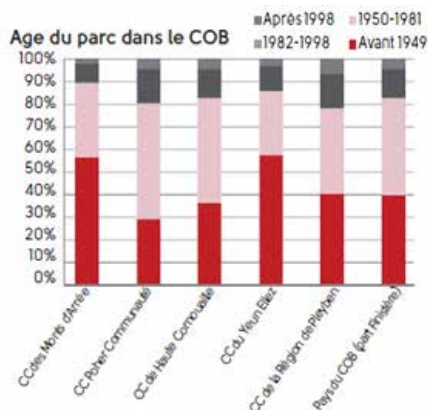
Il est utile de rappeler que la notion de PPPI doit être interprétée avec précaution compte tenu de son mode d'évaluation. Sur le territoire de la CIDERAL²⁹, un travail de repérage de terrain a été réalisé en complément des données relatives au parc privé potentiellement indigne

27 Source : Adeupa de Brest. PDH du Finistère 2014-2019. Diagnostic. Document de travail au 11 juillet 2013.

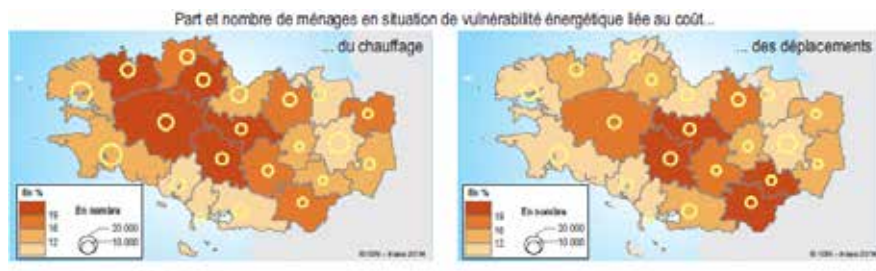
28 Ibid.

29 ADIL 22. PDALPD des Côtes d'Armor 2013-2015.

(concertation avec les acteurs de proximité, principalement les



élus, et visite des logements). Ce travail minutieux révèle que sur les 1060 logements potentiellement indignes classés en catégorie 7 et 8 sur les bases cadastrales, 151 sont réellement occupés et insalubres, soit approximativement 14 %. D'après les acteurs départementaux, ce ratio, toutes spécificités locales exclues, peut être appliqué aux autres territoires des Côtes d'Armor.



Sources : Insee, SOeS, Anah

→ Une vulnérabilité énergétique très présente³⁰

Compte-tenu des caractéristiques du logement, mais aussi des niveaux et des modes de vie, le taux de vulnérabilité énergétique dépasse 25 % des ménages, voire 30 % dans les territoires ruraux, particulièrement dans le centre de la région, alors qu'il avoisine 10 % dans les grandes aires urbaines. Les secteurs ruraux cumulent en effet les facteurs de vulnérabilité que sont l'éloignement des pôles urbains, l'ancienneté du logement, la faiblesse des revenus, un âge moyen élevé, une forte proportion de retraités, la prépondérance du chauffage au fioul, une majorité de ménages constitués de personnes seules.

Ainsi la vulnérabilité énergétique relative aux transports dépasse 20 % des ménages dans les territoires ruraux, notamment, là aussi, dans le centre de la Bretagne alors qu'elle est inférieure à 8% dans les aires urbaines. Les ménages concernés sont majoritairement des familles, notamment celles avec des enfants. Les ouvriers et les agriculteurs sont très présents parmi ces ménages vulnérables sur le plan énergétique.

Cependant, par l'effet des densités de population, le nombre de ménages vulnérables est moins important dans les territoires ruraux que dans les agglomérations et villes.

→ Vers une approche plus globale de l'habitat

Les territoires ruraux font plus rarement qu'ailleurs l'objet de réflexions globales sur l'habitat à travers la mise en œuvre de programmes locaux de l'habitat (PLH).

La CIDERAL (Loudéac), qui est la plus petite collectivité locale délégataire des aides à la pierre de France, fait figure de pionnière. Fin 2014, elle s'est engagée dans un PLUI avec un volet PLH.

D'autres territoires du Centre Bretagne se saisissent progressivement de cet outil privilégié, notamment Poher Communauté, Pontivy Communauté et Josselin Communauté. Mais on sait que les politiques de l'habitat s'affirment progressivement et qu'il faut souvent au moins un premier PLH pour permettre l'appropriation des enjeux et des problématiques, avant de pouvoir mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant véritablement aux besoins.

³⁰ Source : INSEE. Analyses Bretagne. N°14. Janvier 2015.

2. LES RÉALITÉS DU MAL-LOGEMENT EN BRETAGNE : ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS EN COURS



› L'absence de logement personnel

› Divers indicateurs pour appréhender la situation

L'estimation du nombre de personnes sans domicile reste un exercice difficile en Bretagne faute de données consolidées et d'investigations systématiques. Les caractéristiques sociologiques des sans-abris sont pour les mêmes raisons difficiles à préciser, même si l'on connaît les différentes formes que peut prendre le fait d'être sans-abri, de l'errance à l'habitation mobile, du squat à l'hébergement en structures d'urgence ou chez un tiers.

Des indicateurs partiels permettent cependant d'objectiver ce phénomène en Bretagne ; ils sous-estiment probablement la réalité.

L'INSEE dénombre environ 7 000 personnes vivant en habitations mobiles ou sans-abri en Bretagne. La dernière enquête de la délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement sur les campements

illicites³¹, en date du 30 septembre 2014, recense pour la première fois ce phénomène en Bretagne : 26 lieux ont été identifiés en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, représentant 533 personnes. Ils correspondent majoritairement à des implantations de gens du voyage marginalisés et précarisés.

Sur le territoire de Rennes Métropole³², on considère que près de 400 personnes sont en errance, oscillant entre la rue et le squat ; et ce chiffre semble relativement stable. Il s'agit pour une part très minoritaire de jeunes, souvent en rupture familiale, victimes d'addictions diverses, autonomes, et refusant l'aide.

La grande majorité des personnes à la rue sont des étrangers, dont la moitié environ sont des mineurs. Ils sont principalement d'origine caucasienne (Arménie, Géorgie...), mongolienne ou africaine (République Démocratique du Congo, Somalie...). Parmi eux, la proportion de familles avec enfants augmente fortement ces dernières années. Ce sont notamment des personnes déboutées du droit d'asile, privées de tous droits, mais non expulsées, en attente d'une régularisation possible au bout de cinq ans à certaines conditions³³. Ils sont entièrement dépendants de l'appui des associations et de l'aide caritative. Dernier cas, celui des Roms, de l'ordre d'une centaine, originaires de Roumanie principalement, mais aussi du Kosovo et de Serbie. Ainsi on dénombre fin 2014 à l'échelle de Rennes Métropole, une petite dizaine de squats en activité, dont trois ou quatre sont occupés par des Roms. Aucun cas d'enfant à la

31 Bidonvilles et grands squats, recensés sur un critère matériel et non ethnique.

32 Source : Association Un toit un droit

33 En particulier la scolarisation des enfants.

Zoom sur le dispositif hivernal en Ille-et-Vilaine

En Ille-et-Vilaine, au cours de la période hivernale 2013-2014, les structures d'orientation (115 et antennes du SIAO de Rennes, Saint-Malo, Vitré, Fougères et Redon) ont enregistré plus de 14 000 demandes d'hébergement. Ce chiffre est en baisse de 23 % par rapport à la précédente période hivernale - ce qui peut s'expliquer par la clémence relative des conditions météorologiques - et retrouve le niveau de l'hiver 2011/2012. Ces 14 000 demandes sont formulées par 2 000 personnes différentes représentant 1 500 ménages. Plus de la moitié des demandeurs sont des personnes isolées (43 % d'hommes seuls et 10 % de femmes seules). Les enfants, qu'ils soient accompagnés d'un seul parent ou des deux, sont présents dans 38 % des demandes. Ils représentent plus de 20 % des demandeurs d'hébergement. Les jeunes adultes (18-30 ans) forment 30 % des demandes. 5 % des personnes ont plus de 60 ans. En moyenne, plus de la moitié (52 %) des personnes sans abri en demande d'hébergement n'est pas issue de l'Union Européenne, tandis que les Français représentent 38 % des demandeurs. Globalement, plus de la moitié des demandes d'hébergement d'urgence ont été satisfaites (55 %), en légère augmentation par rapport aux hivers précédents, notamment grâce à une amélioration globale du système et surtout une augmentation du nombre de places mobilisables (pérennisation de places du dispositif hivernal précédent). Les causes principales de réponses négatives restent à 83 % l'absence de places disponibles, mais aussi l'absence de places compatibles avec la composition de la famille (9 %).

Source : SIAO 35. Accueil et hébergement d'urgence. Bilan départemental de la campagne hivernale 2013-2014

rué la nuit n'a été signalé en 2014 à Rennes.

La présence de migrants est également connue dans les villes portuaires de Bretagne (Saint-Malo, Roscoff, Brest...), mais on ne dispose pas de données précises les concernant.

› Une demande croissante d'hébergement d'urgence

Avec près de 42 000 demandes d'hébergement d'urgence réceptionnées en 2013 par le 115 ou les cellules et pôles d'accueil et d'orientation (+14 % par rapport à 2012), l'Ille-et-Vilaine est le département le plus confronté à l'absence de logements³⁴. Cela correspond à

3 703 personnes ayant effectué une ou plusieurs demandes, soit 2 650 ménages différents. 38 % de ces personnes sont françaises, 7 % des ressortissants de l'Union Européenne et environ 50 % des étrangers hors Union Européenne. Les personnes de nationalité française sont majoritairement des personnes seules (hommes 61 % ou femmes 13 %). 65 % des familles monoparentales (femmes ou hommes seuls avec des enfants) sont originaires d'un pays tiers de l'Union-Européenne. 45 % des demandes se sont soldées par une mise à l'abri, soit 2 254 personnes différentes hébergées en 2013 (1 583 ménages). Plus de 53 % de ces personnes hébergées provenaient de pays hors Union Européenne. Plus de 50 % sont des personnes seules (hommes et femmes), 45 % des familles avec enfants. 68 % des réponses

négatives sont motivées par l'absence de places disponibles.

En 2013³⁵ dans les Côtes d'Armor, le 115 et les structures d'hébergement ont enregistré 6 450 demandes d'hébergement d'urgence (6 359 en 2012, 4 204 en 2011). Elles concernent 1 657 personnes différentes (1 506 en 2012, 1 478 en 2011). Le taux de mise à l'abri effective est équivalent à celui d'Ille-et-Vilaine ; il s'élève à 42 % et reste stable (42 % en 2012, 45 % en 2011).

En 2013 comme en 2012, dans les Côtes d'Armor, l'absence de places disponibles est le premier motif de réponses négatives (26 % des demandes), ce qui n'était pas le cas en 2011. Le taux de non attribution faute de places disponibles a été particulièrement fort durant l'été et en début

Zoom sur le plan hivernal en Bretagne

Le plan hiver 2013-2014 comptabilise 694 places au total, dont la majorité est concentrée en Ille-et-Vilaine (42 %) et dans le Morbihan (26 %). Les places d'urgence hivernales sont peu représentatives puisqu'elles ne composent que 19 % du parc d'hébergement d'urgence. Durant la période hivernale 2013-2014, les 115 et SIAO de la région Bretagne ont reçu 24 907 demandes d'hébergements, correspondant à 7 950 personnes différentes ou 5 605 ménages différents. L'Ille-et-Vilaine concentre 59 % de ces demandes (44 % des personnes, 41 % des ménages). Il s'agit à 74 % de personnes seules (femmes ou hommes). Viennent ensuite les familles monoparentales (11 %) et les couples avec enfants (9 %). Les moins de 30 ans représentent près de 50 % des demandeurs, parmi lesquels un tiers a entre 18 ans et 29 ans. **On constate un rajeunissement de la population sollicitant le dispositif d'hébergement d'urgence, et une précarisation croissante de ce public.** 51 % des demandes d'hébergement sont formulées par des étrangers originaires de pays tiers de l'Union Européenne. La proportion de migrants sollicitant le dispositif d'hébergement est surtout importante en Ille-et-Vilaine et dans une moindre mesure dans le Morbihan.

En Bretagne, 12 867 ménages ont pu être orientés vers une place d'hébergement soit un taux de réponse positive moyen de 51 %, mais les variations sont importantes d'un département à l'autre. Les Côtes d'Armor ont un taux de réponses positives de 38 % alors que le Finistère en comptabilise 67 %. L'Ille-et-Vilaine et le Morbihan ont des taux plutôt homogènes, respectivement de 47 % et de 57 %. Ces disparités s'expliquent par des choix politiques différents : **le Finistère, qui recueille un taux positif relativement élevé, mobilise un nombre très important de nuitées hôtelières** (36 % des 47 639 comptabilisées au niveau régional). Le premier motif de réponses négatives reste l'absence de places disponibles (83 % des réponses négatives en Ille-et-Vilaine, 26 % dans les Côtes d'Armor). Le second motif le plus cité est l'absence de places compatibles avec la composition de la famille en Ille-et-Vilaine, l'absence de moyens de transport dans les Côtes d'Armor.

Source : Baromètre de l'urgence hivernale 2013-2014 en Bretagne. FNARS Bretagne.

³⁴ Source : SEA 35. Bilan 2013 de l'hébergement d'urgence du département d'Ille et Vilaine.

³⁵ Source : ADALEA. Bilan d'activités 2013 du SIAO des Côtes d'Armor. 2014

de période hivernale. Durant la période estivale, certaines structures d'hébergement ferment, notamment à Lannion, et font diminuer les possibilités de mise à l'abri. Contrairement à ce qui est observé en Ille-et-Vilaine, la proportion des personnes de nationalité française ou européenne est importante (65 %). **Un tiers a moins de 25 ans, près des deux tiers sont des hommes seuls.** Elles proviennent majoritairement (58 %) de la rue, d'un hébergement de fortune ou chez un tiers. Avec 91 demandes, on constate une augmentation significative des femmes victimes de violences conjugales (60 en 2012).

Dans le Finistère, 2 197 personnes différentes ont sollicité le dispositif d'hébergement d'urgence en 2013, pour un total de 6 302 demandes (+4 % par rapport à 2012)³⁶. On observe un très fort taux de réponses positives, à 81 %. Il s'explique par un recours très important aux nuitées

hôtelières, qui représentent 74 % de l'ensemble des solutions de mise à l'abri mobilisées dans ce département. **La tendance à l'augmentation du nombre de familles (couple ou adulte seul avec des enfants) se poursuit depuis 2010 : elles représentent en 2013 près de 13 % des personnes concernées.** La part de femmes seules reste stable, autour de 21 % en 2013. Lorsque la situation d'urgence est connue, 39 % des cas correspondent à une rupture familiale, conjugale ou par des tiers.

L'activité du SIAO urgence semble plus importante dans le Morbihan, avec 9 900 demandes en 2013, correspondant à 1 286 ménages différents. Les personnes isolées représentent les trois quarts des ménages. La proportion de femmes seules avec enfants s'élève à 8 %. La moitié des personnes est de nationalité française.

Sur le territoire de Rennes Métropole, un peu plus de 5 000 rencontres ont été effectuées par les équipes du SAMU social de Rennes au cours des maraudes en 2013, dont 80 % concernent des hommes.

La majorité des personnes ont entre 18 et 30 ans. Toujours en 2013, 115 personnes ont été orientées vers des structures d'hébergement. Des dispositifs qui restent insuffisants malgré la progression du nombre de lits.

Le recensement des structures d'hébergement au niveau régional pointe une augmentation importante des lits d'hébergement d'urgence toutes structures confondues³⁷ : de 1 200 au 31 décembre 2010 à 2 021 au 31 décembre 2013 (+68 %). Autre exemple à Rennes Métropole, où il existe, depuis 2011, un dispositif particulier d'accueil d'urgence baptisé CooRUS³⁸, qui associe certaines communes du territoire,

Places d'hébergement installées pour adultes et familles en difficulté (Source : DRJSCS/DREAL 31 décembre 2013)

Types d'hébergement	Côtes d'Armor			Finistère			Ille-et-Vilaine			Morbihan			Bretagne		
	U	S	I	U	S	I	U	S	I	U	S	I	U	S	I
CHRS	4	11	160	42	10	225	34	22	411	29	6	176	109	49	972
Structures non CHRS	116	0	0	27	4	0	205	3	0	0	0	0	348	7	0
CADA*	160			276			369			208			1013		
CPH*	0			164			59			125			348		
Pré-CADA*	35			168			0			0			203		
Population 20 à 59 ans	2 816 57			4 516 92			5 273 09			3 585 52			1 619 221		
Taux d'équipement**	1,2			2,0			2,1			1,5			1,9		

Légende : U : urgence, S : stabilisation, I : insertion. *Places autorisées **Nombre de places d'hébergement pour 1000 adultes de 20 à 59 ans
A titre de comparaison, le taux d'équipement s'élève à 1,9 place pour 1000 adultes en France métropolitaine au 1^{er} janvier 2014.

³⁶ AGEHB. Bilan d'activités 2013 du SIAO du Finistère. 2014

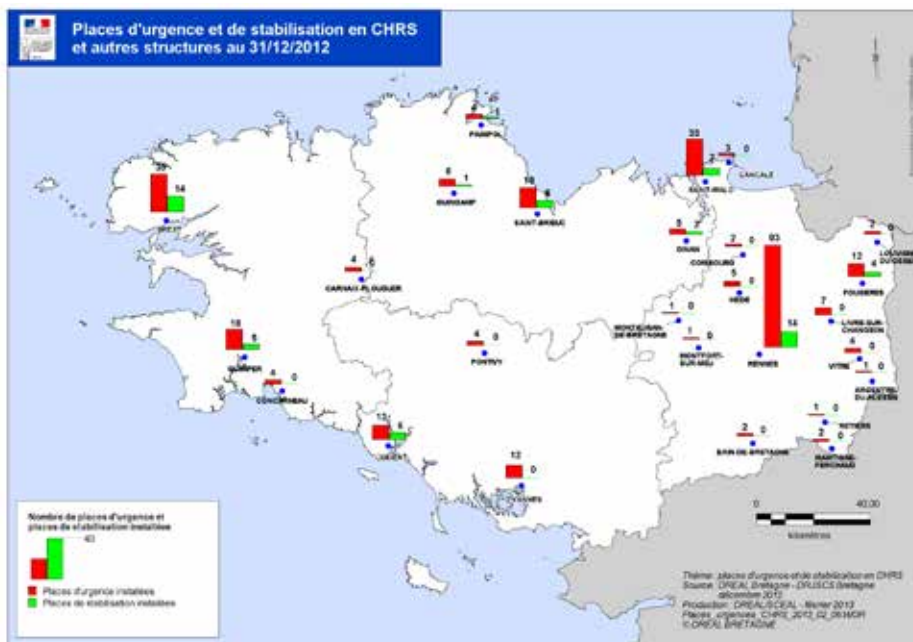
³⁷ Places d'urgence et d'insertion des CHRS et autres structures similaires, ainsi que places en CADA, pré-CADA et centres provisoires d'hébergement (CPH).

³⁸ Coordination réseau urgence sociale (cf. encart chapitre 5).

la ville de Rennes et l'association SEA 35³⁹ pour accueillir tous les publics.

31 % de l'offre d'hébergement d'urgence en CHRS et autres structures similaires sont concentrés sur Rennes. Si on prend en compte les places en CADA, pré-CADA et centres d'hébergement provisoire, ce taux chute à 16 %, car ces derniers sont répartis plus équitablement sur les agglomérations et les centres urbains littoraux, ainsi que sur quelques villes moyennes comme Fougères et Pontivy.

Ces chiffres mettent en évidence une augmentation importante des besoins en hébergement d'urgence, liée en partie à l'arrivée constante de migrants et de demandeurs d'asile en Bretagne. En Ile-et-Vilaine, la plateforme d'accueil des demandeurs d'asile faisant face à une demande plus importante que l'offre, les migrants se tournent vers le 115, et occupent en moyenne 30 % des places du dispositif de droit commun, générant des problèmes de cohabitation. Le dispositif reste donc globalement déficitaire en nombre de lits pour pouvoir donner satisfaction à toutes les demandes.



Places en logements accompagnés pour adultes et familles en difficulté (Source : DRJSCS/DREAL. 31 décembre 2013)

Types de logements accompagnés	Côtes d'Armor	Finistère	Ile-et-Vilaine	Morbihan	Bretagne
RS FJT	529	715	1303	743	3290
RS hors FJT	0	129	332	38	499
RS PF	97	178	98	71	444
RS RA	42	18	38	63	161
ALT* (logements/ places)	119/274	261/480	268/655	202/546	850/1955

RS : Résidences sociales. RA : Résidences accueil. PF : Pensions de familles
 *ALT : allocation logement temporaire. *Sources DDCS-DDCSPP. 31/12/2014

Qu'est-ce qu'un Service intégré d'accueil et d'orientation ?

Les SIAO, mis en place dans chaque département, ont pour objectifs d'améliorer les modalités de prise en charge des personnes sans-abri ou mal-logées et de permettre à toute personne ayant besoin d'accéder à un lieu d'hébergement ou de logement temporaire, de bénéficier d'une évaluation de sa situation et d'une orientation vers une solution adaptée. Ils permettent de :

- simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement,
- traiter avec équité les demandes,
- coordonner les acteurs de la veille sociale jusqu'au logement, améliorer la fluidité hébergement - logement,
- participer à la construction d'observatoires locaux.



Le Bougainville, pension de famille. Lanester. Gestion Espace Habitat

39 Sauvegarde de l'enfant et l'adulte.

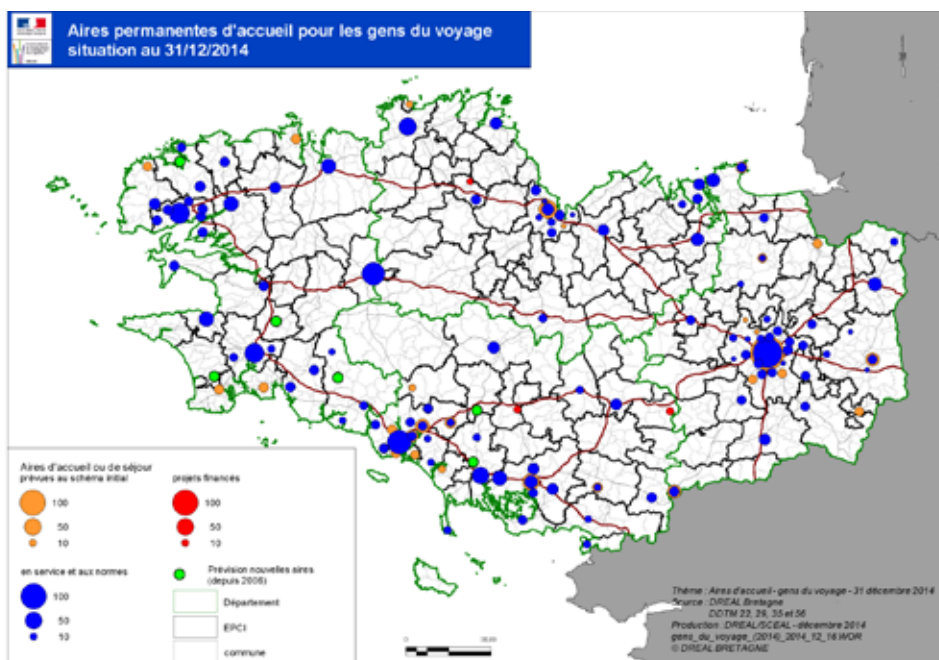
› Des services d'accueil et d'orientation qui se structurent

Les SIAO sont globalement bien structurés pour ce qui concerne le volet urgence, même si des améliorations peuvent être apportées pour optimiser encore l'équité de traitement entre les différents usagers, notamment en Ille-et-Vilaine. Dans ce département, les demandes d'hébergement sont enregistrées à la fois par le 115 (accueil téléphonique) et par les cellules et pôles d'accueil et d'orientation (accueil physique). A terme, le 115 devrait centraliser l'ensemble des demandes d'hébergement, organiser la mise à l'abri et orienter vers les cellules et pôles d'accueil et d'orientation pour l'évaluation de la situation et l'accompagnement social. De la même manière dans le Morbihan, le 115 devrait être intégré au SIAO.

Concernant le logement d'insertion, on peut noter la stagnation des places en pensions de famille : 444 en 2013, 450 en 2010). Dans le Morbihan pourtant, 120 places ont été créées entre 2010 et 2014 en pensions de famille et résidences d'accueil.

› L'accueil et l'habitat des gens du voyage

La Bretagne est une région où l'accueil des gens du voyage est ancien. De nombreuses collectivités s'étaient engagées, bien avant la loi Besson du 5 juillet 2000, dans cet accueil en proposant des terrains et « autres places désignées » aux voyageurs. La loi Besson a permis d'offrir un cadre et de tendre vers une harmonisation des conditions d'accueil sur tout le territoire. Les schémas



d'accueil et d'habitat des gens du voyage mis en place rapidement dans chaque département ont permis de produire une offre en aires d'accueil correspondant aux besoins repérés, sans toujours se limiter au seuil des 5 000 habitants⁴⁰ : des communes de taille plus modeste se sont aussi engagées dans les réponses à proposer aux voyageurs.

Il est difficile d'estimer le nombre de voyageurs résidant en Bretagne, compte tenu des évolutions des modes de vie (terrains familiaux, logements ponctuels ou temporaires, voyage, aires d'accueil...).

⁴⁰ Article 1 de la loi Besson : Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. Article 2 : Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.

→ Un taux de réalisation élevé

Au 1^{er} janvier 2014, 2 250 places étaient réalisées sur un objectif total de 2 500, soit un taux de réalisation de 90 %. Tous les départements sont engagés dans cette dynamique. Les écarts observés entre les prescriptions et les réalisations ont plusieurs explications. Bien évidemment, certaines collectivités ne sont pas exemptes d'une certaine mauvaise volonté et tardent à remplir leur obligation en invoquant les inévitables difficultés inhérentes à ce type de projet (foncier par exemple). On peut aussi faire face à de nouveaux argumentaires : le temps passant, les besoins repérés il y a plusieurs années peuvent avoir évolué, surtout s'ils étaient limités. Certains ont alors beau jeu de remettre en cause des investissements importants ne répondant plus aux besoins des voyageurs. Mais la réponse

aux besoins ne peut se limiter, par définition pour des gens mobiles, aux seules limites communales. L'offre créée participe au maillage d'une offre qui permet de réduire les tensions sur d'autres secteurs proches. On doit observer qu'en Bretagne, très rares sont les communes adoptant cette position.

D'autres facteurs expliquent ce léger écart entre prescriptions et réalisations. Tout d'abord certaines aires sont en projet et ne sont pas encore opérationnelles comme c'est le cas pour celle de Perros-Guirec dans les Côtes d'Armor. Ensuite, l'évolution démographique a fait passer le seuil des 5 000 habitants à quelques communes (4 dans le Finistère et 1 en Ille-et-Vilaine) au moment de la rédaction des nouveaux schémas et de leur approbation. En prenant l'exemple du Finistère, 35 aires étaient prévues dans le 1^{er} schéma auxquelles se sont ajoutées, avec le nouveau schéma fin 2012, 3 nouvelles aires, soit 42 places supplémentaires. Cela risque de se reproduire compte tenu du développement périurbain de certaines agglomérations et du fait que les derniers schémas approuvés l'ont été en août 2012 pour l'Ille-et-Vilaine et octobre 2012 pour le Finistère.

→ Une évolution des besoins plus difficile à satisfaire

La loi Besson a permis de répondre aux besoins non satisfaits au début des années 2000 en matière d'aires d'accueil des gens du voyage. Nous disposons aujourd'hui d'une expérience en termes de gestion de ces aires et d'une meilleure connaissance des besoins. Ils sont de plusieurs ordres.



D'une part, poursuivre la mise aux normes des aires existantes et la maintenance-entretien des équipements. En effet, certaines d'entre elles ont été mises en service au tout début des années 2000, avant la parution du décret du 29 juin 2001 sur l'équipement des aires (ou bien les travaux avaient été engagés quand le décret est paru). Ces aires doivent aujourd'hui être adaptées aux usages des voyageurs, notamment l'individualisation des équipements sanitaires, mais aussi des consommations de fluides, eau et électricité, même si ce n'est pas une demande expressément formulée de leur part. D'autres, livrées suite au décret, doivent être réhabilitées du fait d'une fréquentation importante mais aussi de dégradations.

Cet aspect ne doit pas être sous-estimé, conduisant parfois à des conflits avec les gestionnaires. Plusieurs aires sont concernées, que ce soit dans les principales agglomérations ou dans des villes

moyennes. Ploërmel Communauté par exemple, disposant d'une aire qui fonctionne bien et qui connaît une bonne fréquentation, a engagé une réflexion et une étude de faisabilité sur la réfection de son aire livrée au tout début des années 2000.

D'autre part, les besoins exprimés dans les schémas les plus récents, mais qui étaient repérés aussi dans les premiers notamment suite à la circulaire du 5 juillet 2001, concernent les terrains familiaux et l'habitat adapté. La DREAL constate que les schémas font état de ces besoins sans les traduire « *par une réponse unique et quantifiée* ». **Aujourd'hui, les réalisations sont limitées** : un terrain familial à Brest dont l'aboutissement doit beaucoup à la ténacité des acteurs locaux, illustrant s'il le fallait la complexité de ces montages, 6 habitats adaptés à Saint-Martin des Champs (Morlaix Communauté), 4 habitats adaptés locatifs à Gézvezé, commune périurbaine de Rennes Métropole et 3 terrains familiaux locatifs à Lanester.

Le schéma du Morbihan a prévu la réalisation de 4 ensembles de terrains familiaux de 24 places à Pluneret, Brech, Queven et Arradon soit 96 places. **Sur ces 96 places prévues, 48 sont en cours de réalisation.**

D'autres projets existent. Par exemple à Plouzané, commune de Brest métropole océane, un projet de 12 terrains familiaux adossés aux 8 places de l'aire d'accueil pour répondre aux besoins de voyageurs ne se déplaçant plus, a attendu (impatiemment !) la publication du schéma pour pouvoir être engagé. Dans le Morbihan, le schéma recensait le besoin de créer 98

Au 01/01/2014	Prescriptions		Réalisées		
	Aire	Places	Aire	Places	Ratio
Côtes d'Armor	15	305	14	297	97,4 %
Finistère	38	823	28	715	86,9 %
Ille-et-Vilaine	43	753	41	701	93,1 %
Morbihan	30	618	25	536	86,7 %
Bretagne	126	2 499	108	2 249	90,0 %

Source : DREAL 2014

« nouveaux habitats diversifiés⁴¹ » : 164 terrains familiaux étaient déjà recensés en 2009 accueillant entre 600 et 800 ménages parmi les 2 500 à 3 000 voyageurs du département et 40 % de ces terrains étaient en zone non constructible.

→ Une meilleure prise en compte des grands passages

La Bretagne est une région prisée pour les grands passages, notamment sur son littoral. Ces rassemblements regroupent quelques dizaines à plus de 200 caravanes en période estivale, pour la plupart dans le cadre de missions évangéliques mais également lors de rassemblements familiaux. Une coordination régionale a été



mise en place, s'appuyant sur des coordonnateurs départementaux en lien avec les Préfets, pour organiser et préparer ces passages en concertation avec Action Grand Passage, issue de l'Association sociale nationale internationale tsigane (ASNIT).

L'organisation diffère selon les départements. Le Morbihan a réussi à mettre en place un système de rotation entre les collectivités locales pour accueillir à la fois les grands passages (3 aires) et les rassemblements familiaux. En Ille-et-Vilaine, une dizaine d'aires de grand passage

permet de répondre aux besoins. Dans les Côtes d'Armor, une seule aire est identifiée à Lannion. Dans le Finistère, département très sollicité du fait de sa position et de son littoral, une organisation par Pays a été retenue mais l'absence d'aires de grand passage identifiées dans les différents secteurs complique l'organisation de ces grands passages. En fonction des circuits, le coordonnateur et les services de l'Etat négocient avec les collectivités et les missions.

Disposant aujourd'hui d'un certain recul sur ces grands passages, même si les marges de progression restent importantes, force est de constater une amélioration de la situation au niveau régional depuis le début des années 2000. Le dialogue engagé avec les pasteurs, le respect des engagements de part et d'autre et la meilleure connaissance entre les interlocuteurs conduisent à désamorcer beaucoup de situations conflictuelles. Pour autant, cette question reste très sensible du fait de l'absence de sites dédiés en nombre suffisant (temporairement ou non) pour répondre à ce type de besoins.



› Le logement indigne et la précarité énergétique

Les enjeux de la précarité énergétique, compte tenu du renchérissement des coûts de l'énergie et de la part croissante de cette dépense dans le budget des ménages, notamment des moins fortunés, sont cruciaux pour la Bretagne. « *En Bretagne, les dépenses annuelles moyennes des ménages sont égales à 1 220 € pour le chauffage et la consommation d'eau chaude, et à 670 € pour les déplacements domicile-travail et les déplacements contraints.*

Au vu de leurs ressources, 24 % des ménages bretons sont en position de vulnérabilité énergétique, soit deux points au-dessus du niveau national. [...] *La vulnérabilité énergétique liée au logement concerne près de 15 % des ménages, souvent des personnes seules, jeunes ou retraitées, vivant en milieu rural tandis que la vulnérabilité énergétique liée aux transports touche 12 % des ménages, fréquemment des familles éloignées des pôles urbains⁴² ».*

41 Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Fiche 5. 2009.

42 Insee Analyses Bretagne n°14. Janvier 2015.

➤ La précarité énergétique, le logement indigne : de quoi parle-t-on ?

Il est parfois difficile de s'y retrouver dans la complexité des procédures et les différents concepts utilisés pour aborder les différentes facettes du mal-logement, du logement indigne ou indécent.

➔ Indécence et insalubrité des logements

La loi MoLLE⁴³ du 25 mars 2009 définit l'habitat indigne dans son article 84. Il comprend les logements impropres et insalubres par nature, qui relèvent de la compétence du Préfet, ainsi que les logements qui

Vulnérabilité énergétique au sens « taux d'effort énergétique » : un ménage est considéré comme vulnérable énergétique si son taux d'effort énergétique est supérieur à un certain seuil. Ici, le seuil correspond au double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine, soit 8 % pour le chauffage et 4,5 % pour le carburant automobile.

À noter que les ménages ayant un revenu supérieur au double du revenu médian ne sont pas considérés comme pouvant être en situation de vulnérabilité énergétique.

Michel Rouxel. Insee Analyses. Janvier 2015. "Un quart des ménages bretons en situation de vulnérabilité énergétique."

représentent un péril et menacent la sécurité publique, qui sont de la compétence du maire.

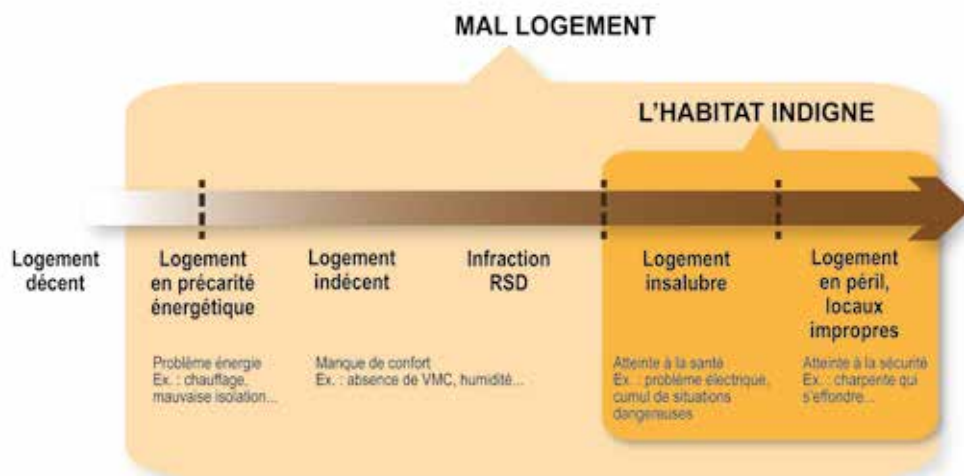
L'état de certains logements peut également constituer une infraction au Règlement Sanitaire Départemental, arrêté préfectoral qui fixe les conditions d'aménagement, d'équipement, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs abords et dépendances.

La loi SRU⁴⁴ (article 187) a introduit en 2000 la notion de logement décent dans la législation française, reprise dans l'article 1719 du Code civil. Les caractéristiques de décence ont été précisées par le décret du 30 janvier 2002 ; elles s'articulent en treize points ayant trait à :

- la sécurité et à la santé,
- aux éléments d'équipement de confort,
- aux normes de surface ou de volume.

➔ Précarité énergétique

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 pose un cadre juridique à la lutte contre la précarité énergétique, en proposant la définition suivante : est en situation de précarité énergétique une personne qui « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Enfin, l'ANAH utilise aussi le terme d'habitat très dégradé, qui renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres.



Source : A partir de Gladys Grelaud. Direction de l'Habitat. Brest métropole océane

43 Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

44 Solidarité et renouvellement urbain.

› La précarité énergétique, une problématique croissante en Bretagne

En Bretagne, les maisons individuelles représentent en moyenne 72 % du parc, mais ce taux atteint 82 % dans les Côtes d'Armor, alors qu'il n'est que de 57 % à l'échelle de la France métropolitaine⁴⁵. Il faut savoir que le chauffage d'une maison requiert en moyenne deux fois plus d'énergie qu'un appartement. Selon le tableau de bord de la construction durable en Bretagne⁴⁶, 23 % des résidences principales bretonnes construites avant 2005 sont classées en étiquette F (107 750 logements) et G (64 000 logements) en termes de diagnostic de performance énergétique, et sont donc des logements très énergivores. Les distances domicile-travail sont plus importantes en Bretagne qu'en moyenne en France et le recours à la voiture individuelle y est également plus fréquent. Par ailleurs on estime à 89 900 le nombre de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté. Ces quelques constats illustrent l'acuité de la problématique de la précarité énergétique en Bretagne.

La vulnérabilité énergétique dépend en effet du logement (chauffage, eau chaude), du transport (coût du déplacement domicile-travail et d'accès aux équipements), ainsi que du revenu disponible (après impôts et prestations). Un ménage est considéré en vulnérabilité énergétique si son taux d'effort énergétique est supérieur à un

45 Source : INSEE.

46 Conçu et mis à jour par la Cellule économique de Bretagne

La précarité énergétique, une notion systémique

La précarité énergétique est un objet pluriel qui renvoie à des phénomènes très divers : l'efficacité énergétique des bâtiments, le mal-logement, l'augmentation des dépenses contraintes des ménages, le confort et la santé, mais également l'étalement urbain et les dynamiques de relégation spatiale, qui engendrent des coûts de déplacement croissants. Dans la mesure où elle est à la fois une question technique, sociale et de politique urbaine, elle appelle une vision systémique.

La précarité énergétique naît de la rencontre de trois dimensions, dont il convient d'articuler l'analyse :

- le niveau limité des ressources des ménages (faibles revenus, niveau élevé des dépenses contraintes dont coût et charges du logement, charges liées à la mobilité) ;
- l'habitation à forte déperdition d'énergie ;
- le renchérissement du coût de l'énergie.

Observatoire national de la précarité énergétique. Premier rapport : définitions, indicateurs premiers résultats et recommandations. Septembre 2014.

seuil de 8 % pour le logement et de 4,5 % pour le transport⁴⁷.

La précarité énergétique dans le logement est étroitement liée à la santé. Une étude pilote menée par la Fondation Abbé Pierre dans l'Hérault⁴⁸ met en évidence, chez les adultes soumis à la précarité énergétique, la fréquence plus importante de certaines pathologies⁴⁹, qu'elles soient chroniques (bronchite chronique, asthme, migraines...) ou aiguës en période souvent hivernale (angines, gripes, bronchites aiguës...). Les enfants présentent également des symptômes plus fréquents (rhumes, maux de têtes, irritations oculaires...). C'est aussi la perception de ces personnes sur leur état de santé qui est dégradée.

47 Source : Laurent Auzet (Insee) Bruno Rul (Dreal). La vulnérabilité énergétique des ménages. Présentation du 15 octobre 2014.

48 Quand c'est le logement qui rend malade. Etude sur les liens entre précarité énergétique et santé dans l'Hérault. Fondation Abbé Pierre. 19 avril 2013.

49 Après prise en compte des différences d'âge, de niveau de pauvreté et de la consommation de tabac

Une étude récente de l'INSEE estime à 203 000 le nombre de ménages vulnérables en Bretagne, soit près de 15 % du total des ménages⁵⁰. Cette proportion est analogue à l'échelle nationale. Elle place la Bretagne au 7^e rang national des régions ayant le plus faible taux de vulnérabilité. Mais au sein de la Bretagne, les disparités de logement et de ressources engendrent de grandes différences sur le taux de vulnérabilité énergétique au logement : de 10 % des ménages en moyenne dans les grandes aires urbaines, il passe à 25, voire 30 % des ménages dans les territoires ruraux.

La lutte contre la précarité énergétique passe par deux axes principaux d'intervention : l'aide à la personne (tarifs sociaux de l'énergie, fonds de solidarité pour le logement (FSL), dispositifs sociaux) et l'aide à la pierre (programme de rénovation des logements du type « Habiter Mieux »).

50 INSEE Analyses Bretagne n°14. Janvier 2015.

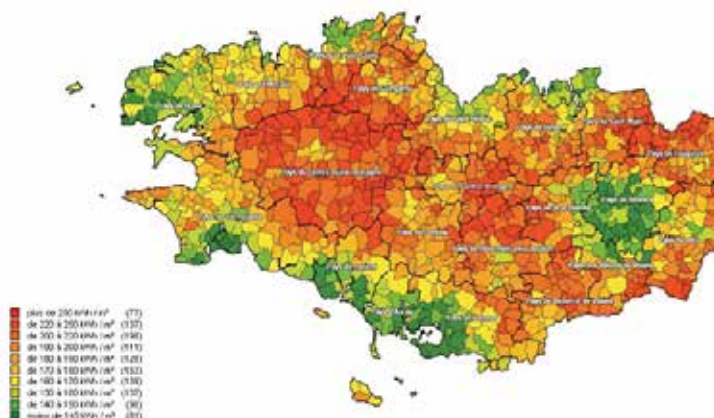
Un phénomène difficile à caractériser

Les indicateurs classiquement utilisés pour caractériser la précarité énergétique restent imparfaits. Ainsi le taux d'effort énergétique (TEE) par exemple est aisé à calculer (ratio entre dépenses d'énergie et montant des ressources) et permet d'avoir une représentation des ménages qui ont des consommations d'énergie élevées au regard de leurs ressources. Mais il ne prend pas en compte les comportements d'auto-restriction, et exclut du champ de la précarité énergétique les ménages qui renoncent à se chauffer. Des travaux sont en cours pour améliorer l'approche de la précarité énergétique avec un panier d'indicateurs, calculés à partir des données de l'enquête nationale logement 2013-2014 et de l'enquête Phébus, et devrait déboucher en 2015-2016.

Observatoire national de la précarité énergétique. Premier rapport : définitions, indicateurs premiers résultats et recommandations. Septembre 2014.

Les tarifs sociaux de l'Énergie comprennent le Tarif de Première Nécessité (TPN) et le Tarif Spécial de Solidarité (TSS). Ils visent à réduire le montant de la facture d'électricité des ménages aux ressources faibles et procèdent du même principe, avec notamment un abattement sur l'abonnement électrique de la résidence principale. On observe une nette augmentation du recours au TPN ces dernières années. En 2013, le recours au TPN concerne 4 à

La répartition communale des consommations unitaires moyennes liées au chauffage des résidences principales (en kWh EF/m2.an)



5 % des ménages finistériens et morbihannais, tandis qu'il reste inférieur à 4 % dans les deux autres départements bretons. En valeurs absolues, la progression est très nette comme le montrent les derniers chiffres d'EDF (janvier 2015) : +50 % entre 2013 et 2014.

Nombre de bénéficiaires TPN au 31/12

Département	2012	2013	2014
22 - Côtes d'Armor	6 028	10 451	17 176
29 - Finistère	9 115	16 375	25 702
35 - Ille-et-Vilaine	9 958	16 989	25 640
56 - Morbihan	6 979	13 108	21 150
Bretagne	32 080	59 923	89 668

Le taux de couverture (nombre d'assurés CMU/ACS sur nombre de bénéficiaires TPN) doit être interprété avec précaution : les marges de progression sont importantes mais tous les assurés CMU-C ne sont pas concernés par le TPN (les personnes sans domicile fixe, celles hébergées par des proches ou celles demeurant dans des foyers n'ont pas d'abonnement électrique à leur nom).

Au niveau national, l'aide versée au ménage bénéficiant de ces tarifs sociaux est en moyenne de l'ordre de 90 € de remise annuelle pour les bénéficiaires du TPN, et d'environ 100 € pour le TSS. Cette

Estimation du taux de recours au tarif de première nécessité par les populations éligibles

Dépt	Assurés ⁵¹ CMUC / ACS	Bénéficiaires TPN en 2013	Taux de couverture
22	17 874	10 459	59 %
29	26 615	16 336	61 %
35	32 438	16 959	52 %
56	20 329	13 068	64 %

Source : Observatoire national de la précarité énergétique. Septembre 2014.

aide représente donc une aide modeste (de l'ordre de 10 % selon le type de logement) par rapport à la facture énergétique moyenne des ménages. Dans la majorité des cas, elle ne permet pas de sortir de la précarité énergétique.

Les FSL, gérés par les départements, ont pour objectif d'aider les ménages qui connaissent des difficultés au moment de leur entrée dans un logement locatif (aides à l'accès), pour payer leur loyer ou leurs dettes locatives (aides au maintien), ou pour payer les factures d'énergie, d'eau ou de téléphone (aide au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques). Ils accordent des aides financières sous diverses formes (subventions, prêts).

Dans les Côtes d'Armor en 2012⁵², 8 910 dossiers reçus au FSL, soit 66 % du total, concernaient des aides à l'énergie. Et le nombre de dossiers a fortement augmenté sur la période 2009-2012, illustrant les difficultés croissantes pour certains ménages.

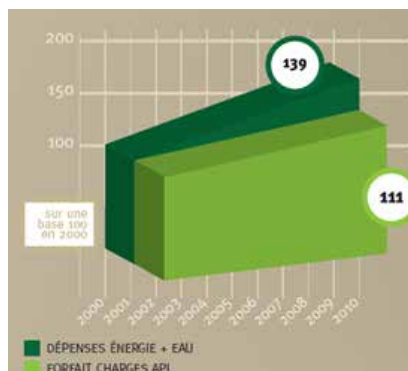
Pour les locataires bénéficiant de l'aide au logement personnalisée, le forfait charges est prévu pour couvrir le montant des dépenses eau et énergie. **Basé sur une estimation inférieure à la réalité, et faiblement réévalué, il est aujourd'hui notoirement insuffisant pour couvrir le montant des charges réelles.** Le décalage entre frais réels et forfait croît depuis le début des années 2000.

En ce qui concerne les aides à la pierre, le programme Habiter Mieux 2011-2016 a été instauré au niveau national pour inciter la réhabilitation thermique des logements⁵³.

52 Source : ADIL 22. Comité responsable du PDALPD. Réunion du 19 décembre 2013.

53 Les aides prennent la forme de subventions versées aux propriétaires occupants, sous conditions de ressources, justifiant un gain énergétique d'au moins 25 % après réalisation des travaux de rénovation dans les départements signataires d'un contrat local d'engagement (CLE), ce qui est le cas des quatre départements bretons. Le taux de gain énergétique s'élève à 35 % pour les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

Évolution des charges locatives et du forfait charges de l'allocation personnalisée au logement⁵⁴



Il s'appuie sur le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), auquel s'ajoutent une participation des collectivités et différents dispositifs émanant d'autres acteurs sous la forme de subventions et de prêts. Il cible les propriétaires occupants aux ressources modestes, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires. Depuis le démarrage du programme Habiter Mieux, environ 8 300 logements ont été subventionnés (873 en 2011, 1 540 en 2012, 3 168 en 2013, environ 2 700 en 2014), ce qui place la région au premier rang

Avancement du nombre de logements FART réalisés en Bretagne au 31 décembre 2014			
	Nombre de logements réalisés	Pourcentage de réalisation de l'objectif	Subventions FART
Côtes d'Armor	993	117 %	3 779 101 €
Finistère	1 405	134 %	5 081 554 €
Ille-et-Vilaine	932	107 %	3 641 897 €
Morbihan	867	113 %	3 346 693 €
Bretagne	4 197	119 %	15 849 245 €

Source DREAL - 2014

54 Source : À partir de Fondation Abbé Pierre.

national. Les travaux portent sur le changement de chaudières, l'isolation des combles ou des parois...

Pour pouvoir découpler l'action, l'amélioration du repérage des ménages en situation de précarité énergétique susceptibles d'être éligibles à ce programme s'avère le problème central à dépasser.

Le bilan réalisé en janvier 2013 par la DREAL Bretagne⁵⁵ distingue deux types de population éligibles au programme :

- une population en situation de « petite » précarité énergétique qui est prête à entrer dans une démarche de travaux, mais n'a pas forcément connaissance des aides possibles ; pour cette cible, des actions de communication, éventuellement ciblées, suffisent pour que le propriétaire effectue les travaux
- une population plus fragilisée, en situation de « grande » précarité énergétique, qui se caractérise par une autonomie moins importante ; ces propriétaires ne vont pas d'eux-mêmes à la rencontre des services chargés de les aider, il est donc indispensable de travailler sur la façon de mobiliser cette population, en dépassant le système de guichet, et en « allant chercher » les personnes concernées.

55 DREAL Bretagne. Étude sur le repérage des ménages bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » en Bretagne. Janvier 2013.

La qualité du diagnostic énergétique réalisé conditionne pour une grande part la réussite de la démarche entreprise ; il doit notamment prendre en compte les souhaits du propriétaire et s'appuyer sur une approche très pédagogique⁵⁶. Un autre enjeu réside dans le maintien des aides versées par l'ANAH. Certaines collectivités, comme Quimper Communauté, ont décidé courant 2014 la suspension du programme Habiter Mieux faute de moyens suffisants.

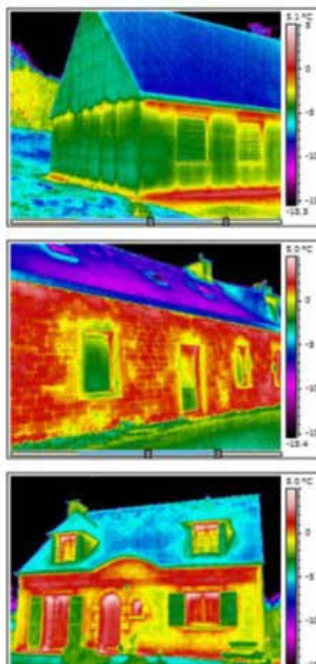
Dans le cadre du plan d'investissement pour le logement lancé le 21 mars 2013 et de la transition énergétique pour une croissance verte, l'Etat a décliné un Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH). Son objectif est de rénover 500 000 logements (120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés) par an d'ici à 2017, afin de faire diminuer de 38 % la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment à l'horizon 2020. Ce plan a un triple enjeu :

- écologique : réduire les consommations pour lutter contre le changement climatique,
- social : lutter contre la précarité énergétique et réduire les charges qui pèsent sur les ménages,
- économique : permettre de soutenir le développement de la filière de rénovation énergétique et plus globalement l'activité dans le bâtiment, secteur créateur d'emplois non délocalisables.

Il mobilise des aides préexistantes telles que l'éco-prêt à taux zéro, le crédit d'impôt transition

énergétique (CITE), le programme HabiterMieux(avec une majoration des plafonds de ressources) et met en place, pour une durée limitée, une prime exceptionnelle de 1 350 € pour aider les ménages aux revenus moyens à financer des travaux de rénovation énergétique de leur logement. Des aides locales sont également possibles.

La Bretagne a donc mieux débuté que les autres régions ses efforts de rénovation de logements énergivores pour enrayer la précarité énergétique mais le rythme reste encore insuffisant !



La mission de lutte contre la précarité énergétique de l'Agence locale de l'énergie du Centre Ouest Bretagne

Le territoire du Centre Ouest Bretagne présente globalement un patrimoine plus vétuste que la moyenne régionale et même plus vétuste que la moyenne régionale des territoires à dominante rurale. L'agence locale de l'énergie du Centre-Ouest Bretagne développe depuis 2007 une mission de lutte contre la précarité énergétique, qui embrasse l'éventail d'actions possibles depuis le repérage des ménages jusqu'à la mise en place de solutions, en passant par la sensibilisation des acteurs de l'accompagnement social. Elle s'adresse avant tout aux ménages locataires du parc privé en grande précarité, qu'elle accompagne vers le changement (installation de petit matériel, suivi de la consommation, travail sur les comportements, travaux de réhabilitation...) ou le déménagement. Elle intervient également en prévention, en proposant un accompagnement à la prise en main d'un nouveau logement. Le repérage est effectué par les travailleurs sociaux ou les bénévoles des associations caritatives. S'agissant d'un public en grande fragilité, souvent mobile, il est difficile de pouvoir les accompagner dans la durée et les résultats sont difficiles à évaluer.



Beaucoup de logements des années 1970 sont énergivores

⁵⁶ ANAH. Les clés de l'évaluation énergétique. Novembre 2014.

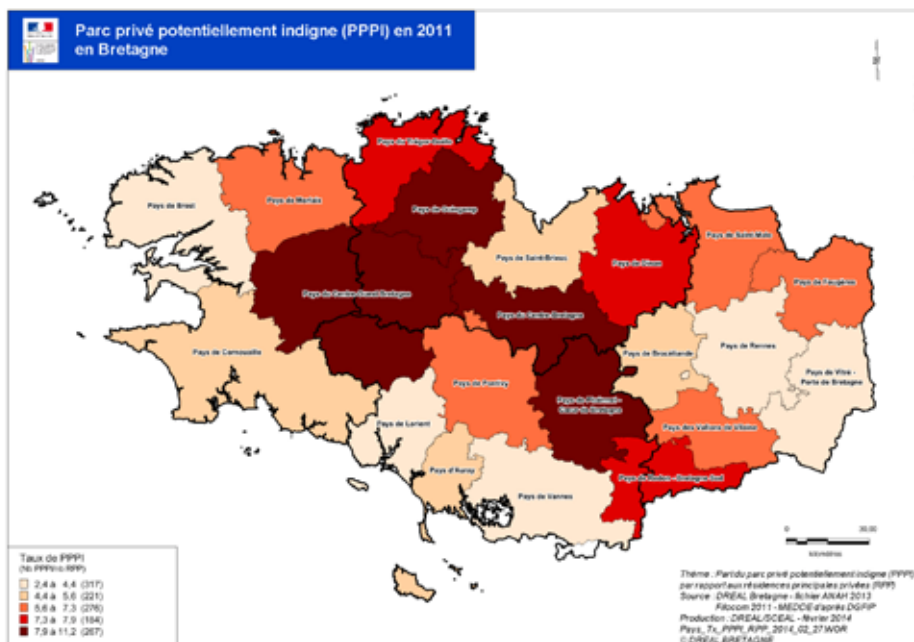
► L'habitat indigne

L'habitat indigne recouvre toute situation portant atteinte à la santé et à la dignité des personnes et au droit au logement. Les répercussions sur les occupants sont d'ordre physique, mental, mais aussi social du fait de l'exclusion par le logement.

Les estimations du parc privé potentiellement indigne actualisées en 2014 à partir de données de 2011, aboutissent au dénombrement de **78 000 logements privés potentiellement indignes à l'échelle de la Bretagne**. Le confort de base (eau courante, chauffage et sanitaires) ferait défaut dans 53 000 d'entre eux, tandis que 35 000 seraient clairement de mauvaise qualité. Il faut rappeler que cette estimation est surévaluée en raison de la nature des données utilisées pour évaluer le confort, qui sont anciennes. Le résultat doit être considéré comme un outil de repérage des secteurs à risques et de hiérarchisation des besoins.

La carte du parc privé potentiellement indigne pointe clairement le centre Bretagne comme le territoire le plus touché, avec des taux plus de deux fois supérieurs à la moyenne bretonne. Il s'agit d'un habitat indigne rural, correspondant à une diversité de situations.

Les cas des propriétaires occupants âgés, pour lesquels la réalisation de travaux d'amélioration et les modifications des conditions de vie que cela entraînerait s'avèreraient plus difficiles que le maintien en l'état, se raréfient, mais restent majoritaires. Ils correspondent parfois à un choix assumé. Une autre forme de mal-logement



concerne des personnes victimes d'alcoolisme ; quelques cas sont observés dans les communes rurales.

On observe également des situations de mal-logement chez les personnes en grande précarité qui, expulsées de la ville, trouvent refuge dans les territoires très ruraux. Il s'agit soit de jeunes, en couple ou non, avec ou sans enfant, en rupture familiale avec leurs parents, parfois dépendants de la drogue, soit de personnes en souffrance psychique. Ces ménages, caractérisés par une grande fragilité et une grande précarité sociale, sont hébergés dans le parc locatif privé de mauvaise qualité ; le défaut d'entretien et les dégradations infligées contribuent à en réduire très rapidement le niveau de confort ou de salubrité. Un dernier type d'habitat indigne diffus correspond aux accessions se soldant par un échec. Il s'agit

entre autres de jeunes ménages primo-accédants en acquisition-réhabilitation, qui se trouvent dans l'incapacité financière et technique de réaliser les travaux prévus (souvent en auto-réhabilitation). En effet, l'attrait pour la propriété, signe ostensible de réussite sociale ou projet de vie, se renforce en France depuis la fin des années 1990⁵⁷.

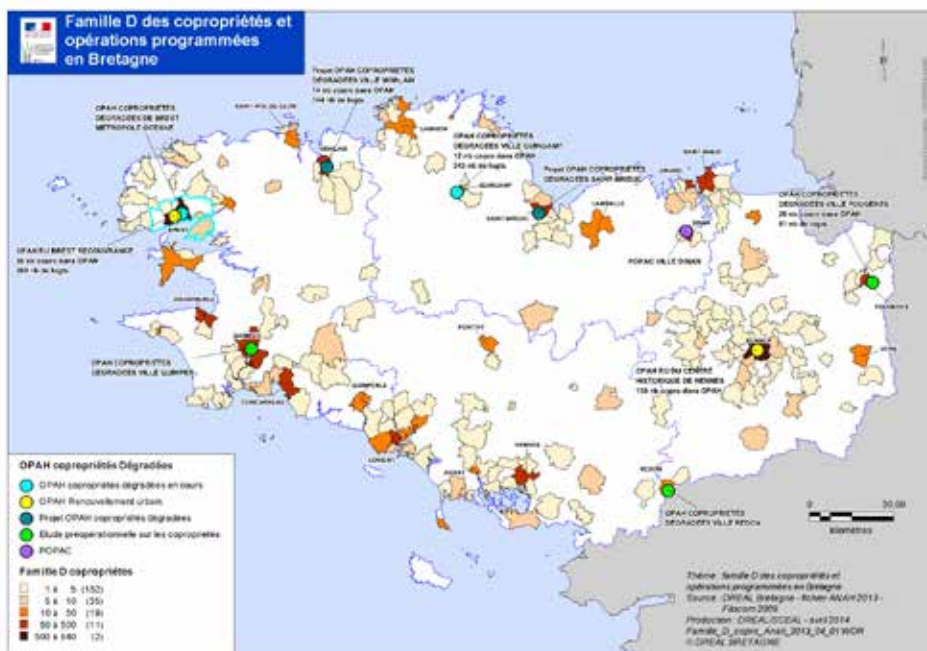


57 Source : Pierrette Briant, INSEE Première n° 1291. L'accession à la propriété dans les années 2000. Mai 2010.

Mais dans les années 2000, l'augmentation du prix des logements, plus rapide que celle des revenus, a été fatale aux ménages modestes. Compte tenu de l'étranglement de leur budget⁵⁸, le coût relatif de l'accession reste en effet plus élevé pour les ménages pauvres et modestes. En 2010, il représentait au niveau national 6,9 années des revenus des ménages modestes (7,9 années pour les ménages pauvres), contre 5,2 années pour les ménages moyens et aisés. Pour supporter un endettement proportionnellement plus élevé, les ménages pauvres et modestes recourent à des crédits d'une durée plus longue. Ils supportent donc des taux d'effort très élevés : 37 % en moyenne en 2010 (41,4 % pour les ménages pauvres) contre 31 % pour les autres catégories de ménages.

L'habitat indigne « urbain » concerne différents types de publics⁵⁹ :

- Les locataires en difficulté du parc social qui concentrent des problématiques sociales (revenus, isolement, fragilités telles que la monoparentalité de personnes très précarisées) ayant pour conséquence un blocage des parcours résidentiels ;
- Les locataires vivant dans les copropriétés fragilisées des grandes agglomérations et des villes moyennes, voire des propriétaires occupants modestes de ces mêmes copropriétés.



Un repérage réalisé en 2013⁶⁰ recense 3 210 copropriétés fragilisées sur un total de 21 115 (15 %)⁶¹.

L'évaluation des copropriétés donne lieu à une note de -10 à +10 permettant de distinguer 4 catégories de potentiel de fragilité, du plus faible au plus fort de A à D. Les critères de difficulté pris en compte sont la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement sur le marché, la présomption de l'existence de marchand de sommeil. Le potentiel de fragilité D correspond à une note moyenne inférieure à -1.

Ces copropriétés potentiellement fragilisées sont principalement concentrées dans les agglomérations en Ile-et-Vilaine (1 163) et dans le Finistère (1 131). Une grande majorité d'entre elles

OPAH et PIG

Un PIG vise à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements présentant des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, mais ne justifiant pas un projet d'ensemble.

Une OPAH a notamment pour but la mise en place de subventions pour inciter à la réalisation de travaux dans des logements, ainsi que le développement d'une offre locative à vocation sociale par un plafonnement des loyers et des ressources des locataires dans les logements locatifs améliorés.

Source : ADIL du Finistère

58 Source : La lettre de l'ONPES. N°3. Mai 2012.

59 Source : Compagnons bâtisseurs.

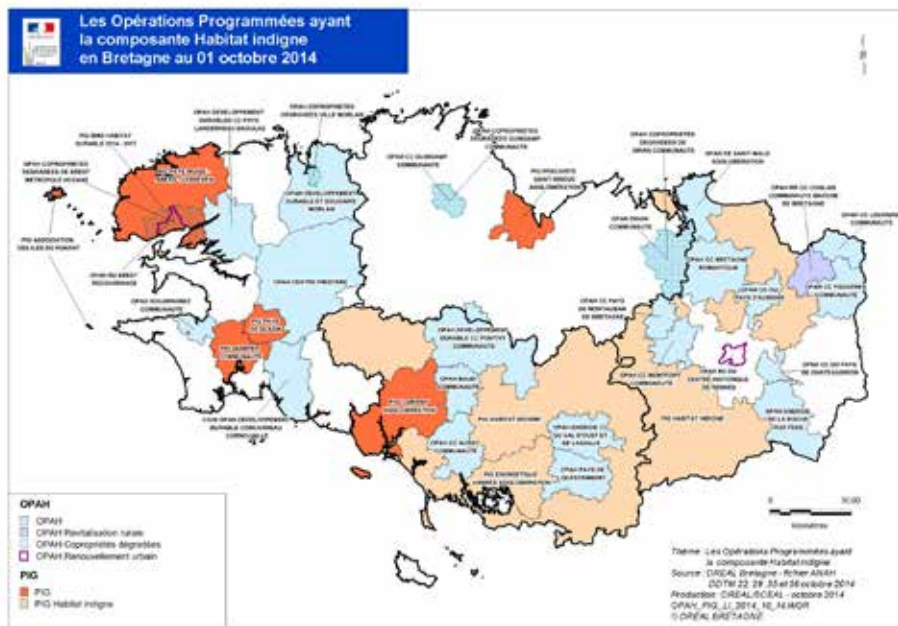
60 DREAL Bretagne. Repérage des copropriétés fragilisées en Bretagne. Septembre 2013.

61 Source : Filocom (données 2009).

(1 900) ont été construites avant 1949. Ce sont principalement (2 764) de petites copropriétés de 2 à 11 logements, dans lesquelles les propriétaires occupants sont peu présents : 1 852 appartiennent à des propriétaires bailleurs. Mais ce repérage pointe avant tout un potentiel de fragilité : un diagnostic approfondi au travers d'une enquête de terrain s'avère indispensable pour confirmer ou infirmer les cas de logement indigne.

Un certain nombre de groupements de communes ont prolongé et affiné cette approche du parc potentiellement indigne dans leur PLH, mais les contours de cette problématique restent difficiles à cerner de manière précise. Et les réponses apportées sont diverses et inégalement abouties selon les territoires, bien que le traitement de l'habitat indigne et dégradé et la résorption de l'habitat insalubre soient une priorité de l'ANAH. Elles se concrétisent principalement par la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de programmes d'intérêt général (PIG).

Jusqu'en 2008, l'ANAH n'intervenait qu'en direction des logements indignes. Depuis 2009, l'agence intervient aussi dans la lutte contre l'habitat très dégradé. Les résultats bretons, jusqu'alors modestes malgré la mobilisation des territoires pour les logements indignes deviennent alors importants, notamment auprès des propriétaires bailleurs. Il semble que le dispositif de lutte contre l'habitat très dégradé soit plus adapté à la réalité bretonne⁶².



Nombre de logements réhabilités et montant des subventions de l'ANAH au titre de du logement indigne et de l'habitat très dégradé en Bretagne en 2013 et 2014

	Habitat indigne			Habitat très dégradé			Total subvention ANAH
	Nb de logeme	Subvention ANAH	% du total des	Nb de logement	Subvention ANAH	% du total des aides	
Côtes d'Armor	12	210 020 €	3 %	23	512 731 €	6 %	8 204 177 €
Finistère	41	844 090 €	9 %	87	1 158 975 €	12 %	9 291 842 €
Ille-et-Vilaine	10	199 302 €	2 %	127	2 708 154 €	28 %	9 601 568 €
Morbihan	19	421 375 €	6 %	72	1 740 555 €	25 %	6 837 803 €
Total Bretagne 2013	82	1 674 787 €	5 %	309	6 120 415 €	18 %	33 935 390 €
Côtes d'Armor	6	123 378 €	3 %	7	117 487 €	3 %	4 339 632 €
Finistère	22	345 845 €	5 %	60	1 071 676 €	16 %	6 827 759 €
Ille-et-Vilaine	8	136 934 €	3 %	50	1 263 806 €	24 %	5 250 844 €
Morbihan	6	144 727 €	3 %	27	552 319 €	10 %	5 461 676 €
Bretagne au 6/10/14	42	750 884 €	3 %	144	3 005 288 €	14 %	21 879 911 €



Des copropriétés parviennent à ralentir la dégradation en réalisant des travaux, par exemple ici sur certaines huisseries

62 Source : DREAL Bretagne. Situation du logement en Bretagne. Octobre 2012.

Depuis 2011, et sous réserve des derniers résultats de l'année 2014, le nombre de dossiers ainsi que le montant des aides sont à la baisse mais la proportion d'aides dédiées à la résorption de l'habitat très dégradé se maintient. Il faut cependant nuancer cette baisse par rapport à 2013 en rappelant que l'ANAH a bénéficié cette année-là, au niveau national, d'un budget significativement renforcé (+22 % par rapport à 2012).

L'analyse des résultats montre par ailleurs que les objectifs sont atteints plus facilement pour les propriétaires occupants, qu'il s'agisse de logements très dégradés ou d'habitat indigne. La cible des propriétaires bailleurs reste très complexe à atteindre pour l'habitat indigne (2 % des objectifs en 2013, 14 % en 2014).

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) du Morbihan⁶³ s'appuie sur un réseau de partenaires assez développé pour le repérage des situations difficiles, qui permet une montée en puissance régulière du dispositif. 180 logements ont ainsi été détectés en 2014, qui s'ajoutent aux 818 recensés entre 2008 et 2013. Sur les 261 communes du département, seules 37 n'ont pas été concernées par le repérage (14 %).

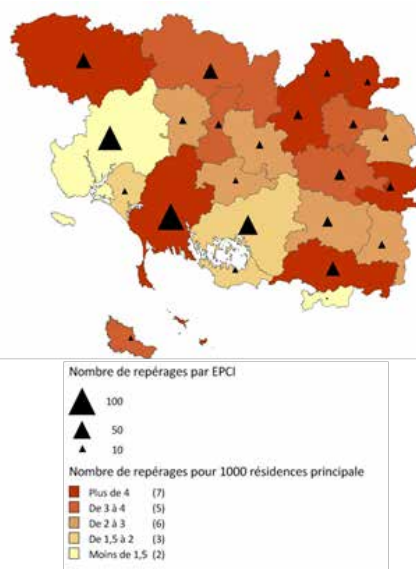
L'analyse des situations repérées pointe plus particulièrement les territoires de Pontivy Communauté et des communautés de communes d'Auray, de Josselin, de Porhoët, de Mauron et Arc Sud Bretagne. Les ménages concernés sont pour 36 % des propriétaires occupants et pour 64 % des locataires. En ce qui concerne les

propriétaires occupants, plus de la moitié sont des personnes seules. Parmi les locataires, on note une forte augmentation des familles monoparentales et des couples sans enfant.

547 diagnostics ont été réalisés et enregistrés depuis la création du PDLHI du Morbihan. Ceux réalisés en 2014 mettent en évidence :

- une baisse de la proportion des logements indécents et des infractions au règlement sanitaire départemental (51 % en 2014 contre 56 % en 2013),
- la stabilité de la proportion de logements insalubres,
- une hausse des situations « autres » type Diogène⁶⁴ (11 % en 2014 contre 0 % en 2013).

Nombre de situations repérées dans le Morbihan au regard du parc de résidences principales entre 2008 et 2014



⁶⁴ On désigne par syndrome de Diogène un comportement acquis du sujet âgé, marqué par une extrême négligence de l'hygiène corporelle et de l'habitat, un repli sur soi avec refus de l'aide extérieure, et par une tendance à l'accumulation d'objets hétéroclites au domicile.

47 propriétaires occupants sont actuellement en assistance à maîtrise d'ouvrage, dont 13 sont en cours de travaux.

Selon une étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne⁶⁵, « l'Ille-et-Vilaine est un département où les politiques locales de l'habitat sont fortes et anciennes mais [...] l'accent des politiques du logement dans le parc existant est davantage mis aujourd'hui sur l'adaptation au vieillissement et la lutte contre la précarité énergétique. La connaissance des acteurs publics et la localisation des communes présentant les taux les plus élevés de parc privé potentiellement indigne situent l'habitat indigne essentiellement dans les zones rurales des marges du département et au sein des copropriétés dégradées du centre-ville de Rennes et dans une moindre mesure de Vitré. Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est positionné dans cet environnement comme instance de concertation, d'échange, d'animation et de mutualisation plus que comme outil de pilotage ».



Un exemple de logement occupé dans la campagne rennaise par un sénior. Seule une pièce est « habitable », un pan de la maison s'écroule

⁶³ Source : ADIL 56, bilan du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. 2014

⁶⁵ Source : Ville et Habitat. Étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne. Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne en Ille-et-Vilaine. Janvier 2013.

Nombre de procédures annuelles mises en œuvre par l'ARS et les services communaux d'hygiène et sécurité en Ille-et-Vilaine

	Remédiable	Irrémédiable	Impropre	Urgence	Total
2008	2	5	5	1	13
2009	23	13	6	1	43
2010	7	8	24	0	39
2011	4	2	5	1	12
2012	1	2	13	2	18
2013	3	5	4	0	12
2014***	1	4	1	0	6

* Arrêté d'insalubrité remédiable : Le préfet prescrit au propriétaire des locaux les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation, avec, s'il y a lieu, un arrêté d'interdiction temporaire d'habiter dans les lieux.

** Arrêté d'insalubrité irrémédiable : Le préfet prend un arrêté pour interdire définitivement d'habiter dans les lieux.

***au 25 novembre 2014.

Le bilan des procédures préfectorales opérées depuis 2008 dans ce département met en évidence une baisse du nombre de procédures depuis 2011 suite à deux années de forte activité en 2010 et 2011.

Dans les Côtes d'Armor⁶⁶, d'après la même étude, la structuration des réseaux de lutte contre l'habitat indigne est ancienne, organisée dans le cadre du PDALPD. Elle repose sur la centralisation des situations repérées et le suivi de leur traitement. Le réseau de signalement a été étendu, en particulier vers les travailleurs sociaux.

Ainsi, le nombre de signalements centralisés au PDLHI des Côtes d'Armor n'a cessé d'augmenter entre 2008 et 2011, pour marquer le pas en 2012.

Les programmes locaux de l'habitat appréhendent les enjeux de l'habitat indigne à travers l'exploitation des données statistiques relatives au parc à risque. Une réelle

⁶⁶ Source : Ville et Habitat. Étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne. Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne dans les Côtes d'Armor. Janvier 2013.

Nombre de situations signalées au PDLHI des Côtes d'Armor

	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé
2008	26	38
2009	26	39
2010	45	40
2011	58	52
2012 ⁶⁷	20	44

capacité d'ingénierie technique et sociale existe sur l'ensemble du département grâce aux dispositifs locaux et au dispositif départemental « interstitiel ». Ils confèrent au PDLHI des Côtes d'Armor une vocation très opérationnelle.

Mais ces dispositifs, au-delà des objectifs quantitatifs et des principes, prévoient peu de modalités de repérage adaptées et de liens pour mobiliser les instances de droit commun (maire ou ARS pour les pouvoirs de police, CAF ou MSA pour la lutte contre l'indécence). La CIDERAL constitue une exception notable avec une démarche de repérage ad-hoc des situations d'habitat indigne menée dans le cadre d'une OPAH. Certains acteurs déplorent aussi un essouffement

⁶⁷ Source : ADIL 22. Comité responsable du PDALPD. Réunion du 19 décembre 2013.

du partenariat institutionnel, lié à l'absence d'une vision commune sur la cible du PDLHI. Cette cible est en effet large et englobe l'ensemble des problématiques de mal-logement : certains acteurs ne perçoivent pas la plus-value de leur participation.

Avec la mise en place des pôles et des cellules de lutte contre l'habitat indigne, le repérage des situations à traiter s'est amélioré en Bretagne. La mise en relation des différents acteurs au sein de ces pôles permet également de jouer sur les deux leviers coercitif et incitatif de manière complémentaire.

De nouveaux acteurs entrent progressivement dans le dispositif tels que Solidarité Paysans Bretagne, association qui s'adresse à tous les acteurs ruraux, agriculteurs, artisans ou commerçants qui rencontrent au quotidien, dans la gestion de leur entreprise, des difficultés d'ordre économique, juridique ou sociale. Le maintien de conditions décentes de logement, voire la sauvegarde de la maison, est en effet une problématique cruciale pour les agriculteurs en cas de difficultés économiques graves.

La complexité des procédures et des dispositifs en jeu reste cependant un frein important (opérations programmées d'amélioration de l'habitat, programmes d'intérêt général, procédures de résorption de l'habitat insalubre...). **Enfin, le financement des aides pourrait devenir problématique à moyen terme.**

L'auto-réhabilitation accompagnée gagne ses titres de noblesse

L'auto-réhabilitation accompagnée, c'est-à-dire la réhabilitation d'un logement par ses occupants avec l'assistance d'un accompagnateur professionnel, était à l'origine dédiée aux personnes cumulant des problèmes de logement et des difficultés sociales et économiques. Elle intervenait notamment au changement de logement, pour la remise en état du logement quitté.

En 2013, l'inscription de l'ARA dans la loi ALUR lui confère une reconnaissance forte. L'ANAH décide de subventionner l'ARA à titre expérimental à partir du 1er janvier 2015. Par contre, à l'issue d'une concertation organisée fin 2014 avec les organisations professionnelles du bâtiment, l'ARA reste à moyen terme réservée aux ménages en difficultés, entre autres par crainte de concurrence déloyale. Même si à terme elle devrait quitter le domaine du social et de la grande précarité pour mieux contribuer à la rénovation énergétique du parc immobilier français.

Avec 167 chantiers réalisés en 2013 (+15 %) en Bretagne, les Compagnons bâtisseurs se positionnent comme des acteurs incontournables de l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA).

Source : Compagnons bâtisseurs de Bretagne

Des commissions de médiation de plus en plus sollicitées

La Bretagne est une région où les recours DALO restent limités en comparaison d'autres régions. Le bilan relogement 2008-2013 indique que 151 décisions favorables (prioritaires et urgence) ont été prises en 2013, permettant le relogement de 85 ménages, 34 restant à reloger.

Toutefois cette situation masque encore de profondes disparités comme le montre le tableau des bilans relogés DALO 2008-2013. Deux commissions départementales de médiation connaissent une forte activité : les Côtes d'Armor et surtout le Finistère, qui représente près de la moitié des dossiers régionaux sur la période 2008-2013. Dans ce département, il apparaît que Brest métropole océane participe peu à cette activité du fait des dispositifs locaux mis en place dans le cadre de la CASAL⁶⁸. C'est le reste du département et notamment Quimper Communauté qui alimentent la commission. Viennent ensuite les Côtes d'Armor qui représentent environ le tiers des décisions pour le département le moins peuplé.

Ce département a la particularité de recevoir un nombre élevé de recours, à la fois en logement et en hébergement comme le montre le tableau suivant. Bien que les sources soient les mêmes, on observe quelques différences avec le tableau précédent dans les chiffres proposés. Il n'en demeure pas moins que les tendances sont nettes et comparables.

La caractéristique bretonne en matière de DALO est la très faible contribution du département d'Ille-et-Vilaine, le plus peuplé et celui de la métropole régionale. A Rennes Métropole (comme à Brest métropole océane), c'est l'antériorité d'un partenariat de la ville centre puis à l'échelle de l'agglomération qui permet de trouver des réponses aux difficultés de logement et d'hébergement des personnes, dans le cadre de la commission locale de l'habitat (CLH). Le partenariat est aussi actif dans le reste du département puisque les autres agglomérations n'alimentent pas la commission de médiation.

Enfin, dans le Morbihan, la situation est intermédiaire mais les acteurs du PDALPD notent en 2013 une très forte augmentation des recours par rapport aux années précédentes : +40 % des recours logement par rapport à 2012 et multiplication par trois par rapport aux années 2008-2010 ; très forte augmentation des recours hébergement (19 contre 0 à 3 les années précédentes). A noter que plus de la moitié des recours déposés en 2013 sont motivés par une menace d'expulsion et que 30 % sont le fait de personnes sans logement.

La faiblesse du nombre de recours DALO au niveau régional interroge certains acteurs. Si la réalité du travail partenarial mené dans certaines agglomérations comme Brest métropole océane ou Rennes Métropole est une réussite et illustre la capacité d'intervention des collectivités dans ce domaine, qu'en est-il dans les autres secteurs ? Et que deviennent les ménages sans logement ou le quittant avant d'être expulsés ?

⁶⁸ Commission d'accompagnement social et d'accès au logement.

Bilan DALO relogés 2008-2013	Décisions favorables		Relogement suite offre		Bénéficiaires logés ou ayant refusé ou n'étant plus à reloger		Bénéficiaires restant à loger		Dont hors délais	
	2013	2008-13	2013	2008-13	2013	2008-13	2013	2008-13	2013	2008-13
Période										
Finistère	48	343	29	225	42	331	6	12	5	11
Côtes d'Armor	61	257	38	147	44	233	17	24	5	12
Morbihan	40	102	18	56	31	88	9	14	6	11
Ille-et-Vilaine	2	19	0	13	0	17	2	2	1	1
Bretagne	151	721	85	441	117	669	34	52	17	35

Source : Bilan relogement. InfoDALO. 13 février 2014.

Activité DALO 2013	Nombre de recours reçus		Nombre de décisions prises		Dont nombre de décisions favorables		Bénéficiaires logés / accueillis suite offre		Refus d'offre / proposition adaptée		Total logés-accueillis / refusé / plus à loger-accueillir	
	L	H	L	H	L	H	L	H	L	H	L	H
Logement / Hébergement												
Finistère	125	6	128	7	48	1	31	11	12	5	45	16
Côtes d'Armor	101	81	109	81	61	67	37	36	2	12	43	64
Morbihan	70	19	63	17	40	3	20	1	5	0	36	1
Ille-et-Vilaine	9	0	6	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Bretagne	305	106	306	105	151	71	88	48	19	17	124	81
Total	411		411		222		136		36		205	

Source : Bilan activité. InfoDALO. 13 février 2014.

La question de la formation des acteurs sociaux au DALO est aussi posée. Une bonne appropriation de ce type de « recours » permettrait aux différents acteurs sociaux institutionnels ou associatifs d'être réactifs, ce qui n'est pas toujours le cas. Plusieurs démarches ont été engagées en ce sens afin de favoriser la formation des acteurs et leur connaissance du DALO en Bretagne. Cela a été le cas dans les Côtes d'Armor, expliquant l'augmentation des demandeurs de logements et d'hébergement dans ce département.

➤ Une augmentation des procédures d'expulsion

Conséquence des difficultés croissantes des ménages et de l'augmentation des impayés en secteur locatif, les procédures d'expulsion connaissent une

augmentation. Un impayé de loyer donne lieu à un commandement de payer par le bailleur au locataire. Ensuite, l'assignation informe le locataire par huissier qu'une procédure est engagée contre lui et qu'il sera invité à se présenter au tribunal d'instance pour examiner sa situation.

Les données disponibles sur la région attestent d'une augmentation du nombre

d'assignations depuis plusieurs années. Dans les Côtes d'Armor, leur nombre passe de 350 en 2008 à 444 en 2013 et, dans le Morbihan, de 619 en 2009 à 849 en 2013. Dans le Finistère, la progression annuelle est irrégulière mais passe de 711 à 939 entre 2010 et 2013. En Ille-et-Vilaine, l'augmentation est aussi confirmée : 802 en 2008 et 1 144 assignations en 2013.

A l'issue de cette audience, le juge peut accorder un délai et suspendre la procédure ou résilier le bail et ordonner l'expulsion : c'est le commandement de quitter les lieux. Cette deuxième étape de la procédure connaît également une augmentation, conséquence de l'augmentation du nombre d'assignations. Dans les Côtes d'Armor, leur nombre passe de 150 en 2008 à 238 en 2013, dans le Morbihan, de 332 en 2009 à 404 en 2013 et dans le Finistère, de 383 entre 2010 à 452 en 2013. En Ille-et-Vilaine, on observe une diminution nette avec 420 commandements de quitter les lieux en 2013, soit moins qu'en 2012 et 2010 (502) ou 2011 (543). Notons que la croissance du nombre de commandements de quitter les lieux n'est pas proportionnelle à celle des assignations.

Les procédures d'expulsions en Bretagne 2010-2013

	Côtes d'Armor		Finistère		Ille-et-Vilaine		Morbihan		Bretagne	
	2010	2013	2010	2013	2010	2013	2010	2013	2010	2013
Assignations	380	444	711	831	922	1144	690	849	2703	3268
CQL	177	238	383	416	512	420	296	404	1368	1478
Demande de CFP	79	104	194	230	301	340	192	260	766	934
CFP accordés	46	73	140	154	200	279	131	167	517	673
CFP appliqués	Nc	Nc	Nc	Nc	74*	175	56	87	130	262

CQL : commandement de quitter les lieux - CFP : concours de la force publique. * Arrondissement de Fougères non compris

Sources : DDTM 35, Préfecture 29, CCAPEX 22 et 56.

Par contre, en 2013, on peut observer que le rapport entre le nombre d'assignations et de commandements de quitter les lieux peut varier sensiblement d'un tribunal à l'autre : 54 % des assignations conduisent à un commandement de quitter les lieux dans les Côtes d'Armor, 50 % dans le Finistère, 48 % dans le Morbihan et 37 % en Ille-et-Vilaine. Ces rapports varient également au niveau des tribunaux : 48 % à Saint-Malo ou Quimper, 50 % à Brest, 55 % à Fougères ou Redon, 58 % à Guingamp ou Lannion, 67 % à Saint-Brieuc mais seulement 38 % à Morlaix ou 22 % à Dinan ou 29 % à Rennes...

Si la personne ne libère pas les lieux, le concours de la force publique est demandé au Préfet. Dans les Côtes d'Armor, leur nombre passe de 67 en 2008 à 104 en 2013, avec une nette augmentation entre 2010 et 2012 (79 en 2010, 110 en 2012), dans le Morbihan, de 226 en 2009 à 260 en 2013 et dans le Finistère de 194 à 230 entre 2010 et 2013. En Ille-et-Vilaine, il y a eu 340 demandes de concours de la force publique en 2013, chiffre relativement stable (355 en 2012 et 346 en 2011). La disparité territoriale existe aussi à ce niveau de la procédure : 44 % des commandements de quitter les lieux conduisent à une demande de concours de la force publique dans les Côtes d'Armor, 58% dans le Finistère, 64 % dans le Morbihan et 81 % en Ille-et-Vilaine. La plus forte proportion en Ille-et-Vilaine est due à la situation rennaise où 100 % des commandements donnent lieu à une demande de concours de la force publique alors qu'à Redon, dans le même département, elle est de 41 % (70 % à Fougères et 66 % à Saint-Malo).

Enfin, cette demande peut être accordée puis effective. Les disparités territoriales existent aussi à ce niveau de la procédure : 70 % des demandes de concours de la force publique sont accordées dans les Côtes d'Armor, 64 % dans le Morbihan et 82 % en Ille-et-Vilaine. Parmi ces dernières, 63 % sont effectives en Ille-et-Vilaine et 52 % dans le Morbihan. A part l'Ille-et-Vilaine où l'on observe une augmentation nette en 2013 (sur tout le département), les concours de la force publique accordés diminuent depuis 2012 dans les Côtes d'Armor et le Morbihan, ainsi que les concours effectifs. Cela est corroboré par d'autres sources : 232 expulsions avec concours de la force publique en 2012 dans le parc Hlm et 203 en 2013. Par contre le nombre de départs suite à un commandement de quitter les lieux passe de 185 à 206 dans le même temps⁶⁹.

Bien que l'on ne dispose pas de données harmonisées et exhaustives sur les différentes étapes des procédures d'expulsions engagées en Bretagne (alors que rien ne s'y oppose d'un point de vue technique...), celles disponibles attestent d'une augmentation des procédures engagées. De plus, comme le soulignent beaucoup d'acteurs de l'habitat, de nombreux ménages quittent leur logement avant le commandement de quitter les lieux sans bénéficier des aides et de l'accompagnement qui leur permettraient d'assainir leur situation.

69 ARO Habitat. Principaux indicateurs de gestion

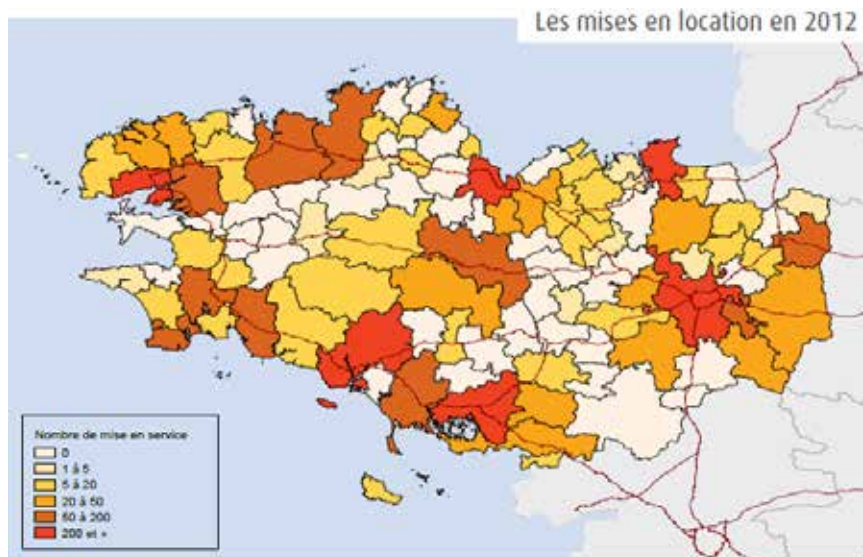
► Le rôle du parc Hlm

Le parc locatif Hlm breton représente plus de 164 000 logements⁷⁰ gérés par une trentaine de bailleurs sociaux ; l'ARO Habitat totalise 159 000 logements pour 23 bailleurs sociaux, le solde représentant la part de bailleurs au patrimoine réduit comme Habitat et Humanisme par exemple (11 logements) ou de bailleurs importants dont le siège est extérieur à la région comme la SNI (3 500 logements).

► Un parc en renouvellement, abordable mais au coût croissant

Comme cela a été indiqué dans le premier chapitre, l'offre locative sociale est concentrée dans les principales agglomérations. C'est là aussi que la croissance récente a été la plus forte : Saint-Brieuc Agglomération (7 710 logements dont 218 mises en service en 2012 soit +3,2 %), Rennes Métropole (38 535 logements dont 1 313 mises en service soit +3,5 %), Brest métropole océane (18 969 logements dont 361 mises en service, +1,6 %), Vannes Agglomération (9 037 logements dont 378 mises en services, +2,6 %), Saint-Malo Agglomération (7 043 logements dont 211 mises en service, +0,5 %), Lorient Agglomération (15 789 logements dont 219 mises en service, -0,2 %) ou Quimper Communauté (6 347 logements dont 127 mises en service soit +1,7 %).

70 DREAL. Le logement en chiffres. Parc locatif des bailleurs sociaux en Bretagne au 1er janvier 2013.



Source : DREAL-ARO Habitat. Le logement social – 2013. op. cit.

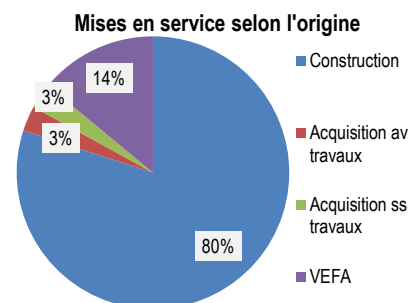
C'est en Ile-et-Vilaine que les mises en location récentes sont les plus nombreuses, passant de 39 % à 44 % du total régional. Mais sur trois ans, comme le remarque la DREAL et l'ARO Habitat, *la répartition reste sensiblement la même au sein des quatre départements bretons : 13 % dans les Côtes d'Armor, 21 % dans le Morbihan, 38 % en Ile-et-Vilaine et 28 % dans le Finistère*⁷¹.

Enfin, conformément à son importance dans les résidences principales régionales, le logement individuel est très présent dans le parc Hlm breton (23 % contre 16 % en métropole), avec de fortes disparités : 17 % des logements en Ile-et-Vilaine contre 34 % dans les Côtes d'Armor, 22 % et 25 % respectivement dans le Morbihan et le Finistère. Cette tendance se poursuit puisque la part des maisons dans les mises en location en 2012 augmente encore dans les Côtes d'Armor alors qu'elle baisse en Ile-et-Vilaine et dans le

71 Ibid.

Morbihan.

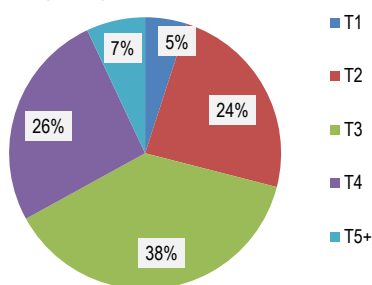
On peut noter que l'essentiel de la production récente (depuis 2008) est issu de la construction par les organismes Hlm (80 %). Toutefois, les 14 % observés en VEFA au niveau régional masquent de profondes disparités. Ce taux est de 3 % dans les Côtes d'Armor, 10 % dans le Finistère, 13 % dans le Morbihan mais 20 % en Ile-et-Vilaine. Certains EPCI ont des taux plus élevés : 23 % pour Rennes Métropole, 36 % pour Dinan Communauté.



La Bretagne est caractérisée par l'importance des petits logements : 29 % d'une à deux pièces, soit la région où ce parc est le plus important après l'Île-de-France. Cela est à mettre en relation avec l'importance de la demande des ménages d'une à deux personnes.

Près des deux tiers du parc sont composés de types 3 et 4 et les grands logements (type 4 et +) ne représentent qu'un tiers des logements.

Typologie du parc Hlm



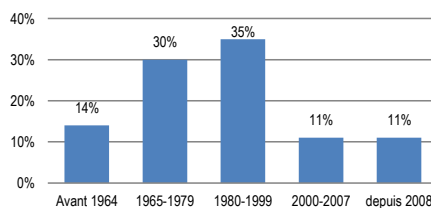
→ Un logement sur deux à loyer très abordable

Les niveaux de loyer dépendent du type de financement et de la période de construction. En Bretagne, 44 % des logements datent d'avant la réforme du financement de 1977 : ce sont les logements aux loyers les moins élevés. Selon les calculs de l'USH à partir du RPLS⁷², le loyer moyen est de 4,40 €/m² hab pour les logements se situant en financement PLUS avant 1977 alors que la moyenne régionale pour l'ensemble des logements se situe à 5,06 €/m².

A ces 45 % de logements

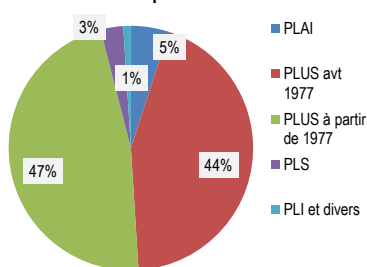
construits avant 1979 (période retenue par les données l'ARO Habitat Bretagne), on peut ajouter les logements financés en PLAI (5 %) et équivalent, soit le parc très social au loyer plus faible (4,78 €/m²) que les autres logements financés depuis 1977 (5,54 €/m²). Ce constat général appelle plusieurs

Période de construction



remarques. La structure du parc et son âge ont pour conséquence de proposer ces logements d'avant 1977 majoritairement dans les grands ensembles des agglomérations et dans les immeubles plus anciens datant de la période de reconstruction et du Plan Courant (avant les années 1960). On retrouve aussi ce parc de petits collectifs dans quelques villes moyennes et chefs-lieux de canton construits dans les années 1970 : ils sont obsolètes pour une grande partie, ne répondent plus à la demande des locataires et connaissent une forte désaffection. Les logements sociaux à loyers

Parc selon le plafond



très abordables sont donc localisés dans des secteurs où les demandes ne s'expriment pas le plus fortement (grands ensembles, ZUS, petites villes moyennes). Pour autant, c'est un formidable gisement permettant de loger, à un coût compatible avec leurs ressources, de nombreux ménages en attente de logement. La reconquête de l'attractivité d'une partie de ce parc situé dans les secteurs tendus est l'un des enjeux de la politique de rénovation urbaine.

→ Des logements récents aux loyers plus élevés mais « contenus »

Ces valeurs moyennes des loyers masquent à nouveau de profondes disparités selon les territoires. Plusieurs facteurs interviennent : les formes urbaines (individuel / collectif), les types de financement, la date de mise en service, les travaux réalisés, le zonage (2 ou 3), la charge foncière, etc. En retenant quelques exemples de loyers moyens par m² habitables, les différences sont nettes.

Loyers moyens au m² habitable

Territoire	Total	PLAI	PLUS <1977	PLUS >1977	ZUS
Bretagne	5,06€	4,78€	4,40€	5,54€	4,48€
Côtes d'Armor	4,69€	4,62€	3,97€	5,29€	4,30€
Finistère	5,06€	4,76€	4,44€	5,50€	4,23€
Ille-et-Vilaine	5,19€	4,79€	4,55€	5,63€	4,66€
Morbihan	5,04€	4,91€	4,31€	5,55€	4,31€

ARO Habitat. Calculs USH-DEEF sur données MELT-SOeS-RPLS au 01.01.2013 sauf logements non conventionnés des SEM

Les Côtes d'Armor ont des loyers moyens moins élevés que dans les autres départements (tout le parc est en zone 3) mais le Finistère se distingue par des loyers en ZUS plus faibles. L'Ille-et-Vilaine a le parc aux loyers les plus élevés à la notable exception des PLAI. A

72 ARO Habitat. Calculs USH-DEEF sur données MELT-SOeS-RPLS au 01.01.2013 sauf logements non conventionnés des SEM.

l'échelle des agglomérations, on retrouve des niveaux de loyers moins élevés sur Saint-Brieuc et surtout Dinan où le parc PLUS d'avant 1977 représente 62 % de l'offre. Des niveaux de loyers plus élevés à Rennes Métropole, même si ce parc représente un logement sur deux, auxquels s'ajoutent 5 % de PLAI (mais on est en zone 2). Le débat sur le renchérissement



des coûts de sortie des logements sociaux et donc in fine, sur les niveaux de loyers de moins en moins accessibles pour une partie de la population disposant de ressources faibles ou irrégulières, est récurrent. Les craintes légitimes des acteurs du logement social sur le coût croissant des loyers de sortie pour les logements livrés récemment sont étayées par les niveaux moyens observés. Entre 2002 et 2012, les loyers actuels moyens pour un type 3, PLUS, en collectif observés à l'échelle régionale oscillent entre 5,9 €/m² et 6,0 €/m² en zone 2 et 5,2 €/m² et 5,5 €/m² en zone 3, (avec une exception en 2004 en zone 3 (5,16 €) et en 2007 en zone 2 (5,7 €)). Bien qu'il convienne d'être prudent avec ces chiffres, notamment sur les années récentes, deux constats peuvent être faits :

- ces niveaux de loyers moyens sont sensiblement plus élevés

que l'offre en PLAI et surtout en PLUS d'avant 1977, rendant l'accès à ces logements de plus en plus difficiles pour une partie de la population,

- malgré des variations annuelles, sur la période de 10 ans retenue, on peut constater l'effort fait par les acteurs du logement social et leurs partenaires, notamment les collectivités locales, pour contenir les niveaux de loyers pratiqués, même s'ils restent élevés pour de nombreux locataires.

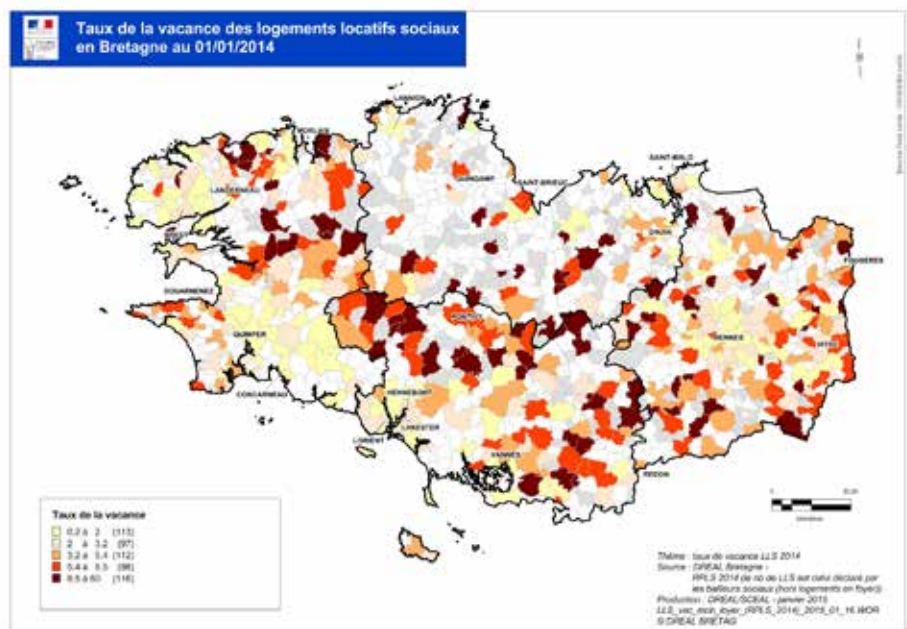
→ Une rotation importante et une progression de la vacance

Le taux de rotation baisse légèrement en 2013 après plusieurs années de croissance. Il demeure à un niveau élevé (12,6 % contre 12,8 % en 2012), supérieur à la moyenne nationale (11 %) mais

comparable à certaines régions proches (Pays de la Loire)⁷³. Cela représente 20 000 logements libérés sur les 23 000 attribués, soit 87 % de l'offre disponible en 2013.

Ce taux élevé pourrait donc être considéré comme un élément positif pour répondre à la demande croissante de logements sociaux dans la région. Pourtant il doit s'analyser en prenant en compte une évolution qui se renforce au cours des dernières années : le refus des propositions de logement faites par les bailleurs. Il fallait 41 jours pour relouer un logement en 2011, il en faut désormais 59 en 2013.

Cela participe à la progression de la vacance des logements Hlm. Alors que ce taux était inférieur à 1 % dans les années 2000, on observe une nette augmentation en 2008 qui s'est poursuivie jusqu'en 2012



73 ARO Habitat. Principaux Indicateurs 2013 de la gestion locative.

(2,2 % soit 3 402 logements). En 2013, on assiste à un léger tassement du taux (2,1 %) mais compte tenu de la progression du parc de logements, le nombre de logements vacants reste élevé (3 416). Il était de 1 117 en 2007, ce qui témoigne de l'importance du développement du phénomène. Comme l'illustre la carte, une grande partie du territoire est touché, signe à la fois de la stigmatisation et de l'obsolescence d'une partie du parc, tant en milieu urbain que rural mais aussi de la faiblesse de la demande dans certains territoires. A cet effet, il conviendrait de pouvoir distinguer ce qui relève du refus de certains types de logements de ce qui relève de l'absence ou de la faiblesse de la demande. Toutefois, la difficulté à relouer des logements en milieu rural est un constat qui dépasse le cadre régional et réinterroge simplement la capacité d'attractivité de certains territoires, notamment pour des populations en difficulté, tant en termes d'emploi, que de mobilité.

➤ Plus de 50 000 demandes de logements sociaux

Près de 50 600 demandes de logement ⁷⁴ étaient en cours au 1er janvier 2014, dont les deux tiers émanaient de ménages non logés dans le parc Hlm. Avec les nouvelles livraisons, 23 100 logements ont été attribués en 2013 dont 73 % à des ménages externes et 27 % dans le cadre de mutation internes. On peut observer une certaine stabilité des chiffres puisqu'en 2011, le nombre de demandeurs était de 50 000 pour 23 000 attributions.

74 ARO Habitat. La demande locative sociale en Bretagne au 1er janvier 2014.

Les délais moyens des demandes satisfaites sont de 8,1 mois pour les demandes externes et de 12,8 mois pour les demandes de mutation, soit en moyenne 9,4 mois en 2013. Par contre, l'ancienneté moyenne des demandes externes est de 13,4 mois et de 18,5 mois en mutation, soit 15,2 mois pour l'ensemble. Plus de la moitié (56 %) des demandes satisfaites avait moins de 6 mois (61 % des demandes externes et 41 % des mutations) et une sur cinq entre 6 et 12 mois. Moins d'une demande satisfaite sur 10 avait plus de 2 ans. En 2013, 14 % des demandes externes et 24 % des demandes de mutation interne sont en délai anormalement long.

➔ Une disparité infrarégionale de la pression

La pression de la demande externe (rapport entre le nombre de demandes externes et celui des attributions) est de 1,9 demandes pour une attribution au niveau régional. Ce taux de pression masque de profondes disparités entre le Finistère où il est le plus faible (1,6) et les Côtes d'Armor où il est le plus élevé (2,6). L'Ille-

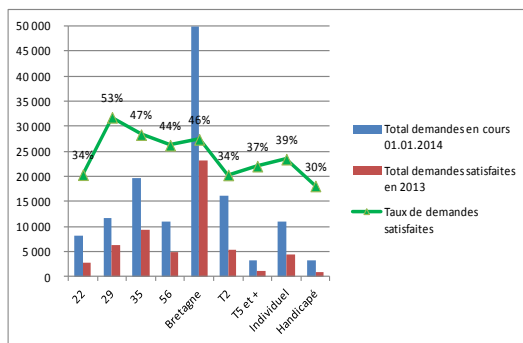
locatives externes pour 100 logements sociaux par EPCI, on retrouve des zones de tensions dans les Côtes d'Armor mais aussi des territoires où la pression est nettement moins forte comme dans le centre Bretagne costarmoricain. Plus globalement, la pression est plus importante en Ille-et-Vilaine sauf dans le nord-est.

➔ Plus d'un tiers des demandeurs déjà logés en Hlm

En toute logique, les demandes de mutations se font dans les territoires disposant d'une offre locative Hlm : on retrouve donc les agglomérations bretonnes parmi les territoires où les demandes de mutations sont les plus importantes. On retrouve des zones de tension dans les Côtes d'Armor et en Ille-et-Vilaine mais aussi sur le littoral : baie de Saint-Brieuc, Saint-Malo Agglomération et Dinan Communauté, le littoral morbihannais, Quimper Communauté et Brest métropole océane.

Plus de 18 000 demandes émanent de ménages déjà logés dans le parc Hlm. Les demandes de mutations internes sont des demandes à part entière et traduisent le souhait de disposer d'un logement adapté à l'évolution de la situation du ménage, que ce soit en termes de localisation, de coût, de surface ou de typologie, etc. Mais, comme le souligne l'ARO Habitat Bretagne, ce sont aussi les demandes

concernant l'adaptation au handicap ou au vieillissement (2,9 demandes externes et 4 demandes de mutation pour une attribution). 7 % des demandeurs ont renseigné



et-Vilaine (1,9) et le Morbihan (1,95) sont dans une position intermédiaire.

En retenant un autre indicateur, celui du nombre de demandes



logements, alors que les types 2 sont les plus demandés et représentent 32 % des demandes totales (36 % des demandes externes et 25 % des demandes de mutations).

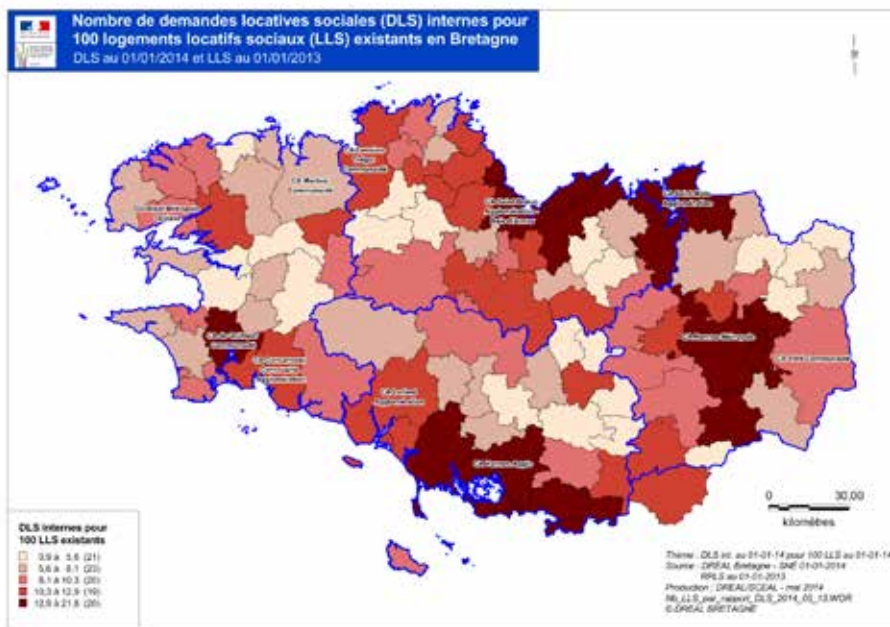
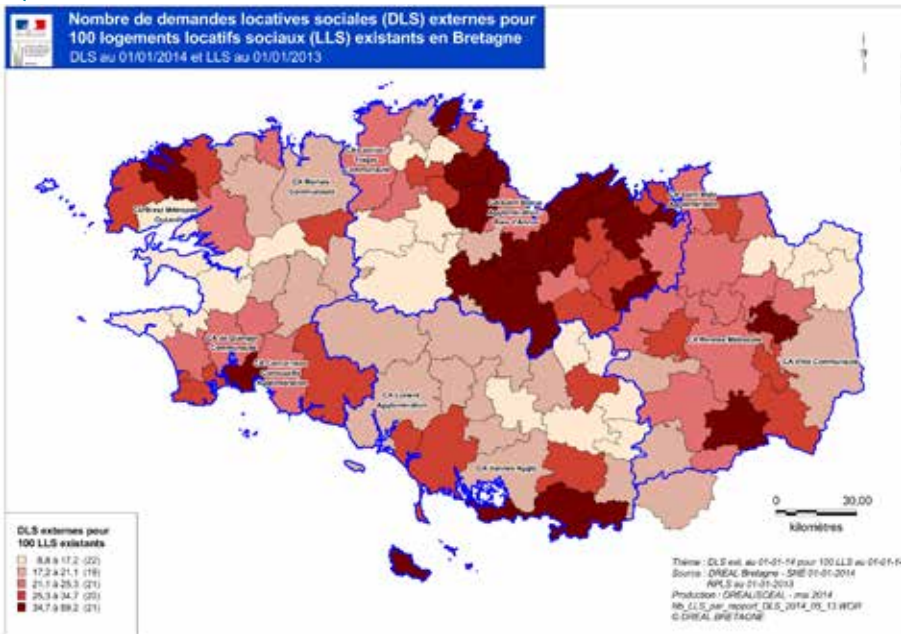
➔ Des profils de demandeurs différents

Les demandeurs externes sont plus jeunes et appartiennent à des ménages de plus petite taille : plus de la moitié sont des personnes seules contre 36 % des demandeurs déjà logés en Hlm et 31 % sont âgés de moins de 30 ans contre 15 % pour ceux déjà logés en Hlm. A l'opposé, près d'une demande de mutation sur cinq est le fait d'une personne âgée de plus de 60 ans contre 13 % en externe.

La présence familiale est aussi plus importante puisque plus de la moitié des demandeurs de mutations internes (55 %) accueille des enfants contre 40 % en externe.

La présence de deux adultes dans le ménage et donc la possibilité de doubles revenus concernent une demande externe sur cinq mais le tiers des demandes de mutations.

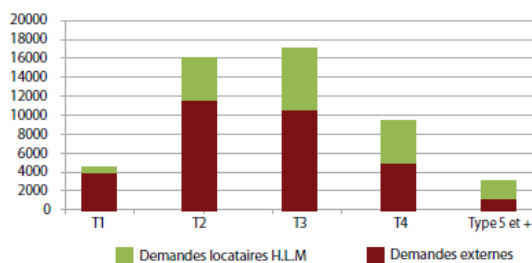
Autre indicateur de la précarisation des demandeurs externes, 74 % disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (68 % des locataires emménagés depuis moins de 3 ans au niveau national et 61 % pour l'ensemble



le formulaire Cerfa pour obtenir un logement adapté au handicap. Plus globalement, la question de l'adaptation du parc de logements au vieillissement de l'occupation Hlm est un véritable enjeu pour les bailleurs. Les demandes de mutations

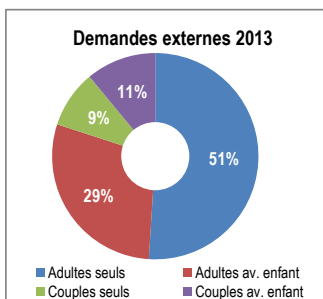
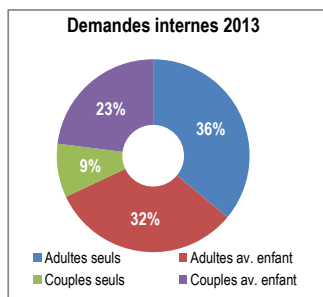
internes portent aussi davantage sur les logements individuels que les demandes externes (2,1 demandes externes et 3,5 demandes de mutation pour une attribution). C'est aussi la conséquence d'une orientation de la demande vers de plus grands

Typologies demandées



des locataires Hlm⁷⁵), 36 % de ressources inférieures à 20 % des plafonds (respectivement 26 % et 20 %).

Selon l'ARO Habitat, les demandes les plus difficiles à satisfaire sont celles des personnes seules (à l'exception des moins de 30 ans) et des plus de 60 ans, compte tenu de la structure du parc. A noter que la typologie des logements produits correspond difficilement à celle des logements demandés, notamment pour les petits



logements. Cela est reconnu dans les PDALPD mais n'évolue guère.

A l'inverse, les familles monoparentales et les moins de trente ans ont des demandes satisfaites plus facilement.

➤ Une dégradation de la situation des locataires

La dégradation de la situation des locataires du parc Hlm breton se mesure à partir de plusieurs indicateurs. Tout d'abord, en 2013, 74 % des attributions (hors mutations internes) ont été faites à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources et 44 % à des ménages prioritaires DALO ou PDALPD. Enfin plus de 5 % des attributions l'ont été à des ménages sortant de structures d'hébergement. Au-delà des pourcentages, cela représente respectivement environ 118 000, 70 000 et 8 500 ménages.

Pour les sortants d'hébergement, la tendance est très nette au niveau régional et les bailleurs sociaux en accueillent de plus en plus au sein de leur parc depuis 2010, année où les entrées avaient diminué par rapport à 2009. Le passage de 4,0 % des attributions en 2010 à 5,4 % en 2013 correspond à une augmentation très nette en volume dans la mesure où le parc est passé de 151 600 à 159 000 logements, soit une estimation de l'ordre de 2 500 ménages sortis de structures d'hébergement supplémentaires qui ont obtenu un logement Hlm.

Cette implication des bailleurs se retrouve dans les quatre départements, les Côtes d'Armor et l'Ille-et-Vilaine se distinguant avec respectivement 7,5 % et

6,5 % de leurs attributions. En volume, cela représente en 2013 environ 4 000 ménages en Ille-et-Vilaine et 1 500 pour les trois autres départements.

Il en est de même pour les ménages prioritaires au titre du DALO ou des PDALPD. Il convient d'être prudent dans l'interprétation de ces données, compte tenu de la forte variation de cet indicateur sur certains départements. Néanmoins, la part des attributions passe de 24 % en 2009 à 44 % en 2013, soit près d'un doublement en volume des ménages concernés. Même avec la prudence, la tendance est nette également dans l'implication des bailleurs régionaux.

Pour les ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds, la tendance est différente, puisque la part de ces attributaires passe de 79 % en 2009 à 74 % en 2013. Compte tenu de l'augmentation du parc, cela permet de conserver un volume comparable à 2009 mais nettement moindre à 2012.

Les bailleurs observent également une dégradation des rapports avec certains locataires. Les troubles de voisinages évoluent et changent de registre, renvoyant à des causes pathologiques. L'agressivité de certains locataires envers leur voisinage mais de plus en plus vers les collaborateurs des bailleurs Hlm est un facteur récent qui prend parfois des proportions importantes. Révélateur du mal-être de certaines personnes, ces phénomènes ont un impact non négligeable sur le service rendu aux habitants et sur la qualité du lien social.

75 Les HLM en chiffres. USH 2014. Congrès de Lyon.

→ L'importance des impayés

Un indicateur témoigne des difficultés financières rencontrées par les locataires Hlm, c'est l'importance croissante et récente des impayés. De nombreux acteurs locaux, tant associatifs en termes de prévention et d'accompagnement que de responsables du FSL et bien évidemment de bailleurs Hlm, se font l'écho de cette évolution.

Les indicateurs de gestion élaborés par l'ARO Habitat de Bretagne permettent d'objectiver cette réalité. **Au 1er janvier 2014, 18 % des locataires sont en impayé soit environ 28 000 ménages. C'est une très forte hausse par rapport aux années précédentes (2012 : 15,8 %, 2011 : 15,6 %, 2010 : 15,3 % et 2009 : 16,2 %), qui représente environ 4 000 situations supplémentaires. La part des locataires en impayé de plus de 3 mois est également en hausse depuis 3 ans : 5,3 % en 2013 contre 4,5 % en 2010 mais 5,6 % en 2009. Au niveau national, la part des impayés de plus de 3 mois est estimée à 7 %.**

Si l'augmentation concerne les quatre départements, les Côtes d'Armor accusent une hausse sensible (de 20 % à 27 %) et dans une moindre mesure le Morbihan (17,3 % à 21,9 %). Le Finistère parvient à maîtriser la tendance (de 12,9 % à 13,4 %) et l'Ille-et-Vilaine également (de 15,6 % à 16,3 %). Les évolutions relatives aux impayés de plus de 3 mois sont comparables, sauf pour le Finistère qui maintient le même taux. Selon l'ARO Habitat, ces impayés représentent 46 millions d'euros (+7 %) en 2013 dont 41 % concernent des locataires toujours en place.

Phénomène dont l'ampleur croît sensiblement depuis quelques années, les effacements de créances par le juge, suite entre autres aux procédures de rétablissement personnel (PRP), concernent de plus en plus les bailleurs sociaux. En 2013, on note une augmentation de 18 % de leur nombre pour les locataires en place (420 à 498). Cette tendance s'inverse pour les locataires ayant quitté leur logement (-1 %, de 904 à 525). Cette baisse concerne essentiellement les Côtes d'Armor et le Morbihan. Au total, pour l'ensemble des situations d'impayé (locataires en place et partis), 2 millions d'euros ont été effacés en 2013, après 2,3 millions en 2012.

Ces effacements de créances affectent également les deux AIVS bretonnes pour lesquelles les équilibres de gestion deviennent de plus en plus difficiles à atteindre mais aussi des associations pratiquant la gestion locative adaptée.

→ Un besoin repéré d'accompagnement des ménages

Difficultés financières liées à des ressources minimales et irrégulières, risques d'impayés locatifs mais aussi fragilité en termes de santé, d'addiction, comportements dits « atypiques » et situations instables, comportements agressifs et troubles de voisinage, pathologies diverses et troubles psychiques, etc., la liste est longue des difficultés que peuvent rencontrer certains locataires souhaitant entrer ou habitant le parc Hlm. Ces difficultés sont aussi vécues par les locataires voisins et font souvent l'objet de demandes d'intervention auprès des bailleurs : l'enjeu est de

permettre au ménage d'accéder à un logement adapté à sa situation en respectant son environnement et ses engagements contractuels. Beaucoup insistent sur l'évolution des besoins en termes d'accompagnement pour de nombreux candidats à la location Hlm et pour certains de ceux y habitant déjà. Ce constat est partagé par les bailleurs sociaux et certains partenaires de l'action sociale mais il reste à travailler sur une vision commune des besoins et des réponses à apporter. C'est l'objet d'un groupe de travail regroupant des responsables associatifs, le Conseil général, la DDSC, l'ADO Hlm dans les Côtes d'Armor initié à la rentrée 2014. Le but est de travailler à un « outil d'évaluation des capacités à habiter » permettant de favoriser l'accès et le maintien des ménages dans le parc Hlm.

En Ille-et-Vilaine, ce travail a été engagé entre la FNARS et l'ADO Habitat et a débouché sur une convention de mise en œuvre du partenariat FNARS 35 et ADO 35 en matière d'accès et de maintien dans le logement des ménages vulnérables. La démarche s'est articulée autour de deux axes :

- une réflexion conjointe sur les notions de « capacités à habiter⁷⁶ » et d'être « prêt à sortir » tout en proposant la définition d'un référentiel commun d'évaluation,
- la redéfinition d'un cadre de référence partagé pour la pratique du bail glissant.

⁷⁶ Termes utilisés dans la convention.

La convention précise le cadre d'utilisation du « contrat type » de sous-location avec objectif de glissement de bail et celui du référentiel « Références partagées pour l'accès et le maintien dans le logement ». Cette démarche a bien mobilisé les acteurs des deux réseaux et est reconnue comme ayant participé à rapprocher les acteurs. Il convient de préciser qu'il existe une pratique partenariale assez ancienne en Ille-et-Vilaine qui a facilité les choses.

Cette démarche inspire aujourd'hui des réflexions dans les autres départements par l'intermédiaire du niveau régional (ARO Habitat et FNARS Bretagne), notamment dans les Côtes d'Armor.

Toujours en Ille-et-Vilaine, dans le cadre de l'appel à projets national « 10 000 logements accompagnés », l'ADO Habitat a présenté un projet, retenu, portant sur « 290 logements accompagnés en Ille-et-Vilaine » pour accompagner les collectivités locales sur des problématiques très sociales.

Selon l'ADO, le contexte est caractérisé par une augmentation des besoins (tels que décrits précédemment), une accentuation des difficultés rencontrées par les bailleurs, la volonté de conserver des financements au titre de l'accompagnement social dans le département, la difficulté des collectivités à apporter une réponse logement adaptée aux publics spécifiques, le besoin de mieux coordonner la demande de logements adaptés avec l'offre de logements par les bailleurs. Le projet porte sur une expérimentation de 3 ans à partir de 5 axes d'intervention (dits « sous-projets ») en réponse à des

publics cibles :

- le « logement adapté accompagné » pour les ménages en incapacité d'habiter de façon autonome s'il n'y a pas d'accompagnement,
- l'accès au logement des personnes souffrant de troubles de la santé mentale,
- une solution logement adaptée aux personnes en incarcération/peines alternatives ou sortant d'incarcération,
- le maintien à domicile des personnes en « grande fragilité »,
- une solution d'urgence puis pérenne pour les personnes victimes de violence conjugale.

L'objectif est d'avoir une couverture départementale, notamment en dehors des principales agglomérations, du dispositif qui associera proposition de logement et accompagnement du ménage. Le partenariat mobilise à la fois des partenaires de l'accompagnement (issus de la FNARS ou non), des services de l'Etat (DDTM, DDCSPP, ARS, SPIP), des collectivités (Conseil général, agglomérations et EPCI). Le lancement est prévu à partir de 2015.

3. QUELLES RÉPONSES AU MAL-LOGEMENT EN BRETAGNE ?

Comme cela a été montré, des situations de mal-logement existent en Bretagne liées à la configuration d'une partie du parc de logements (ancienneté, vétusté, énergivore, cherté, etc.), aux ressources très modestes d'une partie de la population, à l'accroissement observé de la précarité, que ce soit par l'augmentation du nombre de bénéficiaires de minima sociaux, celle du surendettement, des impayés locatifs, du chômage, etc.

Face à cette situation, comment répondre aux besoins existants et à ceux qui se profilent à court et moyen termes. Des réflexions sont engagées, des projets se mettent en place, des objectifs sont fixés par les acteurs bretons pour proposer une réponse adaptée à ces besoins. Pour autant des questions sont posées et restent sans réponses à ce jour...

Plusieurs axes se dégagent où les marges de progression sont réelles et permettraient d'améliorer les conditions d'habitat de celles et ceux qui sont le plus en difficulté en Bretagne.

➤ Pour les sans-abri

La connaissance du nombre et de la situation des personnes privées de logement est à ce jour trop parcellaire pour agir de manière ciblée et adaptée. La réalisation de diagnostics précis s'impose dans les zones d'habitat en tension.

Le diagnostic territorial à 360° sur l'exclusion⁷⁷, disposition du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, a été étendu en 2014 à tout le territoire. Il vise à appréhender l'ensemble des situations à prendre en charge (de la rue aux difficultés d'accès ou de maintien dans le logement). Chaque département devrait en disposer d'ici le premier semestre 2015. A défaut, des études plus spécifiques sur les sans-abris doivent être menées pour clarifier la compréhension de leur réalité à l'échelle bretonne. Le Finistère s'est engagé dans l'élaboration de son PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), des groupes de travail sont mis en place dans les Côtes d'Armor, le Morbihan et l'Ille-et-Vilaine pour disposer de ces diagnostics à 360°.

Concernant l'hébergement d'urgence, l'offre reste clairement déficitaire en Bretagne. La capacité d'hébergement des structures d'accueil pour demandeurs d'asile est insuffisante ; celles de droit commun sont saturées. Les migrants occupent moins d'un tiers de ces places de droit commun, générant parfois des problèmes de cohabitation et de rejet. Ce sont les migrants déboutés du droit d'asile, privés de tout droit en France, pour lesquels

la question de l'hébergement se pose avec le plus d'acuité, notamment pour les adultes seuls. Ils se débrouillent avec les moyens du bord en attendant une éventuelle régularisation au bout de cinq ans. Pour compenser le manque de places, le recours aux nuitées hôtelières par les services de l'Etat ou les collectivités pour les adultes avec enfants, est loin d'être négligeable. Il est fortement remis en cause par les associations spécialisées, en raison de son coût prohibitif et des problèmes de santé et des difficultés d'insertion qu'il génère.

L'alternative aux nuitées hôtelières et le développement des places d'hébergement d'urgence pour les sans-abris est un défi à relever dans un avenir proche, notamment pour les migrants, afin d'offrir des conditions d'accueil décentes à toutes les familles.

➤ Des dispositifs innovants à développer

➔ Sortir de la rue

La Mission locale de Rennes porte depuis 2009 une action « Sortir de la rue » en partenariat avec l'APRAS (Association pour la Promotion de l'Action et de l'Animation Sociale). Le projet vise à aller au contact des jeunes de 18 à 30 ans en errance, pour leur proposer de s'engager dans une démarche globale d'insertion sociale et professionnelle (logement, santé, budget, accès aux droits...). 191 jeunes ont été approchés en 2013, parmi lesquels 137 ont été suivis et 65 ont intégré le dispositif. 20 % des 69 jeunes sortis du dispositif en 2013 sont entrés en emploi ou en formation.

⁷⁷ Source : <http://www.lagazettedescommunes.com>. Article du 04/09/2014.

En Ile-et-Vilaine, un partenariat entre Rennes Métropole, Rennes, quelques autres communes de l'agglomération et les associations a abouti à la mise en place de CooRUS, dispositif d'hébergement d'urgence dans des logements vacants, couplé à un accompagnement social en 2011.

La signature récente d'un protocole de séparation des publics accueillis en urgence le 1er février 2014 devrait à terme permettre d'améliorer la situation, avec la mise en place d'un dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA).

→ L'Hybritel

Dans les Côtes d'Armor, l'association ADALEA, en collaboration avec les services de l'Etat, a souhaité offrir une alternative aux nuitées hôtelières pour mettre à l'abri essentiellement des familles avec enfants. Ouvert le 22 avril 2014, l'Hybritel est une structure à mi-chemin entre un établissement hôtelier (gestion à la chambre et au logement) et une structure d'hébergement d'urgence (gestion « au lit »). Dix anciens logements Hlm ont bénéficié de la Palulos Hébergement, pour être restructurés en 14 unités de vie comprenant 27 chambres. Ils permettent d'accueillir un maximum de 54 personnes par



jour durant 365 jours, avec une moyenne de 40 personnes. Les espaces de vie sont modulables pour s'adapter à la taille des ménages accueillis et garantir de la souplesse dans la gestion de l'établissement. Les ménages hébergés disposent dorénavant d'autonomie dans la confection des repas. L'Hybritel offre également des conditions de sécurité et d'intimité idéales puisque chaque unité de vie, chaque chambre est sécurisée et accessible grâce à un digicode. Certaines cuisines et certains sanitaires sont partagés entre deux à trois ménages pour favoriser la cohabitation.

» Pour les ménages touchés par l'habitat indigne ou en précarité énergétique

La problématique de la précarité énergétique reste entière pour les ménages en situation de très grande fragilité. Lorsqu'ils sont propriétaires occupants, le reste à charge d'éventuels travaux de réhabilitation est trop important pour qu'ils puissent les envisager.

CooRUS

En décembre 2010, à la suite du démantèlement du squat de l'ancien funérarium de la rue Postel, la Ville de Rennes propose à ses partenaires associatifs et institutionnels la mise en place de CooRUS, "Coordination de l'Urgence Sociale", afin de « contribuer à répondre au besoin croissant d'hébergement d'urgence ».

La coordination du dispositif est confiée au SIAO 35. Très vite, un protocole d'action, qui prévoit les missions et les articulations des nombreux partenaires signataires, et un cahier des charges sont rédigés. Des conventions avec la Ville de Rennes prévoient : la mise à disposition de logements dans le secteur diffus et la fourniture des fluides (eau, gaz, électricité) ; une subvention de fonctionnement annuelle.

Le dispositif répond ainsi aux objectifs suivants :

- Accueillir et héberger toute personne, famille, en situation de vulnérabilité sans solution d'hébergement ;
- Héberger les personnes dans des conditions adaptées aux besoins de la vie quotidienne (mise à disposition de couchage, de sanitaires, d'équipements électroménagers) ;
- Proposer un accompagnement social visant l'accès et le maintien des droits.

Un règlement de fonctionnement et un contrat d'occupation ont été instaurés. Ces documents sont signés par les participants et font l'objet d'une évaluation régulière.

Au 31 décembre 2013, le service dispose de 14 logements sur Rennes et de 3 situés respectivement à Betton, Thorigné-Fouillard et Noyal-Chatillon sur Seiche, pour un total de 95 places disponibles. Deux travailleurs sociaux travaillent au sein du service.

Source : SEA d'Ile-et-Vilaine

Pour les locataires du parc privé, souvent en rupture de dialogue avec leurs propriétaires pour loyers impayés, les marges de manœuvre sont très étroites. Leurs bailleurs sont en effet peu enclins à s'inscrire dans les OPAH afin d'apporter une réponse à la question de la précarité énergétique. Des réponses locales doivent être trouvées.

La question du maintien des aides de l'ANAH, est l'objet d'une inquiétude forte des pouvoirs publics et plus largement des acteurs locaux du logement.

› Des pistes d'action à approfondir pour mieux lutter contre la précarité énergétique

En matière de lutte contre la précarité énergétique⁷⁸, dans le cadre du programme « Habiter Mieux », la question du repérage des publics cibles est cruciale et conditionne la réussite de l'action. Or, selon les territoires, les acteurs du repérage sont très divers : ils interviennent dans le champ de l'action et la médiation sociale (travailleurs sociaux, CCAS...), de la rénovation thermique (agences locales de l'énergie...), de la lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), et plus largement toutes les structures intervenant auprès de propriétaires souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation (opérateurs, ADIL, MSA, CAF, banques...). Les perspectives d'amélioration de ce repérage passent notamment par le renforcement des moyens de coordination et de suivi de l'activité des acteurs concernés, la formalisation et la création de nouveaux partenariats

avec des acteurs (SDIS, police/gendarmerie, Poste, ADMR, CLIC, infirmiers, SPANC, services de portage de repas à domicile, caisses de retraite spécialisées...), l'expérimentation de dispositifs locaux de repérage, la mise en place d'équipes locales de repérage.

Plus largement, il y a un enjeu majeur dans la lutte contre la précarité énergétique à travailler à partir de l'entrée santé, compte tenu des liens étroits que ces deux problématiques entretiennent et parce que la santé constitue un argument généralement porteur.

Enfin, le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture le 14 octobre 2014, introduit, parmi les critères de décence des logements, « un critère minimal de performance énergétique ». Il ouvre ainsi de nouvelles perspectives d'action, en liant davantage la question de la précarité énergétique et celle de l'indécence du logement. Il ouvre aussi la perspective d'une obligation de rénover.

› Renforcer le lien entre accompagnement social du ménage et aides à la rénovation du bâti

Le Conseil général d'Ille-et-Vilaine a identifié plusieurs pôles de précarité énergétique dans son Plan de lutte contre la précarité : Redon, Guichen, Dol-de-Bretagne, Combourg, les Marches de Bretagne... Sur ces territoires, sont ciblées les mesures d'accompagnement social lié au logement. Les aides financières du FSL sont également orientées vers

les territoires les plus précaires.

L'un des enjeux identifiés est de mieux articuler les aides à la pierre du type fonds d'aides à la rénovation thermique à celles du FSL, au bénéfice de l'usager. Un meilleur repérage en amont entre les différents acteurs permet cette articulation comme l'a montré l'expérience avec Fougères Habitat et l'Agence départementale du pays de Fougères.

Cet exemple renvoie à des besoins repérés ailleurs, dans les Côtes d'Armor par exemple, concernant les actions d'accompagnement complémentaires aux travaux. Les questions des « apprentissages » dans le logement et des comportements sont à traiter en même temps que les interventions techniques.

Dans ce même département, certains se posent la question des enjeux du relogement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique. On estime à un tiers le nombre de propriétaires âgés en sous-occupation, dont beaucoup habitent en Centre Bretagne. Ils sont souvent éloignés des services et équipements. Il y a rarement une demande spécifique émanant de ce public alors que les conséquences sont importantes pour eux. Il faut rassurer ces personnes, les accompagner dans les démarches pour pouvoir leur proposer un relogement. C'est une autre forme d'accompagnement à imaginer.

⁷⁸ Source : DREAL Bretagne. Étude sur le repérage des ménages bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » en Bretagne. Janvier 2013

Le projet SLIME de Brest métropole océane

Depuis plusieurs années, Brest métropole océane développe une politique volontariste en matière de réduction des consommations énergétiques. Ses actions en faveur de la maîtrise de l'énergie dans l'Habitat se concrétisent notamment au sein du Programme d'Intérêt Général « Habitat Durable » mis en place en 2011 avec le soutien de l'ANAH.

C'est dans ce cadre que la collectivité brestoise a mis en œuvre le dispositif « Tinergie », guichet unique « habitat énergie » de l'agglomération dont la mission est d'informer, d'orienter et d'accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation thermique mais également de les mettre en relation avec le réseau des professionnels locaux.

Concernant les ménages les plus fragiles, Brest métropole océane a créé en 2011 une instance locale dédiée, « la cellule de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique », qui réunit, tous les mois, l'ensemble des partenaires sociaux du territoire (Conseil général, CAF, SCHS...). Cette cellule est en charge du repérage et de l'accompagnement des propriétaires et locataires en situation de mal-logement : visites sur place, analyses partagées des situations, préconisation en matière d'accompagnement aux travaux (FART, ARE...) ou d'accompagnement social. Elle est un lieu d'échanges avec les professionnels permettant d'appréhender globalement la problématique de la précarité énergétique tant sur ses aspects techniques, financiers que sociaux.

En 2014, Brest métropole océane a souhaité mettre en place un SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) afin d'intervenir plus efficacement auprès des ménages les plus exposés. A travers ce dispositif, Brest Métropole Océane développe son action à destination des publics éprouvant des difficultés à payer leurs factures d'énergies en renforçant son rôle en matière de communication, de sensibilisation des donneurs d'alerte, de diagnostic et de conseils personnalisés auprès des ménages. Les moyens humains ont d'ores et déjà été renforcés grâce au recrutement, en mars 2014 par l'Agence Locale de l'Énergie du pays de Brest, d'un chargé de visite. Positionné au cœur du dispositif, il est chargé des contacts directs auprès des personnes dans les quartiers de l'agglomération. La réalisation de visites au domicile permet d'apporter une première réponse de confort au ménage avec l'installation



d'équipements économes (ampoules, mousseurs, réflecteurs) mais aussi d'analyser précisément la question des usages du logement afin d'orienter les habitants au mieux vers les organismes pouvant les accompagner (PIMM'S, Agence Locale de l'Énergie...). Cette entrée dans le logement et dans l'intimité de la personne revêt une dimension sociale non négligeable et incite à une appréhension de la situation globale de la personne au-delà de la question de l'énergie, avec une orientation possible, si besoin, vers d'autres dispositifs existants (éducation, insertion, environnement, transport...).

Le bilan des visites du SLIME au 31 juillet 2014 permet de caractériser les ménages concernés. Il s'agit principalement de locataires du parc privé (58 %), loin devant les propriétaires occupants (21 %) et les locataires du parc public (11 %). 42 % des ménages sont constitués d'une personne seule. Près de la moitié ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % compte tenu de la faiblesse de leurs revenus. Ce bilan pointe également la méconnaissance des tarifs sociaux de l'énergie, puisque 40 % des ménages y sont éligibles mais n'en bénéficient pas. La majorité des logements concernés disposent d'un mode de chauffage électrique (60 %), mais près de 80 % des ménages se considèrent en sous-chauffe.

Source : Brest Métropole Océane

► Davantage de coordination et de communication dans la lutte contre l'habitat indigne

En Ille-et-Vilaine⁷⁹, la lutte contre l'habitat indigne est prise en compte et organisée par des dispositifs de repérage et de traitement. Le travail d'information et de sensibilisation des acteurs est lui aussi porté par de nombreux partenaires. Cependant la lutte contre l'habitat indigne n'est pas considérée comme prioritaire par les acteurs publics locaux. Un regard sur l'efficacité globale des dispositifs de traitement fait défaut. Faute notamment de moyens consacrés à son animation, le PDLHI reste en retrait. Pourtant, selon une étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne, « des pistes de travail en commun pourraient, à terme, renforcer le pôle et sa plus-value, à travers :

- un travail opérationnel sur les cas bloqués,
- la mise en place de la base de données ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne),
- l'animation de groupes de travail thématiques (sur le renforcement du lien avec la justice notamment) ».

Dans les Côtes d'Armor⁸⁰, le PDLHI pâtit d'un faible positionnement stratégique et politique. Le comité de pilotage départemental, seule instance à rassembler l'ensemble des partenaires compétents, se

réunit peu, ce qui pèse sur sa capacité à initier des réflexions sur les évolutions souhaitables, à ouvrir des chantiers communs. Selon l'étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne, différentes questions gagneraient à être travaillées « de manière partenariale :

- le développement de démarches de repérage ad-hoc,
- l'amélioration de la lisibilité des solutions mobilisables en dehors des financements de travaux (relogement, mobilisation des acteurs sociaux, mise en œuvre des pouvoirs de police, auto-réhabilitation),
- le traitement des situations complexes relevant de l'indécence ou du RSD en organisant le « harcèlement » conjoint des propriétaires contrevenants aux lois et en formalisant un partenariat avec les associations aptes à accompagner les ménages devant les tribunaux d'instance ».

A noter que la loi ALUR du 24 mars 2014 devrait permettre de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment en instaurant un registre d'immatriculation des copropriétés, en améliorant la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement, en unifiant les polices de l'habitat et en améliorant la lutte contre les marchands de sommeil.

Un autre chantier à ouvrir concerne la prévention du logement indigne, très en amont, lors de l'accession des ménages à la propriété, afin d'éviter l'échec. Des solutions pourraient être imaginées afin de les accompagner dans le chiffrage objectif et précis des travaux de

Accompagner les locataires des logements non décentes et insalubres

Dans le Finistère, avec l'Adil 29 dont l'action est en démarrage, la CLCV (association nationale de défense des intérêts spécifiques des consommateurs et des usagers) accompagne les locataires dont les logements sont non décentes ou indignes... Il s'agit, en partenariat avec la cellule de lutte contre l'habitat indigne, de :

- repérer les logements susceptibles de rentrer dans le dispositif,
- contacter le propriétaire dans le cadre d'une première démarche amiable,
- prendre contact avec la CAF pour obtenir le versement des aides au logement directement au locataire jusqu'à la remise en état du logement,
- représenter le locataire devant la commission de conciliation et les tribunaux,
- prendre contact avec partenaires afin de recueillir les éléments de preuve disponibles,
- accompagner le locataire pour faire valoir ses droits (suspension des loyers, suspension du bail, obligation du bailleur d'hébergement ou de relogement).

Le bilan au 31 octobre 2014 fait état de 14 dossiers amiables, dont 10 résolus (sept sur le territoire de Brest métropole océane). Sept procédures judiciaires se sont soldées par la condamnation du bailleur, deux sont en cours.

Source : CLCV du Finistère

Ce dispositif permet de mobiliser les locataires lors des procédures engagées aux côtés des collectivités locales comme à Brest métropole océane. Cet accompagnement est nécessaire et permet aux locataires d'obtenir des dédommagements.

79 Source : Ville et Habitat. Étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne. Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne en Ille-et-Vilaine. Janvier 2013.

80 Source : Ville et Habitat. Étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne. Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne dans les Côtes d'Armor. Janvier 2013.

réhabilitation, au regard de leur niveau de ressources, et dans la réalisation de ces travaux.

› Un axe fort de l'agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre

Au niveau régional, la Fondation Abbé Pierre déplore le manque d'actions de sensibilisation, de communication et de formation, le faible nombre des poursuites judiciaires, la lenteur des dossiers d'aide juridictionnelle, ainsi que l'absence d'aides réellement incitatives pour les bailleurs qui louent des logements ayant besoin de travaux. Le bâti capte tous les efforts, tandis que l'accompagnement humain et social est délaissé. De plus, le traitement de l'habitat indigne est géré de manière très inégale selon les territoires. Et la remise en état des copropriétés dégradées nécessitent de nouvelles approches transposables, plus de coordination d'acteurs et de mutualisation.

C'est pourquoi la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique figure dans le plan stratégique 2012-2016 de l'agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre. Elle s'insère dans le programme national SOS Taudis et vise, au niveau régional et en lien avec l'ensemble de leurs partenaires institutionnels et opérationnels, à :

- soutenir des démarches d'amélioration de copropriétés fragiles et dégradées,
- obtenir plus de décisions judiciaires pour des locataires victimes.

Mais au-delà de cet aspect opérationnel, l'agence Bretagne souhaite mettre en place et

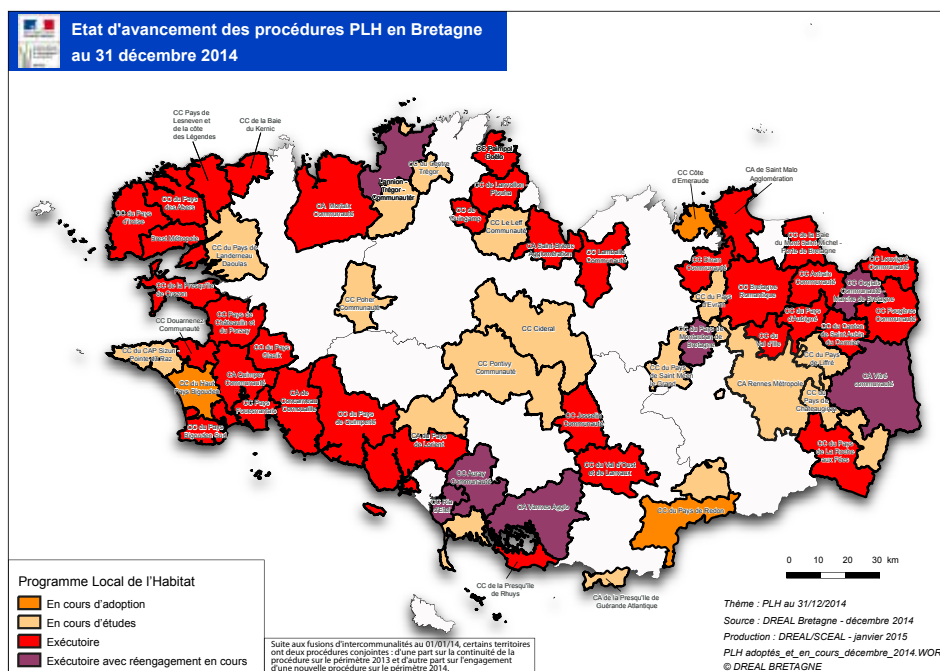
co-animer un véritable programme de formation pour la lutte contre l'habitat indigne et développer des outils pédagogiques et financiers spécifiques, tels que des outils d'évaluation des travaux, du « savoir habiter »....

› La nécessaire poursuite des politiques de l'habitat

Comme le montre la carte de l'état d'avancement des procédures de programmes locaux de l'habitat en Bretagne⁸¹ ci-dessus, il y avait 42 PLH exécutoires, 4 étaient en cours d'adoption et 17 étaient en étude au 1er janvier 2014. La Bretagne comptait 102 EPCI à fiscalité propre à cette date (118 en 2012).

Une dizaine d'EPCI littoraux ne se sont toujours pas encore engagés dans ces démarches et, faut-il le rappeler, ces territoires sont confrontés à de graves tensions en termes d'habitat : faiblesse du parc locatif social, rareté de l'offre locative privée abordable et de qualité, renchérissement du foncier, concurrence du parc de résidences secondaires et saisonnalité du marché locatif excluant une grande partie des populations locales mais aussi des saisonniers.

C'est aussi le cas du centre Bretagne comme cela a été rappelé précédemment. A l'exception de Poher Communauté, de Pontivy Communauté et de la CIDERAL, le centre Bretagne est nettement déficitaire en termes de politiques locales de l'habitat. Mais il n'est pas le seul.



81 Source : Comité régional de l'habitat Bretagne. L'habitat en Bretagne. Bilan 2013.

La zone rétro littorale morbihanaise où les enjeux sont importants du fait de l'exclusion du littoral pour de nombreux ménages aux ressources modestes ou même moyennes est déficitaire en matière de PLH également. C'est aussi le cas d'Arc Sud Bretagne et de Questembert, limitrophes de Vannes Agglo.

Déficitaires également, les zones rurales aux franges de l'Ille-et-Vilaine, des Côtes d'Armor et du Morbihan. Ces zones ne sont pas confrontées à la pression foncière et immobilière comme l'ont été les autres EPCI. Certains de ces territoires souhaitent devenir plus attractifs et proposent des parcelles en diffus nettement plus importantes que celles proposées en périurbain, alimentant la consommation foncière. La maîtrise à partir des documents d'urbanisme sera un enjeu important, dans des communes où beaucoup ne disposent pas de documents contraignants.

› L'habitat des gens du voyage

La question de l'accueil des voyageurs est en grande partie résolue sur le territoire régional. Ce n'est pas le cas de l'habitat qui est peu développé dans les schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Des expériences ont abouti à Brest, à Lanester, à Gevezé, la moitié des objectifs du Morbihan (les plus ambitieux de la région) est réalisée ou en cours.

Le développement de terrains familiaux locatifs ou de logements adaptés doit être poursuivi car ils répondent à une aspiration croissante d'une partie de cette population. C'est une partie des

réponses diversifiées qu'il convient de mettre en œuvre, aux côtés de la finalisation des capacités d'accueil et de la mise aux normes des aires les plus anciennes.

› La production de logements adaptés aux situations des populations les plus fragiles

Dans le cadre de l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés » le projet de l'ADO Habitat d'Ille-et-Vilaine a été retenu pour 300 logements accompagnés. Ce projet est innovant, exemplaire et conséquent en termes de volume. Il doit permettre de répondre au manque de logements adaptés aux populations les plus en difficulté.

Il illustre l'ampleur des besoins et l'urgence des réponses à apporter. Cela mériterait de pouvoir être reproduit dans les autres départements bretons, en termes de publics cibles quitte à avoir des objectifs quantitatifs moins ambitieux mais adaptés aux besoins locaux.

➤ Zoom sur Brest métropole océane

Brest métropole océane est la deuxième agglomération bretonne, avec 207 000 habitants en 2011, rayonnant au sein d'un Pays de 400 000 habitants. Composée de huit communes, la communauté urbaine est mise en place dès 1974. Elle change de nom en 2005 pour devenir Brest métropole océane et accède au statut de Métropole le 1er janvier 2015.

Elle compte environ 109 000 logements en 2011 dont 91 % de résidences principales et 7 % de logements vacants : peu de résidences secondaires viennent perturber le marché local de l'habitat. La vacance progresse à Brest, comme dans d'autres villes centres : 5 778 logements vacants en 2006 et 6 477 en 2011. Les trois quarts des résidences principales sont sur la ville centre ainsi que l'essentiel des logements collectifs.

Le parc Hlm en quelques chiffres

- 17 734 logements Hlm
- 17 % de locataires sociaux (Région : 10,5 %)
- 55 % du parc construit avant 1979 (Région : 42 %)
- 64 % du parc en PLUS avant 1977 et PLAI (Région : 49 %)
- Loyer moyen 5,02€/m² hab. (Région : 5,06€)
- 1,3 % de vacance et 1,1 % en ZUS (Région : 2,9 % et 4,2 %)

ARO Habitat Bretagne - 2014

Comme dans le reste de la Bretagne, en 2011 les propriétaires y sont majoritaires (54 %) devant les locataires du parc privé (28 %) et du parc Hlm (16 %). Brest accueille 18 % de locataires Hlm, 34 % de locataires privés et 46 % de propriétaires.

Le parc de logements brestois est nettement marqué par la période de reconstruction, en collectif ou en locatif et notamment en locatif social : 90 % de l'offre communautaire y est localisée, autre indicateur de la fonction d'accueil de la ville centre.

« Porte d'entrée privilégiée de l'agglomération », le parc locatif privé est principalement brestois. Il accueille 1 500 à 2 000 ménages chaque année en provenance de l'extérieur du Pays, son attractivité majeure révélant son caractère stratégique. Comme ailleurs, il a une fonction d'accueil et de transit avant d'accéder à la propriété.

➤ Moins de jeunes familles

Comme d'autres territoires urbains, l'agglomération brestoise et plus encore la ville centre, connaissent une stagnation démographique, voire une baisse de population au profit des communes périurbaines situées dans les autres communautés de communes du pays de Brest. Ainsi, la ville de Brest perd des habitants de manière continue depuis 1975 : elle comptait 166 826 habitants en 1975, 144 548 en 2006 et 140 547 en 2011.

Brest est une ville attractive pour les jeunes actifs qui viennent s'y installer, avant de la quitter...

Le départ se fait souvent à l'arrivée du 2ème enfant, pour une maison individuelle dans les communes de

l'agglomération et plus encore du Pays, participant ainsi activement à l'étalement urbain. A cela s'ajoute le vieillissement dans les quartiers d'habitat social où les familles étaient auparavant très présentes.

Les enjeux habitat du « PLU Facteur 4 »

«[...] Il apparaît donc nécessaire de développer une offre de logements adaptée, à la fois importante quantitativement, et diversifiée dans sa typologie. Pour y parvenir, les efforts devront porter tant sur la production neuve que la réhabilitation du parc ancien. Ce dernier, marqué par la prédominance des logements collectifs privés datant de l'après-guerre, présente en effet un risque de déclassement alors même qu'il comporte de nombreux grands logements qui pourraient, après rénovation, répondre au besoin des familles. **Les efforts de rénovation, en restaurant l'attractivité de ces logements, doivent également contribuer à améliorer leur accessibilité et leur performance énergétique.**

En matière de production de logements locatifs sociaux, l'analyse des besoins invite à une vigilance particulière concernant la solvabilité des ménages demandeurs d'un logement social. **En effet, le parc de logements récents présente des loyers difficilement compatibles avec les capacités financières des ménages.** Une meilleure adaptation de la production à la réalité socio-économique des ménages apparaît comme une nécessité, tant pour les familles que pour les organismes Hlm. »

Source : PLU Facteur 4. Synthèse du rapport de présentation. p. 7.

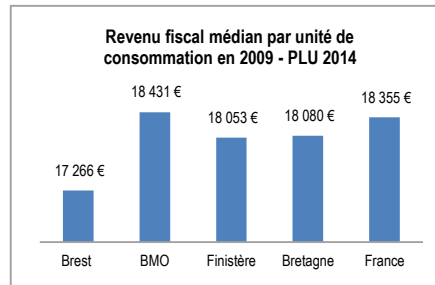
Aujourd'hui, des familles habitent toujours ces quartiers mais dans une très moindre proportion.

Le départ de ces familles, avec un ou deux actifs, est l'un des enjeux majeurs de l'agglomération qui doit contenir et enrayer le déséquilibre démographique avec le reste du pays de Brest. Il s'agit pour Brest métropole océane d'attirer à nouveau des jeunes familles avec un ou deux actifs, afin d'assurer le renouvellement de sa population et la pérennisation de ses équipements, notamment scolaires.

➤ Une fonction d'accueil de la ville centre

Comme cela a été dit pour le reste de la Bretagne, les situations de précarité et de pauvreté de la population de Brest métropole océane sont moins fréquentes qu'ailleurs en France métropolitaine et les disparités de revenus y sont moins importantes. Le rapport entre les revenus fiscaux des 10 % les plus riches et des 10 % les plus pauvres est de 4,8 à Brest métropole océane contre 5,6 en France métropolitaine, 6 dans la communauté d'agglomération de Caen ou encore 6,5 dans la communauté urbaine du Mans⁸².

Brest est attractive pour les nouveaux arrivants, les jeunes actifs, une partie des classes sociales aisées comme cela a été dit mais aussi pour les personnes victimes de ruptures, celles aux ressources très modestes et les plus défavorisées. Les inégalités n'y sont pas les plus criantes, mais la ville centre a une fonction d'accueil des plus modestes et des plus fragiles à l'échelle de la communauté urbaine, du Pays



mais aussi du département.

➤ Les actions envers les plus défavorisés

Dès les années 1990, le protocole d'occupation du parc social a permis la mise en place d'une politique d'attribution des logements sociaux aux personnes les plus en difficulté. Depuis, divers outils ont été mis en place ou développés pour répondre aux besoins de ces personnes dans leur diversité.

La CASAL est le guichet unique pour l'examen des situations des personnes en difficulté éloignées du logement de droit commun, quels que soient les prescripteurs (appels mairie, travailleurs sociaux, signalements, etc.).

Les orientations du PLH-PLU Facteur 4

Orientation 1 : Maintenir un niveau élevé de protection des logements dans l'agglomération

Orientation 2 : Constituer une offre complète et attractive de logements neufs

Orientation 3 : Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant

Orientation 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique de l'habitat

Aujourd'hui, après la création de trois pensions de famille et d'une résidence accueil, **les priorités sont orientées sur la production de petits logements adaptés pour répondre aux besoins.** C'est le produit logement destiné à la population la plus en difficulté et pour lequel la production est complexe. Cela se fera en partenariat avec Brest Métropole Habitat et l'AGEHB.

Il y a également le projet de création d'une nouvelle pension de famille en lien avec le Foyer du port, CHRS qui accueille des personnes à la rue, très éloignées du logement. Le souhait est de pouvoir y proposer, entre autres choses, un volet médical plus complet. Ce projet finalisé, disposant du foncier nécessaire et validé politiquement, est aujourd'hui en attente de financement.

Enfin, signe des difficultés croissantes des dispositifs à répondre à l'augmentation des besoins, les 234 mesures d'ASLL (accompagnement social lié au logement) annuelles étaient engagées dès le 30 octobre 2014. Autre signe, le caractère prioritaire octroyé à de nombreuses situations examinées lors des différentes commissions de la CASAL, et objectivement des situations très difficiles, fait que de plus en plus de demandes sont prioritaires, neutralisant la hiérarchisation dans l'accès au logement.

A noter le partenariat privilégié entre la CASAL et Brest Métropole Habitat (BMH), principal bailleur de l'agglomération : des situations sont orientées par BMH vers la CASAL pour des évaluations ou un accompagnement au bénéfice de ses locataires et en retour, les ménages sortants des logements

82 Source : Brest métropole océane.

La CASAL

La Commission d'accompagnement social et d'accès au logement répond aux besoins des personnes en difficulté éloignées du logement de droit commun.

Cinq commissions statuent sur les demandes de logement avec accompagnement social lié au logement (ASLL), sur ces mêmes demandes pour des personnes de moins de 26 ans, sur les demandes d'ASLL uniquement, sur les demandes d'hébergement avec le SIAO (bimensuelle) et la dernière a pour objet l'évaluation et la formulation de nouveaux besoins, l'information et les échanges (trimestrielle).

Pour ce faire, elle dispose d'un panel de solutions de logement et d'hébergement : 370 logements en cités de promotion familiale gérés par le CCAS et l'AGEHB, 70 logements en sous-location et baux glissants, 170 logements adaptés, 130 places en CHR, 70 places en ALT (comportant 12 places en TP/SU : Travailleur Pauvre / Semi-Urgence en hébergement individuel ou semi-collectif), 54 places en pensions de famille, 18 places en résidences accueil et 234 agréments ASLL dont la moitié est financée par la ville de Brest.

Source : CASAL - BMO



de la CASAL sont considérés comme prioritaires pour les relogements au sein du parc de BMH.

Plusieurs limites apparaissent selon les acteurs locaux. Une première est la croissance des besoins et la nécessité d'augmenter les capacités d'accueil. Mais cela ne peut se faire sans davantage d'accompagnement des ménages. La ville de Brest finance déjà la moitié des mesures d'ASLL (ailleurs, c'est le Conseil général qui finance en totalité ces mesures). Les contraintes budgétaires ne permettent plus de développer cette offre pourtant nécessaire.

Une deuxième concerne les besoins des publics isolés aux parcours complexes et « chaotiques », ne pouvant pas vivre en structures collectives. Les besoins en logements adaptés et en pensions de famille restent élevés malgré les actions entreprises.

➤ Un enjeu fort : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique⁸³

La problématique de l'habitat dégradé constitue une préoccupation ancienne de Brest métropole océane. Depuis 1975, la collectivité brestoise mène une politique active de soutien à la réhabilitation de son parc de logements privés. Cette politique s'est développée au travers des diverses opérations programmées et, depuis 2005, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre qui atteint aujourd'hui un rythme de 500 logements réhabilités par an. **Selon les sources statistiques, 4 600 logements privés peuvent être considérés comme**

⁸³ Source : Brest métropole océane.

en mauvais état et occupés par des publics fragiles.

La volonté politique a été de lier l'indignité des logements et la précarité énergétique : ne pas se limiter à l'indignité et à son volet très juridique, mais avoir une approche globale de la question.

Depuis 2011, Brest métropole océane et ses partenaires se sont associés afin d'organiser et de coordonner la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : mise en place d'un système de repérage et de traitement des situations, mise en place d'un guichet unique et d'un dispositif opérationnel de suivi.

➔ Les premiers résultats au bout de 2 ans et demi

Plus de 120 situations ont été identifiées sur la communauté urbaine : plutôt des appartements en locatif sur Brest, plutôt des maisons en propriété sur les autres communes. Les situations d'insalubrité avérées sont réelles sur l'agglomération brestoise. Les situations les plus compliquées restent l'habitat indigne mais les outils, qu'ils soient financiers ou coercitifs, existent et peuvent être mis en œuvre : arrêtés de péril, arrêtés de locaux impropres, d'insalubrité, subventions de l'ANAH.

En termes de précarité énergétique, les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'aides avantageuses. Par contre, pour les locataires, hormis l'incitation des bailleurs à entreprendre des travaux d'isolation ou d'énergie, rien n'est obligatoire.

Depuis deux ans et demi, environ 25 % des situations repérées ont

fait ou font l'objet de travaux mais cela ne suffit pas toujours : le relogement dans un logement adapté à la composition familiale est parfois nécessaire, d'autres fois, l'accompagnement au « savoir habiter son logement » est indispensable en complément des travaux d'amélioration, ou bien encore le logement lui-même de par sa nature n'est pas habitable dignement (cave, chambre de moins de 9 m² sous les combles).

Aujourd'hui, le système d'alerte et de chaînage des actions des différents partenaires se met en place progressivement. Un travail plus précis sur les allocataires CAF est en cours, la création de liens avec les services d'aides à domicile s'envisage, la judiciarisation des affaires de marchands de sommeil en partenariat avec les tribunaux est engagée ainsi qu'un focus sur les copropriétés privées « bloquées ».

Les gens du voyage

Brest métropole océane gère 8 aires d'accueil, une dans chaque commune de la communauté urbaine. 184 places assurent l'accueil des voyageurs sur Brest métropole océane, en relation avec les autres aires du nord Finistère.

Une première expérience de terrain familial a pu être concrétisée sur Brest. A Plouzané, 12 places en terrain familial jouxtent les 8 places de l'aire d'accueil pour répondre à l'évolution des besoins des gens du voyage qui pour une partie d'entre eux souhaitent disposer d'un « point de fixation » correspondant à leur domicile.

L'AIVS Alma

L'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) Alma a vocation à « loger dans les meilleures conditions possibles des ménages en difficulté dans des logements du parc privé à défaut d'accéder à court terme au parc social. » Ainsi BMH relogé le tiers des locataires.

Depuis 10 ans, ce sont surtout des personnes seules qui sont logées par Alma. Il y a une évolution des publics venant à l'agence pour se renseigner, pour se loger : des anciens propriétaires, des seniors, des femmes (toutes générations) victimes de violences conjugales, etc.

Au 31/12/13 Alma gérait 256 logements, ce qui est légèrement en baisse par rapport aux années 2009-2010.

Cette baisse d'activité est liée à plusieurs facteurs mais on peut observer que le parc de BMH répond à la demande, bien que principalement orientée sur les petits logements (le T1 bis est le plus demandé à l'AIVS). Les orientations des travailleurs sociaux sont donc allées dans ce sens.

Depuis peu, la difficulté principale concerne l'augmentation des impayés. Les « gros impayés » sont en hausse mais limités. A ce jour, le Conseil général, seul financeur, soutient l'activité de l'AIVS en compensant ces impayés auprès des propriétaires dans le cadre du FSL. En 2013, cela représentait près de 48 000 €.

Ces impayés traduisent aussi l'évolution de certains publics accueillis confrontés à des problématiques comme l'isolement, l'absence de lien social, des troubles psychiques, les troubles de voisinages, la difficulté de gestion, etc.

Entres autres perspectives pour 2015, en partenariat avec les acteurs locaux, un projet sur l'accès au logement des moins de 26 ans.

Source : AIVS Alma



➤ Zoom sur Rennes Métropole

Rennes Métropole est la première agglomération bretonne, avec 414 000 habitants en 2014 (arrivée de 5 communes au 1er janvier), rayonnant au sein d'une aire urbaine de 670 000 habitants (Pays de 485 000 habitants). Aujourd'hui composée de 43 communes, Rennes Métropole, communauté d'agglomération, a succédé en 2000 au District urbain de l'agglomération rennaise (créé en 1970). Elle accède au statut de Métropole le 1er janvier 2015.

La politique de l'habitat est ancienne et le 1er PLH date de 1995. Le deuxième PLH (2005-2014) a été prolongé de deux ans. Le troisième sera mis en œuvre sur la période 2015-2023.

Rennes Métropole compte 204 000 logements en 2011⁸⁴ dont 93 % de résidences principales et 5 % de logements vacants. Les 3 200 résidences secondaires et logements occasionnels sont peu nombreux et majoritairement situés dans la ville centre (2 450). La vacance concerne 11 200 logements⁸⁵ et elle a progressé à Rennes (5 431 en 2006 et 6 975 en 2011).

84 Sauf mention contraire, les données sont issues du recensement de 2011. Il peut y avoir des différences avec des données plus récentes (exemple : ARO Habitat 2014).

85 Compte tenu de l'évolution territoriale de l'agglomération, on ne dispose pas des données permettant d'analyser l'évolution récente du phénomène.

Plus de la moitié des résidences principales sont sur la ville centre ainsi que les trois quarts des logements collectifs. Les communes périurbaines accueillent majoritairement des logements individuels en propriété occupante.

A l'inverse du reste de la Bretagne, les propriétaires ne sont pas majoritaires (49 %) sur l'ensemble de Rennes Métropole et moins encore à Rennes (36 %). Les locataires du parc privé représentent le tiers des ménages (41 % à Rennes) et les locataires Hlm 17 % (21 % à Rennes).

➤ Un territoire en fort développement

« D'ici 2033, la population devrait passer de 475 000 à 596 000 habitants dans le pays de Rennes, soit un besoin annuel de quelque 5 000 logements, dont 4 380 sur Rennes Métropole ». Pour atteindre cet objectif, trois périodes de trois ans chacune ont été définies, avec des objectifs progressifs, passant successivement de 3 800, 4 300 puis 4 600 logements construits par an sur l'ensemble de l'agglomération.

Le PLH 2005-2014 en quelques chiffres

- 307 M€ soit 34 M€ annuels
- 33 900 logements livrés en 2013
- 17 911 logements aidés par Rennes Métropole
- 11 600 logements sociaux construits (+25 %), 175 M€ de fonds propres investis par les organismes Hlm
- 5,1 M€ d'aides de Rennes Métropole à la réhabilitation du parc privé

ARO Habitat Bretagne - 2014

L'attractivité rennaise assure un fort développement de l'agglomération, mais elle a eu comme conséquence un fort renchérissement des coûts excluant de nombreux ménages aux ressources modestes et moyennes. Ces ménages, surtout des familles, ont quitté l'agglomération rennaise au début des années 2000 et ont participé activement au développement pavillonnaire du pays de Rennes et même au-delà. Les coûts mais aussi l'insuffisance de la production de logements abordables étaient les principales causes de ces départs vers une maison individuelle, située à 30 ou 40 km, voire plus, de la ville centre.

➔ « L'effet PLH »

Force est de constater que le PLH a permis d'inverser les tendances « excluantes » du marché local de l'habitat. Tout d'abord, un effort important de production a été réalisé : entre 2005 et 2012 puis 2014, 33 900 logements ont été construits sur un objectif de 36 000 logements.

Cet effort se poursuit avec le nouveau PLH 2015-2023 fixant un objectif de construction de 4 300 logements annuels. La production sera adaptée aux profils des communes en accord avec la définition sectorisée du SCoT. Pour la ville centre, ce sont 1 500 logements supplémentaires par an en moyenne programmés sur les 9 ans soit +25 % par rapport au 2ème PLH.

L'un des objectifs était de favoriser la mixité sociale en développant l'offre locative sociale sur l'ensemble des communes de l'agglomération. Aujourd'hui, 27 % du parc Hlm est situé hors de la

ville centre. Concrètement, le parc locatif social a plus que doublé dans ces communes. Celles-ci accueillent aussi des formes urbaines plus diversifiées dans le cadre de ZAC ou de lotissements.

Autre effet non négligeable, Rennes était la 4^{ème} ville la plus chère de France en 2003, elle se situe entre la douzième et la quinzième position selon les sources en 2013. Cela a permis à des familles de rester ou de revenir sur l'agglomération : une croissance de 7,6 % des effectifs scolaires en témoignent et des retours des ménages sur Rennes Métropole estimés à +3,1 %.

Complétant le dispositif, les logements aidés (location et accession) ont représenté plus de la moitié de la production (53 %) permettant aux ménages aux ressources modestes de se loger sur Rennes Métropole. Le bilan du PLH révèle que plus de la moitié des accédants à la propriété étaient locataires Hlm disposant d'un revenu mensuel inférieur à 2 000 €.

Le parc Hlm en quelques chiffres

- 37 800 logements, 19 % de locataires sociaux (Région : 10,5 %)
- 51 % du parc construit avant 1979 (Région : 42 %)
- 49 % du parc en PLUS avant 1977 et PLAI (Région : 49 %)
- Loyer moyen 5,37€ / m² hab. (Région : 5,06€)
- 3,1 % de vacance et 3,2 % en ZUS (Région : 2,9 % et 4,2 %)

ARO Habitat Bretagne - 2014

➤ Les actions envers les plus défavorisés

Rennes Métropole a mis en place divers dispositifs afin de répondre aux problématiques habitat et hébergement des populations les plus en difficulté.

➔ Un partenariat ancien

Dès 1954, la ville de Rennes avait initié un partenariat en créant avec les organismes Hlm le premier fichier commun de la demande puis en 1963, la commission unique d'attribution. En 1983, une convention pour l'accès au logement des plus démunis était signée. En 1991 suite à la loi Besson, la commission locale de l'habitat (CLH) était installée sur le District. Suite à la loi de lutte contre les exclusions, une conférence intercommunale du logement (CIL) est installée en 2000. Enfin suite à la loi Engagement national pour le logement, un accord collectif intercommunal est créé en 2011.

La conférence intercommunale du logement est une instance politique qui définit les orientations en termes d'attribution dans le logement social, décline les objectifs d'accueil des populations en difficultés et évalue les besoins de construction locative pour le public le plus fragile. Un objectif de 30 % d'attribution de publics prioritaires sur l'ensemble est fixé à l'ensemble du parc logements (hors PLS).

Sur le territoire et dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, l'accès au logement social se fait par deux filières. La première, comme ailleurs, est le droit commun mais qui s'appuie ici sur un fichier unique de la demande



Résidence Louise Bodin - Alfadi

sociale, classée par points de priorité et bénéficiant d'une gestion centralisée de la demande à l'échelle intercommunale depuis 2002.

La deuxième filière est dédiée au relogement social prioritaire et s'appuie sur un dispositif de solidarité intercommunale en faveur des ménages en situation d'urgence : la CLH.

➔ La Commission Locale de l'Habitat

La CLH est « dérogatoire » par rapport au droit commun. C'est l'instance locale pour Rennes Métropole du Plan départemental d'action pour les personnes défavorisées (PDALPD) d'Ille-et-Vilaine. A ce titre, elle vise à favoriser l'accès ou le maintien dans le logement des populations défavorisées, assure l'animation technique des dispositifs liés à la mise en œuvre du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et du Fonds de solidarité logement (FSL). Elle anime le réseau partenarial concernant le logement des populations spécifiques (jeunes, handicapés,...) et met en œuvre le volet social du PLH.

Pour le volet « relogement social prioritaire », une réunion bimensuelle associant les

ALFADI

Alfadi, « l'Association pour le logement des familles en difficulté », créée en 1990 est l'outil essentiel de l'accompagnement des personnes en grande difficulté sur Rennes Métropole. Elle a pour mission de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement des ménages exclus ou en voie d'exclusion qui souhaitent s'inscrire dans une dynamique de changement et de soutenir leur projet d'insertion en s'appuyant sur leur compétence.

Le public est adressé par la CLH, les 4 bailleurs sociaux, les CCAS des communes de Rennes Métropole, la direction de l'habitat social et le service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP).

Alfadi s'est adaptée à l'évolution des besoins repérés localement et est maintenant organisée à partir de deux services.

Un service d'accompagnement lié au logement assure 300 suivis annuels (75 % sur Rennes, 90 % d'orientations par la CLH). Il s'agit d'un accompagnement en partenariat avec les autres référents sociaux du ménage. Ce service gère environ 140 logements en sous-location (187 gérés en 2013), mis à disposition par l'AIVS ou les bailleurs

sociaux. Il participe depuis 2014 à la coordination départementale pour le logement des sortants de prison en lien avec le SPIP, sous la forme de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) et de la mise à disposition de 21 logements (intermédiation locative et allocation logement temporaire – ALT).

Un service d'hébergement temporaire, en lien avec l'AIVS, gère aujourd'hui 6 résidences dont une résidence accueil, soit 102 logements. Ce développement de l'offre par la reprise d'activité d'autres associations, traduit la volonté politique de conserver une capacité d'accueil sur Rennes Métropole. Le but est de permettre aux ménages de se poser pour s'engager ou poursuivre une dynamique d'insertion sociale ou professionnelle.

Source : ALFADI



Résidence Villebois Mareuil - Alfadi

Résidence Les 2 Chênes - Alfadi



différents partenaires (Conseil général, CAF, bailleurs Hlm, direction de l'habitat social de la ville de Rennes et FNARS) valide le caractère prioritaire pour un accès à un logement, à un hébergement et/ou à un accompagnement social lié au logement. Ensuite elle mobilise l'offre adaptée à la situation du ménage.

Il existe une certaine proximité des publics avec celui du SIAO et des passerelles existent pour des orientations vers les CHRS. Les réponses se font de plus en plus dans le parc Hlm, conséquence d'une augmentation de l'offre locale, des réservations et des rotations. Les outils principaux de la CLH, en dehors du logement social, sont ALFADI et l'AIVS.

On observe une progression importante des dossiers examinés par la CLH : 1 217 en 2010 et 1 839 en 2013, soit plus de 50 % d'augmentation. C'est entre 2010 et 2012 que la croissance a été très forte (+300 dossiers supplémentaires en 2011 et 2012), s'atténuant quelque peu en 2013. Pour les acteurs locaux, on ressent les effets de « la crise ».

Cette forte croissance, si elle devait se poursuivre, posera la question de l'ajustement du dispositif. La gestion et le traitement de ces dossiers sont très chronophages, et comme l'illustre le logement adapté, mobilisent beaucoup d'énergie pour de faibles volumes.

Aujourd'hui, la priorité est donnée à un accès direct au parc de droit commun, sans passer par la case « relogement prioritaire » pour éviter d'emboliser le circuit.

La CLH intervient également sur l'habitat adapté en lien avec

les organismes Hlm et l'AIVS, concernant la production et l'attribution de logements adaptés aux besoins et aux modes d'habiter des personnes. Elle est aussi partenaire des autres instances travaillant sur les questions du mal-logement à l'échelle de Rennes Métropole : la commission de médiation DALO, la prévention des expulsions, etc.

› Une dégradation des situations

Comme ailleurs, les acteurs locaux observent une dégradation des situations vécues par les ménages les plus en difficulté, malgré la forte implication de Rennes Métropole et de ses partenaires.

Dans son dernier rapport d'activité, Alfadi note que si elle accompagne toujours le même public depuis 24 ans, la dégradation des conditions de vie des ménages accompagnés amène l'association à adapter perpétuellement ses moyens d'action. Concrètement, il y a une précarisation croissante et une complexification des parcours des publics accompagnés : de plus en plus de problématiques psychologiques, de conduites addictives et globalement, de situations en lien avec la santé.

Localement le lien est fait avec la politique de l'Etat conduisant à exclure certains publics des CHRS en promouvant un accès direct au logement et qui se retrouvent dans la file active du relogement prioritaire de la CLH sans pouvoir toujours habiter leur logement de façon autonome.

Le travail d'évaluation de la situation du ménage prend de plus en plus d'importance dans ce contexte. Cela a conduit Alfadi à

mettre en place une commission d'admission qui oriente le ménage en fonction de sa problématique.

Mais l'accompagnement social n'est pas toujours possible. Par exemple, la moitié des refus de prises en charge par Alfadi est liée à des refus de l'accompagnement par les ménages. L'AIVS loge ainsi de plus en plus de ménages, en situation très précaire mais qui refusent l'accompagnement social. Les parcours logements sont devenus de plus en plus complexes et la problématique ne se pose pas en termes d'habitat mais par rapport à des difficultés personnelles (ressources, santé, etc.). De fait, il y a une sorte d'accompagnement social sans l'adhésion du ménage...

Une des difficultés relevées par l'AIVS tient à la différence entre le temps court des usagers et celui plus long des institutions. Phénomène qui n'est pas nouveau mais qui revêt une acuité particulière dans le contexte de crise actuel. Par exemple, de nombreux locataires de l'AIVS sont amenés à avoir des activités partielles ou en intérim succédant à des périodes d'inactivité. Cela se traduit immédiatement par une réduction voire une suppression de l'aide au logement au moment où la personne ne dispose plus de revenus d'activité. Ces transitions sont fréquentes et douloureuses avec comme conséquence, une dégradation rapide de la situation des locataires.

L'AIVS assiste à une montée en puissance des contentieux, que ce soit en termes de temps consacré ou de volumes financiers. On retrouve comme ailleurs la croissance des effacements de dettes par les Procédures de

L'AIVS

Créée en 1995 à l'initiative du District, l'agence immobilière à vocation sociale de Rennes Métropole a logé depuis cette date plus de 3 800 ménages. Elle assure une solution logement temporaire aux ménages en attendant une attribution définitive dans le parc Hlm.

480 logements publics et privés sont en gestion locative adaptée pour environ 600 ménages logés dans l'année. Elle gère aussi le Sociotel, hôtel à vocation sociale de 40 chambres (18 € la chambre simple).

75 % du parc est situé à Rennes et l'AIVS gère 3 résidences en lien avec Alfadi. Une activité de prospection lui permet de capter de nouveaux logements (50 en 2013 dont 34 privés).

Chaque année, 230 nouveaux ménages sont logés par l'AIVS, orientés par la CLH. En 2013, 70 % sont des personnes seules et 45 % ont moins de 35 ans. Le revenu mensuel moyen des ménages est de 806 €.

Un ménage sur cinq entre avec un accompagnement social. Par contre 70 % des situations ont nécessité une intervention des conseillères sociales de l'AIVS.

La durée moyenne de location est de 20 mois et les 3/4 des sorties se font vers le parc Hlm.

Source : AIVS de Rennes Métropole



Chambre du Sociotel - AIVS

Rétablissement Personnel (25 k€ en 2013) auxquels s'ajoute la même somme en contentieux.

Globalement, on observe que la situation concrète des ménages victimes de la pauvreté devient de plus en plus difficile à vivre au quotidien et sollicite de leur part énormément d'énergie et de capacité. Autre indicateur du mal-être de ces personnes, 6 locataires de l'AIVS sont décédés en 2013, le même chiffre qu'en 2012 (décès liés à diverses pathologies, accidents, dégradations des conditions de vie...).

Les gens du voyage

Rennes Métropole gère les aires d'accueil des gens du voyage depuis le début des années 1980. Prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires mais aussi celles des modes de vies et des attentes des voyageurs, la gestion est faite en partenariat avec les communes qui assurent une gestion de proximité, Rennes Métropole assurant le financement des investissements et des travaux. Une réflexion est actuellement menée par Rennes Métropole en association avec les communes pour adapter les modalités de gestion au plus près des besoins des voyageurs et des communes.

En 2014, sur les 38 communes de Rennes Métropole, 18 disposent d'une aire d'accueil, Rennes en ayant deux. Cela représente 164 emplacements (64 à Rennes) et 332 places.

A noter que Rennes Métropole bénéficie de l'action d'Accueil Gens du Voyage 35 sur le volet accompagnement social.

A Gévezé (4 282 hab.) le projet d'aire d'accueil a été transformé en une opération d'habitat adapté. Réalisée par Archipel Habitat, elle est composée de 4 logements locatifs.

Rennes Métropole accueille également des groupes plus importants, que ce soit dans le cadre de missions ou de regroupements familiaux liés à des hospitalisations ou des décès. Inférieurs le plus souvent à 200 caravanes, ils ne sont pas considérés au sens des textes comme des grands rassemblements. Elle a mis en place trois aires de grands passages sur Bruz, Cesson-Sévigné et Rennes.

L'ensemble du dispositif est géré par le pôle gens du voyage au sein du service habitat de Rennes Métropole.



4 Logements adaptés - Gévezé



Comme cet éclairage l'a montré, de nombreuses actions sont menées en Bretagne, portées par les acteurs dans leur diversité : associations, collectivités locales, opérateurs intervenant dans le parc privé, organismes Hlm, etc.

Les acteurs de l'hébergement, du logement temporaire, du logement accompagné, bref toutes celles et ceux qui œuvrent aux côtés et pour les personnes en situation de mal-logement en Bretagne témoignent d'une détérioration importante de leur situation. « *Cela devient de plus en plus dur d'être pauvre !* » s'exclame un responsable de structure. La modicité des ressources et les difficultés d'accès ou de maintien dans un logement ne sont pas nouvelles. Ce qui l'est, ce sont des parcours de plus en plus segmentés, des séquences qui vont percuter « le bon déroulement ordinaire des choses », permettant l'accès aux droits. Une période d'intérim qui vous fait perdre l'APL alors que vous êtes sans ressources, un changement temporaire d'adresse, un séjour à l'hôpital, une incarcération, une séparation, une perte d'autonomie, etc., toutes ces choses qui normalement devraient pouvoir être prises en compte sans difficulté, sont très souvent synonymes de rupture, de perte de droits, etc. pour ces personnes.

Les besoins demeurent

importants dans notre région. Les premiers concernent les personnes encore très éloignées du logement autonome ordinaire. Les logements adaptés peuvent répondre aux problématiques rencontrées par ces personnes, que ce soit en petits logements individualisés ou sous la forme de pensions de famille. Les besoins existent, des projets émergent et sont montés, mais les financements sont suspendus : il est très difficile de créer une pension de famille en Bretagne car la région a atteint ses objectifs fixés au niveau national.

S'agissant du logement adapté, pour assurer la relance du PLAI, plusieurs appels à projets nationaux ont été lancés fin 2013 puis en 2014, à la suite des engagements du congrès HLM de Rennes en faveur d'un super-PLAI, par le ministère du logement avec les fédérations de bailleurs sociaux et des associations d'insertion : "10 000 logements HLM accompagnés" et "PLAI Adaptés à bas niveau de quittance". Plusieurs projets ont été déposés pour chacun d'entre eux, notamment en Ille-et-Vilaine et sur Brest Métropole, mais aucun sur les Côtes-d'Armor et le Sud-Finistère, territoires où les besoins se font ressentir par l'importance des demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation DALO depuis plusieurs années !

Il est nécessaire de fixer des priorités en matière d'habitat pour les plus vulnérables. La capacité des acteurs locaux à s'organiser pour répondre aux projets et capter les financements, diffère selon les territoires. L'antériorité du partenariat facilite les choses dans certains cas mais ce n'est plus une condition suffisante

dans le contexte de rareté de la ressource et du désengagement de l'Etat central. L'absence de lisibilité pluriannuelle de l'Etat ne lui permet plus localement de répondre aux engagements. C'est le cas de certains projets de pensions de famille ou de résidences accueil dans la région.

Ce sont aussi les financements de certains postes devenus indispensables aux dispositifs locaux, que ce soit en intermédiation locative ou au titre de l'accompagnement vers et dans le logement. Expérimentales ou non, financées sur une année sans avoir de visibilité sur l'année suivante, ces actions contribuent à maintenir le fragile équilibre en faveur de plus modestes. Leur abandon aurait des conséquences graves pour ces personnes vulnérables. Surtout, cela remettrait en cause l'équilibre précaire construit pour répondre à des besoins nouveaux et mobilisant beaucoup de partenaires, donc des réponses différentes adaptées aux situations.

Autre motif d'inquiétudes pour de nombreux acteurs bretons, les conditions de pérennisation de l'APL. Une possible remise en cause⁸⁶ de celle-ci, de sa capacité solvabilisatrice pour les ménages aux ressources modestes, aurait des conséquences sur l'ensemble de la « chaîne du logement » des personnes défavorisées, ou connaissant un incident de parcours. La sanctuarisation de l'APL pour le parc public et privé est un enjeu important, ainsi que l'adaptation du forfait charges à la réalité vécue par les ménages, c'est-à-dire son augmentation.

86 Cf. Les Echos 30/01/2015 « Logement : le plan choc remis au gouvernement ».

La question du maintien des aides de l'ANAH est également l'objet d'une inquiétude forte des acteurs locaux, que ce soit pour les propriétaires bailleurs ou les propriétaires occupants. Les besoins, notamment pour les copropriétés situées dans les principales agglomérations, sont de mieux en mieux repérés. Ils sont aussi importants, même s'ils sont moins bien identifiés, dans les villes moyennes.

Si en termes quantitatifs et en volume, la détresse et la précarité sont davantage présentes dans les agglomérations, il convient de ne pas oublier les secteurs ruraux. Les élus, les membres d'association, les opérateurs, les collectivités locales, tous insistent sur l'évolution constatée dans le monde rural. Une détresse du monde rural observée et surtout ressentie car les données objectivées restent limitées pour pouvoir appréhender rigoureusement le phénomène.

L'implication financière des collectivités locales, communautés d'agglomérations, métropoles, communautés de communes, départements, etc. est de plus en plus contrainte. Les interrogations sont posées à la fois par ces collectivités et par les autres acteurs de l'habitat (associations, organismes Hlm, AIVS, opérateurs, etc.) : comment pourrons-nous poursuivre notre engagement ? Jusqu'où pourrons-nous aller ?

Face à ces constats, l'Agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre poursuit son action auprès des porteurs de projets œuvrant pour proposer des solutions aux personnes les plus en difficulté.

Le programme SOS Taudis se prolonge. Depuis 2008,

la Fondation Abbé Pierre a subventionné les travaux de propriétaires occupants habitant un logement indigne pour un total 696 415 € (98 k€ dans le Finistère, 145 k€ dans les Côtes d'Armor, 86 k€ dans le Morbihan et 366 k€ en Ille-et-Vilaine).

Et la Fondation Abbé Pierre continuera à jouer son rôle de vigie, de lobby des mal-logés pour sensibiliser et interpeller les pouvoirs publics.

› Les projets soutenus en Bretagne par la Fondation Abbé Pierre depuis 2012

Les projets associatifs de lutte contre le mal-logement soutenus en Bretagne par la Fondation Abbé Pierre depuis 2012 (hors aides SOS Taudis travaux) :

Secteur	Porteur du projet	Titre du projet	Année
Finistère	Animation gestion de l'emploi et l'hébergement en Bretagne	Fonctionnement pension de famille "résidence Ti Laouen" Lesneven	2012
Morbihan	Association d'animation & de gestion du centre social du bois du château	Traces	2012
Ille-et-Vilaine	Association logement et familles en difficulté	Ameublement de la résidence d'hébergement temporaire "Louise Bodin"	2012
Bretagne	Association Nationale Compagnons bâtisseurs	Soutien à l'activité tête de réseau	2012
Finistère	Association pour le soutien aux adultes en difficulté	Action collective : favoriser l'implication des usagers au sein de l'association	2012
Ille-et-Vilaine	Centre de recherches et de productions théâtrales - Théâtre de l'Arpenteur	Direction, production et diffusion de projets en tous lieux	2012
Ille-et-Vilaine	Confédération syndicale des familles - union départementale d'Ille-et-Vilaine	Aide au fonctionnement permanence d'accès aux droits	2012
Finistère	Fondation Massé-Trévidy	Production de logements en résidence sociale	2012
Côtes d'Armor	Maison de l'Argoat	Garde meubles social	2012

Secteur	Porteur du projet	Titre du projet	Année
Côtes d'Armor	Relais habitat 22	Les trophées de l'habitat - 2ème édition	2012
Ille-et-Vilaine	Sauvegarde de l'enfant à l'adulte en Ille-et-Vilaine	Réhabilitation d'un accueil de jour	2012
Ille-et-Vilaine	Accueillir et partager	Réalisation d'un film de témoignages de personnes ayant vécu à la rue, intitulé "le sac, ma maison"	2013
Finistère	Animation gestion de l'emploi et l'hébergement en Bretagne	Résidence Ti Laouen - atelier bien être (travaux et équipement)	2013
Finistère	Animation gestion de l'emploi et l'hébergement en Bretagne	Accueil de jour Le Phare à Brest	2013
Finistère	Animation gestion de l'emploi et l'hébergement en Bretagne	Maison Anatole	2013
Côtes d'Armor	Association costarmoricaïne d'accompagnement et de protection	Equipeement espaces collectifs maison relais / résidence accueil Guingamp	2013
Côtes d'Armor	Association costarmoricaïne d'accompagnement et de protection	Pension de famille Paimpol	2013
Côtes d'Armor	Association de bénévoles des industries électriques et gazières des Côtes d'Armor	Economie d'énergie, salubrité et sécurité dans le logement social	2013
Ille-et-Vilaine	Association de la fondation étudiante pour la ville	Lutte contre les inégalités dans les quartiers populaires	2013
Bretagne	Association Nationale Compagnons bâtisseurs	Soutien à l'activité de tête de réseau	2013
Finistère	Association pour le soutien aux adultes en difficulté	Dynamisation d'un groupe participatif pour continuer l'accès vers le logement	2013

Secteur	Porteur du projet	Titre du projet	Année
Morbihan	Ça se passe près de chez vous	Soutien à un élan citoyen d'entraide par une entrée chantier logement	2013
Bretagne	Centre régional information jeunesse Bretagne	Action innovante de création de point information jeunesse en milieu carcéral	2013
Ille-et-Vilaine	Consommation logement et cadre de vie	Expérimentation d'un accompagnement de locataires de logements non décents	2013
Ille-et-Vilaine	Danse à tous les étages	Habiter : projet artistique avec des personnes accueillies en centre d'hébergement et de réinsertion	2013
Finistère	Festival de cinéma de Douarnenez	Festival Douarnenez	2013
Finistère	Fondation Massé-Trévidy	PLAI CN - résidence sociale jeunes Quimper	2013
Ille-et-Vilaine	Foyer jeunes travailleurs - Amitiés Sociales	PLAI DRI Nouvoitou	2013
Ille-et-Vilaine	La Caravane compagnie	C'est où partir ?	2013
Ille-et-Vilaine	La Mo compagnie	Présences	2013
Côtes d'Armor	Penthièvre actions	Accompagner le public dans une démarche participative vers l'accès ou le maintien dans le logement	2013
Côtes d'Armor	Relais habitat 22	Journée d'information et d'échanges "comment construire et rénover ? Un enjeu pour les Côtes d'Armor"	2013
Morbihan	Sauvegarde 56	Pension de famille à Ploemeur	2013

Secteur	Porteur du projet	Titre du projet	Année
Bretagne	Sires Bretagne	Développement de l'offre de logements privés à loyers maîtrisés à destination des ménages modestes	2013
Morbihan	UD CSF 56	Lutte contre l'habitat indigne - accompagnement des locataires	2013
Finistère	Union départementale de l'aide, des soins et des services aux domiciles du Finistère	Diagnostic pour l'amélioration des conditions d'habitat des populations âgées et handicapées	2013
Finistère	Union départementale des associations familiales du Finistère	Résidence accueil Maden	2013
Finistère	Agence de maîtrise de l'énergie et du climat du pays de Brest	Structuration de l'action précarité énergétique de l'association (SLIME)	2014
Côtes d'Armor	Agence départementale d'information sur le logement des Côtes d'Armor	Accompagnement des locataires en situation d'habitat indigne et/ou d'expulsion	2014
Finistère	Animation gestion de l'emploi et l'hébergement en Bretagne	Centre d'accueil Le Phare - AGEHB	2014
Ille-et-Vilaine	Association de la fondation étudiante pour la ville	Lutte contre les inégalités dans les quartiers populaires - KAPS - participation des habitants	2014
Côtes d'Armor	Association Le Marronnier	Le jardin partagé du marronnier	2014

Secteur	Porteur du projet	Titre du projet	Année
Finistère	Association pour le soutien aux adultes en difficulté	Groupe participatif d'usagers pour la réussite du projet insertion par le logement	2014
Ille-et-Vilaine	Association pour l'insertion sociale	Rencontre pour un toit	2014
Morbihan	Breiz Accueil Accompagnement	Résidence d'accueil Pontivy	2014
Ille-et-Vilaine	Cime (cité et médiation)	Service de médiation : accompagnement à la résolution des conflits de voisinage	2014
Côtes d'Armor	CLLAJ Saint-Brieuc	Service de location à la semaine pour des jeunes en alternances et stagiaires	2014
Côtes d'Armor	Emmaüs France	Programme habitat des compagnons - Communauté Emmaüs Saint- Brieuc	2014
Bretagne	La CIMADE	Permanences d'accès aux droits pour les personnes étrangères en situation de précarité administrative	2014
Ille-et-Vilaine	La maison en ville	Développer le logement intergénérationnel, concept innovant et solidaire	2014
Côtes d'Armor	L'Igloo	Résidence Sociale Jeune Loudéac	2014
Bretagne	Maison de la consommation et de l'environnement	Prévention et lutte contre le mal-logement en Bretagne	2014
Côtes d'Armor	Penthièvre actions	Accompagnement du public dans une démarche participative visant l'accès ou maintien dans le logement	2014

Secteur	Porteur du projet	Titre du projet	Année
Côtes d'Armor	Relais habitat 22	Trophées de l'habitat	2014
Ille-et-Vilaine	Sauvegarde de l'enfant à l'adulte en Ille-et-Vilaine	Dispositif CoorUS	2014
Ille-et-Vilaine	Sauvegarde de l'enfant à l'adulte en Ille-et-Vilaine	Aménagement d'un préau à l'accueil de jour de Rennes	2014
Bretagne	SIRES Bretagne	Développement de l'offre de logements privés à loyers maîtrisés pour des ménages conditions modestes	2014
Bretagne	Solidarité paysans de Bretagne	Accompagner les agriculteurs et le public rural en difficulté sur lutte HI et précarité énergétique	2014
Morbihan	UD CSF 56	Lutte contre l'habitat indigne et non décent- accompagnement des locataires	2014
Finistère	Union départementale consommation logement cadre de vie	Accompagner les locataires des logements non décents et insalubres	2014
Finistère	Union départementale des associations familiales du Finistère	Résidence accueil Quimper	2014
Côtes d'Armor	Agence départementale d'information sur le logement	Accompagnement des locataires victimes de logements indignes et indécents et/ou en situation d'expulsion	2015
Morbihan	Ça se passe près de chez vous	Structuration et professionnalisation de l'action	2015
Ille-et-Vilaine	La caravane compagnie	Spectacle documentaire jeunes en errance	2015
Ille-et-Vilaine	Sauvegarde de l'enfant à l'adulte en Ille-et-Vilaine	CoorUS	2015



› Table des sigles

AAH	Allocation adulte handicapé
ACS	Aide Complémentaire Santé
ADIL	Association départemental d'information pour le logement
ALF	Allocation de logement familiale
AGEHB	Animation et gestion pour l'emploi et l'hébergement en Bretagne – (Association Brest)
ALS	Allocation de logement sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APA	Allocation personnalisée d'autonomie (depuis 2002 remplace la prestation spécifique dépendance)
API	Allocation parent isolé (jusqu'en juin 2009)
APL	Aide personnalisée au logement
APRAS	Association pour la Promotion de l'Action et de l'Animation Sociale
ARS	Agence régionale de santé
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAP	Cellule d'accueil et d'orientation
CASAL	Commission d'accompagnement social et d'accès au logement – Brest métropole océane
CCAPEX	Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CERFA	Centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CITE	Crédit d'impôt transition énergétique

CLH	Commission locale de l'habitat – Rennes Métropole
CIL	Conférence intercommunale du logement
CMUC	Couverture Maladie Universelle Complémentaire
CPH	Centre provisoire d'hébergement
CRH	Comité régional de l'habitat
DDCSPP	Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement
DRJSCS	Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
DSU	Dotation de solidarité urbaine
EPCI	Etablissement public de coopération communale
FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique
FJT	Foyer jeunes travailleurs – maintenant Résidences habitat jeunes (RHJ)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
HLM	Habitation à loyer modéré
HUDA	Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile
LLS	Logement locatif social
MR	Maison relais
MSA	Mutualité sociale agricole
OPAH	Opérations programmées d'amélioration de l'habitat
ORTHO	Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne
PADA	Plate-forme d'accueil pour demandeurs d'asile
PAO	Pôle d'accueil et d'orientation
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDAHI	Plan départemental accueil hébergement insertion
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDH	Plan départemental de l'habitat

PDLHI	Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PF	Pensions de familles
PIB	Produit intérieur brut
PIG	Programme d'intérêt général
PLA	Prêt locatif aidé
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLAI-O	PLAI - ordinaire –ou « PLAI ressources »
PLH	Programme local de l'habitat
PLUI	Plan local de l'urbanisme intercommunal
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PREH	Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PRP	Procédure de rétablissement personnel
PSLA	Prêt social location accession
PTSH	Projets territoriaux de sortie de l'hiver
PTZ	Prêt à taux zéro
RA	Résidence accueil
RHJ	Résidence habitat jeunes
RMI	Revenu minimum d'insertion
RPLS	Répertoire du parc locatif social
RS	Résidence sociale
RSA	Revenu de solidarité active (depuis juin 2009 remplace le RMI et l'API)
RSD	Règlement sanitaire départemental
SDAGV	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
SDAHI	Schéma départemental d'accueil hébergement insertion
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SLIME	Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie
SPIP	Service pénitentiaire d'insertion et de probation
TEE	Taux d'effort énergétique
TPN	Tarif de première nécessité
TSS	Tarif spécial de solidarité
USH	Union sociale de l'habitat
VEFA	Vente en état futur d'achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

› Bibliographie

- ADALEA. Bilan d'activités 2013 du SIAO des Côtes d'Armor. 2014
- Adeupa de Brest. PDH du Finistère 2014-2019. Diagnostic. Document de travail au 11 juillet 2013.
- ADIL 22. PDALPD des Côtes d'Armor 2013-2015.
- ADIL 56. Observatoire de l'habitat. Note de l'observatoire. 2014.
- AGEHB. Bilan d'activités 2013 du SIAO du Finistère. 2014
- ANAH. Les clés de l'évaluation énergétique. Novembre 2014.
- ANGVC. Une ignorance discriminatoire, Habitat mobile et collectivité. Enquête nationale 2014 « Evaluation des besoins des familles vivant en habitat mobile ». 150 p. 2014.
- ARO Habitat. La demande locative sociale au 1er janvier 2014. 4 p. Septembre 2014.
- ARO Habitat. L'activité des organismes d'habitat social bretons en 2013. 2014.
- ARO Habitat Bretagne & DREAL Bretagne. Service Connaissance Prospective et Evaluation. Le logement en chiffres. Parc locatif des bailleurs sociaux en Bretagne au 1er janvier 2013. 4 p.
- AUDIAR. Observatoire des Gens du Voyage n°6. Bilan des aires d'accueil en 2013. novembre 2014. 8 p.
- Banque de France. Direction des affaires régionales. Les dépôts de dossiers de surendettement des particuliers ont progressé en 2013. Octant Référence. Bilan économique 2013. p. 25-26.
- Banque de France. Lesurendettement des ménages. Enquête typologique 2013. Novembre 2014.
- Cédric Houdré, Juliette Ponceau, Marie Zergat Bonnin. Les niveaux de vie 2012. Insee Première n°1513. 4 p. Septembre 2014.
- Cellule économique de Bretagne. Le tableau de bord de la construction durable en Bretagne. Bilan 2012. Juin 2013.

- Cellule économique de Bretagne. Les aides de l'ANAH en Bretagne. Bilan annuel 2013. Juin 2014.
- Compagnons bâtisseurs Bretagne. Rapport d'activités 2013. Assemblée Générale du 13 juin 2014.
- CRH. L'habitat en Bretagne : bilan 2013. 74 p. 2014.
- DREAL Bretagne – CETE de l'Ouest. Analyse des besoins en logements à l'horizon 2017 en Bretagne. 7 p. Avril 2012.
- DREAL Bretagne. Étude sur le repérage des ménages bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » en Bretagne. Janvier 2013.
- DREAL Bretagne. Situation du logement en Bretagne. Octobre 2012.
- DREAL Bretagne. Service Connaissance Prospective et Evaluation. La construction neuve en Bretagne – Résultats de l'année 2013. 4 p.
- DREAL Bretagne. Service Connaissance Prospective et Evaluation. Le logement en Bretagne. 2013. 4 p.
- Fondation Abbé Pierre. Quand c'est le logement qui rend malade. Etude sur les liens entre précarité énergétique et santé dans l'Hérault. 19 avril 2013. 4 p.
- INSEE Analyses Bretagne n°1. Emploi et population active entre 2006 et 2011. Des dynamiques plus fortes dans l'aire urbaine rennaise d'abord, et dans les espaces littoraux ensuite. Juin 2014.
- INSEE Analyses Bretagne n°4. Le pays du Centre Bretagne : des enjeux d'interconnexions avec son environnement et de cadre de vie pour sa population. Juillet 2014.
- INSEE Analyses Bretagne n°14. Un quart des ménages bretons en situation de vulnérabilité énergétique. Janvier 2015. 4 p.
- INSEE. Bilan économique de la Bretagne 2013. Mai 2014.
- INSEE Bretagne. Octant Analyse n°10. Projections démographiques à l'horizon 2040 en Bretagne : une croissance forte, un vieillissement inéluctable. 4 p. Décembre 2010.
- INSEE Bretagne. Octant Analyse n°27. Les revenus des Bretons pendant la crise de 2009 : davantage de pauvreté et d'inégalités qu'avant mais moins qu'ailleurs. 4 p. Janvier 2012
- INSEE Bretagne. Octant Analyse n°49. Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ? 6 p. Juin 2013.
- INSEE Bretagne. Octant Analyse n°54. Portrait social des bassins de vie bretons : moins de fragilités dans le périurbain proche. 9 p. Octobre 2013.
- Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité. Les aides financières au logement. 84 p. Septembre 2014.
- Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale. La lettre de l'ONPES. N°3. L'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes. 6 p. Mai 2012.
- Observatoire national de la précarité énergétique. Premier rapport : définitions, indicateurs premiers résultats et recommandations. 177 p. Septembre 2014.
- PDAHI 2010-2014 du Finistère. 40 p.
- PDALPD des Côtes d'Armor 2013 – 2015. 58 p.
- PDH d'Ille-et-Vilaine 2012-2017. 123 p.
- PDH du Finistère 2014-2019. Diagnostic. 86 p.
- PDH du Morbihan 2009-2014. 95 p.
- Pierrette Briant, INSEE Première n° 1291. L'accession à la propriété dans les années 2000. Mai 2010.
- Robert Reynard, Pascal Vialette. Une approche de la qualité de vie dans les territoires. Insee Première n°1519. 4 p. Octobre 2014.
- SIAO 35. Accueil et hébergement d'urgence. Bilan départemental de la campagne hivernale 2013-2014.
- SIAO 35. Accueil et hébergement d'urgence. Organisation de la campagne hivernale 2014-2015.
- SIAO 29. Rapport d'activité 2013. 62 p. 2014.
- SIAO 29. Rapport d'observatoire 2013. 43 p. 2014.
- Valérie Molina. Un nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active toujours en hausse. Octant Référence. Bilan économique 2013. p. 27-28.
- Ville et Habitat. Étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne. Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne dans les Côtes d'Armor. Janvier 2013. 23 p.
- Ville et Habitat. Étude sur le fonctionnement des réseaux de LHI en Bretagne. Les réseaux de lutte contre l'habitat indigne en Ille-et-Vilaine. Janvier 2013. 22 p.

Sites consultés :

- <http://www.bretagne.fr>
- <http://untoitundroit35.blogspot.fr/>
- <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://www.adil22.org>
- <http://www.adil56.org>
- <http://www.caf.fr>
- <http://www.insee.fr>
- <http://www.lagazettedescommunes.com>
- <http://www.observationsociete.fr>
- <http://www.renovation-info-service.gouv.fr/mes-aides-financieres>
- <http://www.territoires.gouv.fr/le-plan-de-renovation-energetique-de-l-habitat>
- <http://www.siao35.fr>

› Personnes ressources

M. Aignel	Directeur ALECOB
M. Bellanger	SIAO 29. Volet Insertion
M. Desdoigt	Directeur ADAPEI 22
M. Dreuslin	Service Habitat. CLH. Rennes Métropole
M. Dufeu	Directeur Alfadi
M. Kerleroux	Directeur service habitat. Brest métropole océane
M. L'Her	Coordinateur SIAO 22 Adalea
M. Lalanne	DREAL Bretagne
M. Le Calonnec	Service Habitat. Conseil général 56
M. Le Coeur	CASAL. Brest métropole océane
M. Matelot	Compagnons Bâisseurs Bretagne
M. Moelo	Pontivy Communauté. Maire de Silfiac
M. Munier	DRJSCS
M. Puil	Vice-président de Rennes Métropole
M. Quemeneur	Chef service habitat. Saint Briec Agglomération
M. Rault	Directeur Espacil Habitat. ADO Habitat 35
M. Richeux	Service Habitat. Conseil général 22
M. Sciberras	Directeur ARO Habitat Bretagne
M. Serval	Maire de Kergrist
M. Vuallart	Service Habitat. Conseil général 35
Mme Audo	Directrice adjointe Néotoa
Mme Berquez	DDTM 29
Mme Bohanne	Un toit, c'est un droit
Mme Cattania	Directrice AIVS Rennes Métropole
Mme Chambry	Solidarité Paysans
Mme Collet	SIAO 35
Mme Grelaud	Service Habitat. Brest métropole océane
Mme Méléard	FNARS Bretagne
Mme Mérour	Service Habitat. Conseil général 29
Mme Métrard	Service Habitat. Conseil général 35

Mme Milteau	ADIL 22
Mme Péron	Directrice AIVS Alma
Mme Rahier	DDTM 35
Mme Robin	DDTM 35
Mme Simon	ADIL 56
Mme Quiguer	Vice-présidente de Brest métropole océane
Mme Touzé	ALECOB



**Fondation
Abbé Pierre**
pour le logement
des défavorisés

L'état du mal-logement en France

20^e RAPPORT ANNUEL

La Fondation Abbé Pierre publie cette année son 20^e rapport sur « L'État du mal-logement en France ». 20 ans après, elle ne s'imaginait pas devoir dresser un aussi dur constat de la situation actuelle. Une occasion de s'interroger sur les blocages structurels, sociaux ou idéologiques, qui produisent aujourd'hui une situation toujours aussi pénible pour plusieurs millions de nos concitoyens, dont plus de 3,5 millions sont mal logés ou même en errance...

Ces personnes, dont on parle finalement davantage à coups de statistiques, la Fondation a voulu montrer leur quotidien de forçats de l'abri, se heurtant aux manques criants de réponses à leurs besoins et à des labyrinthes institutionnels froids ou kafkaïens (malgré les nombreuses mesures mises en œuvre ces dernières années, telles la loi Dalo, le « logement d'abord », le SIAO, etc...), oubliant que derrière chacun de ces millions de ménages, il y a des enfants, des femmes, des vieillards, des hommes, tordus de souffrance et de peur du lendemain, quand ce n'est pas du soir même.

Aujourd'hui, la crise du logement est toujours aussi criante. Et, malgré des intentions politiques qui prêtaient à l'optimisme, certaines des avancées sociales annoncées ont eu bien du mal à se concrétiser quand elles n'ont pas été détricotées en chemin... alors même qu'elles bénéficiaient d'un soutien politique, d'un mandat électoral clair et d'un réel relais dans l'opinion. Pourquoi cette résistance ? Le manque de volonté des acteurs et des financements publics n'est pas seul en cause.

En s'appuyant sur les leçons de ces vingt ans d'action et d'inaction et sur son Contrat social pour une nouvelle politique du logement qui reste en jachère malgré la signature présidentielle, la Fondation Abbé Pierre s'interroge et interpelle à nouveau les pouvoirs publics de tous niveaux dans les responsabilités qui sont les leurs. Pour la vingtième fois. Mais elle garde des raisons de croire qu'elle continuera à dépasser les résistances au profit du plus grand nombre.

Délégation Générale

3-5, rue de Romainville
75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00
Fax : 01 55 56 37 01

Agence régionale de Bretagne

11, bld Beaumont
35000 RENNES

Tél. : 02 99 65 46 73
Fax : 02 99 65 34 26

www.fondation-abbe-pierre.fr

