

Le logement social à la peine dans le département



1 800 logements sociaux attribués chaque année, 14 200 dossiers en attente : état des lieux avec François Aussanaire et Emmanuelle Druillennec, de Terres d'Armor habitat.

Entretien

Quelles sont les conséquences de la conjoncture économique sur votre activité ?

Elle fragilise notre équilibre financier. Depuis 2023, le Département nous octroie aussi une aide de 2,5 millions d'euros sur cinq ans pour la production et la réhabilitation de logements. Sans ces accompagnements, on serait beaucoup plus bas. Après avoir dû revoir à la baisse nos programmes neufs en 2023, on est reparti à la hausse. 237 logements étaient inscrits en 2024, 379 le sont cette année. 35 chantiers seront lancés cette année et on attend plus de 400 livraisons en 2026. On a également été amené à vendre du foncier à des locataires occupants. On n'a pas une grosse politique de vente pour l'instant. Cela représente moins de dix ventes par an actuellement, mais on est sur une logique de 80 par an dans les cinq ou six ans à venir.

L'âge moyen des logements est de 33 ans. Quelle est votre politique de réhabilitation ?

En 2024, 165 logements ont été réhabilités intégralement, mais on en fait 250 par an en moyenne, lissés sur dix ans. Le vieillissement de notre parc pose principalement des problèmes thermiques, d'accessibilité et d'humidité. Quand on réhabilite, on travaille en particulier l'aspect thermique, par l'extérieur et par le changement des menuiseries, on revoit aussi l'électricité, parfois la modernisation des salles de bains en remplaçant les baignoires par des douches.

Qu'est-ce qui a changé dans le logement social aujourd'hui ?

Avant, le parc social n'était qu'un maillon dans le parcours résidentiel. Aujourd'hui, ce parcours est bloqué. L'accession à la propriété s'est crispée. Le parc privé n'arrive pas à suivre. C'est pourquoi nous développons la vente de logements au travers le bail réel solidaire (BRS). L'occupant est propriétaire de son logement mais pas du terrain.

Nous avons des projets à Binic-Etables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux et Pléneuf Val-André. L'idée est de proposer une offre alternative. Depuis le Covid, on fait de plus en plus de logements PLS (prêt locatif social). Cela nous permet de mieux financer nos opérations et à des ménages modestes mais ne pouvant prétendre aux locations HLM, de se loger.

Qui sont les habitants des logements sociaux aujourd'hui ?

Sur les 30 482 personnes logées dans le département, plus de 80 % sont des personnes seules ou des familles monoparentales.

Cela correspond aux tendances nationales dans l'habitat social. 60 % des occupants perçoivent des aides au logement.

Votre parc est-il adapté ?

Non. Nous avons une surreprésentation de T3 et T4, or la majorité de la demande porte sur les T2. On prend en compte ce facteur dans nos nouveaux programmes.

Compte tenu de la dégradation économique, faites-vous face à davantage d'impayés ?

Depuis les cinq dernières années, le taux d'impayés est stable, car on a mis l'accent sur la réactivité dès le premier loyer non acquitté.

Avant trois mois, un impayé est relativement rattrapable. Mais, si on laisse filer, on arrive très vite dans des situations extrêmement difficiles à maîtriser. Il y a moins de dix expulsions par an.

Le délai d'attente moyen avant de se voir proposer un logement social est de 16,7 mois. Cela vous paraît-il raisonnable ?

Non, c'est problématique. On est en train d'avoir la même tension partout en Bretagne, avec une moyenne régionale de 16,8 %. Pour nous, un délai anormalement long commence à 24 mois. Nous en comptabilisons 3 614, soit 26 % des demandes. Passé deux ans, le demandeur devient prioritaire. Mais aujourd'hui, plus de 65 % des publics sont classés prioritaires, notamment les mal logés. Nous avons passé une convention avec les services de l'État pour donner des priorités au sein des publics... prioritaires. Cela rend la politique d'attribution d'autant plus complexe... Il faut trouver la meilleure adéquation entre un logement – sa typologie, sa localisation et son loyer – et de l'autre côté la composition familiale, les ressources et la localisation. On travaille nos attributions avec les élus locaux. Certains vont préférer des familles pour conserver leurs écoles, d'autres des salariés car des entreprises installées dans leurs secteurs recrutent...

Nadia LE SAUX et Mona ANNE.