

## **POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DE L'HABITAT EN BRETAGNE**

### **L'habitat : un enjeu majeur pour la Bretagne**

Des milliers de bretonnes et de bretons sont aujourd'hui mal logés : insuffisance du nombre de logements accessibles pour les familles à revenus modestes, persistance d'un habitat indigne ou insalubre, inflation des loyers et des charges, inadaptation du logement aux évolutions démographiques et sociales, difficultés spécifiques pour les jeunes et les travailleurs mobiles, etc...

Le constat est alarmant et nécessite une mobilisation générale de l'ensemble des acteurs pour que le droit de chacun à habiter dans un logement digne et adapté soit véritablement reconnu à tous.

Au cœur des préoccupations individuelles, l'accès à un logement de qualité correspond à une aspiration très forte de tous alors que le développement de l'offre de logements est rendu difficile par l'augmentation du coût du foncier, situation qui s'est généralisée en Bretagne.

Elément essentiel à la qualité de la vie, un habitat de qualité contribue au développement de l'activité et de l'emploi, de l'accueil de nouvelles populations et du maintien des jeunes en Bretagne.

Les équilibres entre les pôles urbains et les territoires ruraux, entre les différents pays, entre le littoral et l'intérieur, constituent des enjeux et des atouts majeurs pour le développement, l'attractivité de la Bretagne et la cohésion sociale. La politique de l'habitat joue un rôle déterminant en la matière.

### **La Bretagne est aujourd'hui confrontée à une situation de crise du logement**

Au mois de janvier 2004, plus de 40 000 demandeurs étaient inscrits dans les fichiers départementaux des organismes HLM pour une capacité d'offre annuelle d'environ 19 000 logements : cette situation de tension sur le marché du logement social se traduit pour les familles à revenus modestes par des délais d'attente très longs pour pouvoir se loger dans le parc HLM : plus de 2 ans en moyenne.

Dans ce contexte de pénurie, la première priorité est d'accroître l'offre de logements.

Un effort substantiel d'amélioration de la qualité du logement, tant dans le parc locatif public que dans le parc privé constitue une seconde priorité.

Dans ce cadre, une attention particulière doit être portée aux projets de rénovation urbaine dans les zones urbaines sensibles des grandes villes comme dans les quartiers dégradés des villes moyennes.

Enfin, la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau constitue une troisième priorité dans une perspective de développement durable et de maîtrise des charges pour les locataires.

### **Face à ces enjeux, la Région entend mettre en œuvre une politique incitative en matière d'habitat**

Le logement ne relève pas stricto sensu du champ de compétences de la Région.

Si l'Etat doit conserver ses prérogatives en matière de financement du logement social et si les intercommunalités et les départements portent dorénavant la compétence habitat dans le cadre des Plans Locaux de l'Habitat (PLH), la Région a un rôle à jouer en matière de cohérence et de mise en synergie des politiques de l'habitat.

Par ses incitations financières, la Région peut contribuer à amplifier et à accélérer les projets en matière d'habitat sur le territoire régional. Elle n'a pas vocation à pallier les éventuels désengagements financiers de l'Etat ou des collectivités en charge de la compétence « habitat et logement ».

Pour respecter ce principe, l'intervention financière de la Région aura un caractère subsidiaire et sera subordonnée à celles de l'Etat et des intercommunalités concernées. Compte tenu des enjeux précités, il sera proposé à l'assemblée régionale d'augmenter, lors de la prochaine session, les crédits du programme 803 « Faciliter l'accès au logement pour tous et soutenir les politiques de rénovation urbaine » avec l'objectif de les tripler à l'horizon 2010.

### **Cette politique régionale de l'habitat s'appuie sur les principes d'action suivants :**

- Elle est partenariale et incitative et doit ainsi permettre de créer un effet de levier tant pour accroître l'offre de logement que pour en améliorer sa qualité ;
- Elle est menée en complément de l'outil de maîtrise foncière que constitue l'Etablissement public foncier régional dont l'étude de préfiguration est en cours ;
- Elle s'applique sur l'ensemble du territoire sans exclusive et rompt ainsi avec une politique antérieure qui était ciblée principalement vers les communes de moins de 7 000 habitants ;
- Elle s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ;
- Elle est conduite en concertation avec les collectivités compétentes en matière d'habitat en contractualisant avec les opérateurs ;

- Elle comporte un volet formation afin d'accompagner le recrutement dans le bâtiment et les travaux publics ;
- Elle intégrera un volet très important sur le logement des jeunes et des travailleurs mobiles qui fera l'objet d'un rapport spécifique qui vous sera présenté à la fin de l'année 2005 ;
- Elle sera évaluée : un rapport annuel sur la mise en œuvre et l'efficacité de cette politique sera soumis à l'Assemblée régionale, des inflexions seront apportées à cette politique en fonction de ce bilan.

Le rapport qui vous est présenté est le fruit d'une large concertation avec :

- Les élus : la conférence territoriale, les présidents des associations des maires, les maires des grandes villes et des villes moyennes concernées par la rénovation urbaine,
- Les services et agences de l'Etat (DRE, ANRU, ADEME, ANAH)
- Les structures partenaires : ARO-Habitat, association régionale des PACT-ARIM.
- Les professionnels du bâtiment : la Fédération Régionale du bâtiment et les représentants de l'artisanat (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment)

# 1 – les caractéristiques du logement en Bretagne

## 1.1 Le marché de la construction

### ⇒ **Prédominance du parc privé**

Celui-ci est dominé par le parc privé qui regroupe 1 070 000 résidences, soit 88 % des résidences principales, et par l'habitat individuel (2 logements sur 3 en Bretagne sont des maisons).

Cette prédominance de l'habitat individuel a des conséquences qui sont soulignées par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) sur la consommation d'énergie et sur l'émission des gaz à effet de serre.

La consommation unitaire moyenne d'énergie est plus forte par maison individuelle (2.05 tonnes équivalent pétrole) que par logement collectif (0.95 tep) et le logement est en Bretagne le premier secteur consommateur d'énergie (36% de la consommation finale d'énergie contre 28% en moyenne nationale).

On constate par ailleurs un taux élevé de propriétaires occupants (63.5% contre 55% en moyenne nationale) et un taux de logements sociaux par résidence principale assez faible (10.8% pour une moyenne nationale de 17.4% selon le rapport de la Direction Régionale de l'Équipement (D.R.E.) sur le logement en Bretagne de juin 2003). Ces taux sont respectivement de 14.5% et de 18.7% dans les régions voisines des Pays de la Loire et de la Basse Normandie.

### ⇒ **Production soutenue de logement**

La moyenne annuelle de logements mis en chantier en Bretagne est de 21 000.

Cette production correspond à 7% de la production nationale, alors que la population de la Bretagne équivaut à 5% de la population française.

Ce dynamisme régional, qui fait suite à une période de production moyenne (années 1993 à 1997), est dû à l'augmentation démographique et au poids du marché des résidences secondaires ( plus de 1 500 logements par an).

La faible vacance (5 % sur l'ensemble du marché et 1% sur le parc social) constitue un indicateur de tension du marché immobilier, et notamment dans le locatif social comme le relève l'association régionale des organismes H.L.M. (ARO Habitat Bretagne).

Le secteur locatif rattrape toutefois progressivement son retard, la production du logement social étant estimée à 14% du marché des résidences principales (hors le locatif intermédiaire PLS Prêts Locatifs Sociaux) entre 1999 et 2002, ce qui en volume équivaut à 2500-2700 logements agréés.

## **1.2 Les tendances d'évolution de la demande de logement**

### **⇒ Impact de l'évolution démographique sur le logement**

Une étude prospective conduite par l'Equipement, l'INSEE et la Cellule économique de Bretagne sur les besoins à l'horizon 2015 sur les grands territoires bretons, départements et aires urbaines, prévoit notamment une forte augmentation des ménages résidant en Bretagne, avec toutefois un tassement progressif en fin de période.

Cela s'explique notamment par un accroissement du nombre de ménages (ensemble des occupants d'un même logement, à titre de résidence principale) plus fort que celui de la population, à cause de la diminution de la taille des ménages.

Ainsi, pendant la dernière décennie, le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté de 33% en Bretagne (+ 97 000 ménages) et la taille moyenne d'un ménage breton a diminué sensiblement (2.57 personnes en 1990 ; 2.35 personnes en 1999).

Sur la période 1999-2015, l'évolution prévisionnelle de la population bretonne (qui passerait de 2.9 millions d'habitants en 1999 à 3.1 millions d'habitants en 2015) se traduirait par une croissance de l'ordre de 7.7%.

Mais parallèlement, le nombre de ménages s'accroîtrait de 15.2% pour atteindre le chiffre de 1.4 millions en 2015, soit une croissance deux fois plus rapide que celle de la population.

Le scénario central de l'INSEE prévoit l'accueil de plus de 180 000 nouveaux ménages, ainsi répartis :

- ❖ Côtes d'Armor : 20 000 (moyenne annuelle de 1 300 ménages supplémentaires)
- ❖ Finistère : 37 000 (moyenne annuelle de 2 300 ménages supplémentaires)
- ❖ Ille et Vilaine : 80 000 (moyenne annuelle de 6 300 ménages supplémentaires)
- ❖ Morbihan : 44 500 (moyenne annuelle de 2 800 ménages supplémentaires)

### **1.3 Le poids du logement social dans le marché des résidences principales :**

#### **⇒ La part du logement social est faible**

La dernière enquête sur le parc locatif social en Bretagne au 1<sup>er</sup> janvier 2003, réalisée par la DRE et par l'ARO Habitat Bretagne, indique qu'avec 135 000 logements sociaux sur son territoire, la Bretagne est l'une des régions françaises où la proportion de logements HLM est la plus faible (45 logements pour 1000 habitants, moyenne nationale à 70).

Toutefois, les résultats 2004 confirment le rattrapage de son retard par le secteur locatif, entamé dans les années 1999-2002.

#### **Production de logements locatifs sociaux et intermédiaires**

	2001	2002	2003	2004	TOTAL	Moyenne Annuelle
PLUS	2 199	2 252	2 536	2 570	9 557	2 389
PLAi	193	158	79	144	574	143
PLS	233	275	429	752	1 689	422
TOTAL	<u>2 625</u>	<u>2 685</u>	<u>3 044</u>	<u>3 466</u>	<u>11 820</u>	<u>2 954</u>

Source : note de cadrage DRE du 27/01/2005

Le parc social breton est moins âgé que la moyenne nationale : plus de 50% des logements sociaux ont moins de 25 ans (42% de moyenne nationale).

#### **⇒ Et concentrée dans les zones urbaines**

Il est concentré (72% du parc) dans 21 unités urbaines de plus de 10 000 habitants où vivent près de 40% de la population bretonne. Les trois pôles de Rennes, Brest et Lorient regroupent 40% de ce parc HLM, et les zones urbaines sensibles (ZUS) le quart de celui-ci.

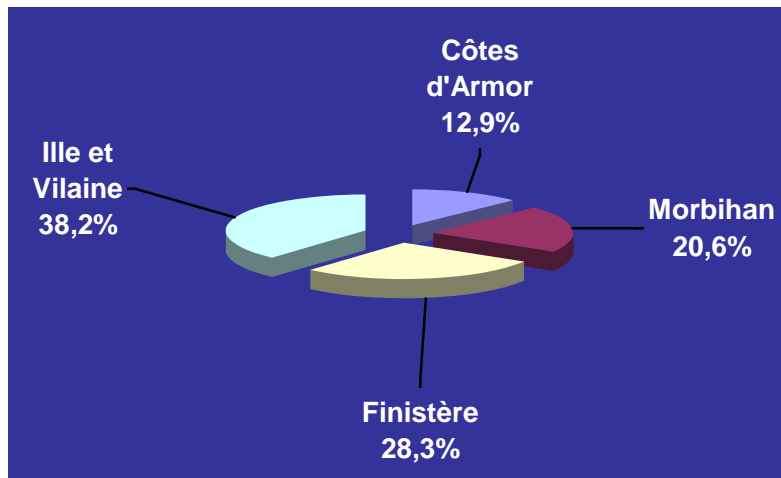
Deux autres particularités sont à noter : la part importante des logements sociaux individuels (67% en Bretagne pour 56% en France) et le fait que le logement locatif social breton capte une bonne partie de ses locataires chez les jeunes adultes (53 239 locataires ayant entre 25 et 39 ans, sur un total de locataires de 127 189) – (rapport DRE sur le logement en Bretagne de juin 2003).

*PLUS : Prêts Locatifs à Usage Social*

*PLAi : Prêts Locatifs Aidés d'intégration*

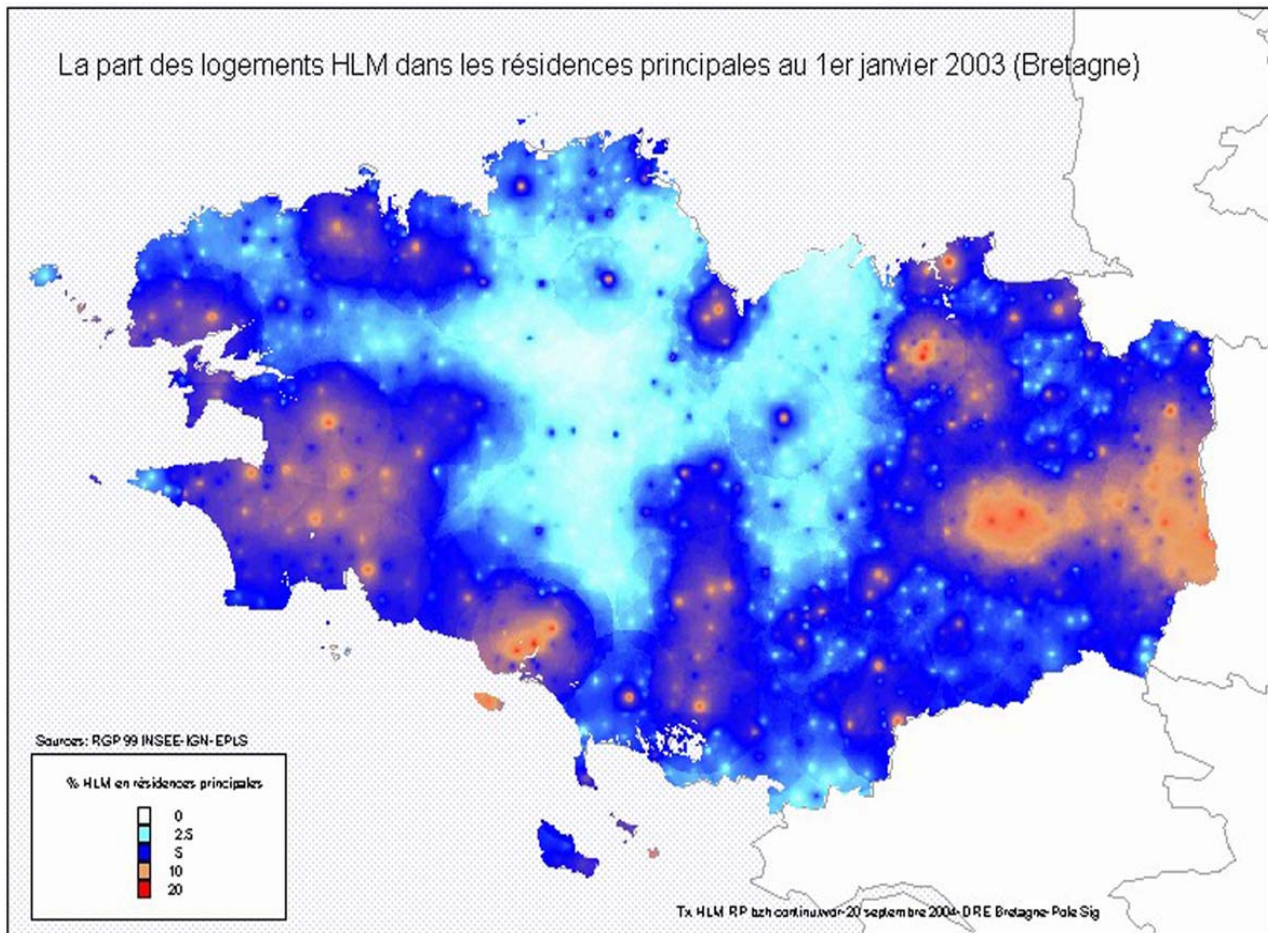
*PLS : Prêts Locatifs Sociaux*

La répartition du parc HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2003 par départements et par pourcentage se présente de la manière suivante :



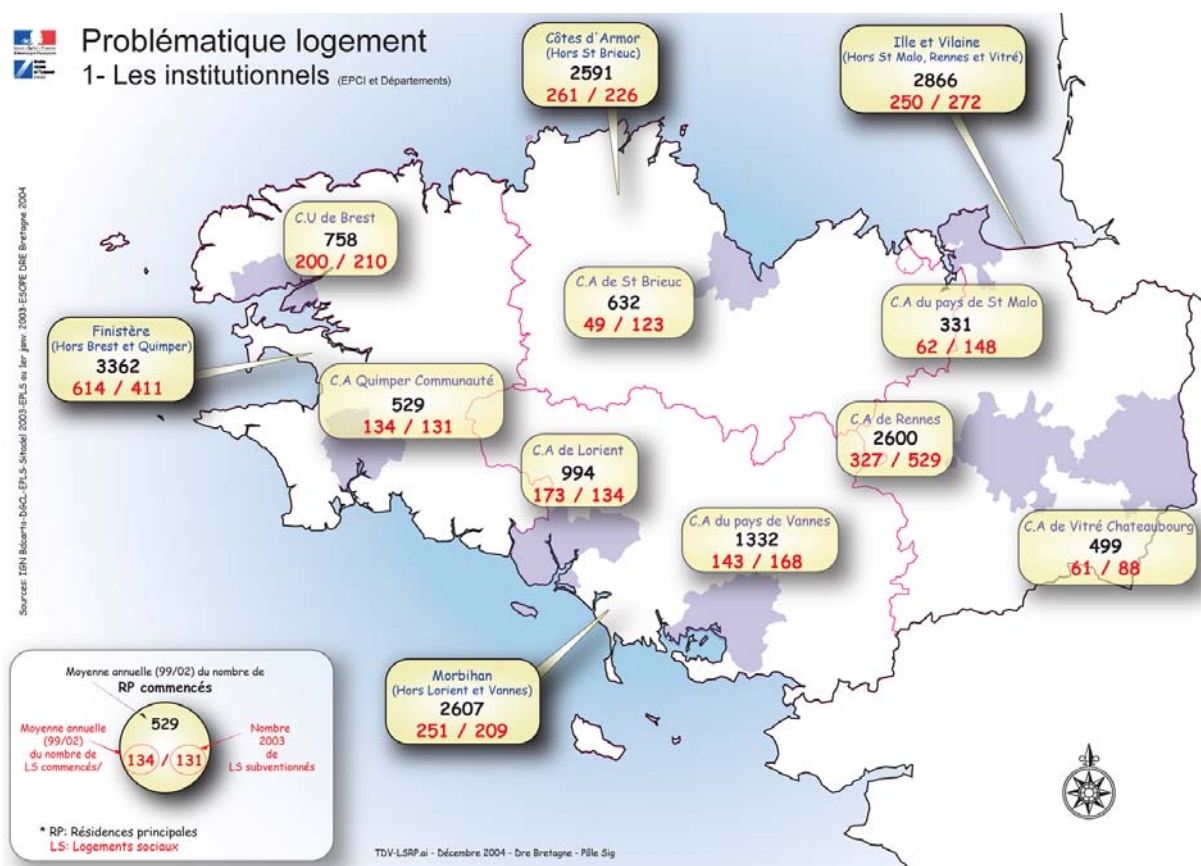
*D'après l'enquête sur le parc locatif de Bretagne de novembre 2004 (DRE-AROHLM)*

La carte ci-dessous illustre la part des logements HLM dans les résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2003



Cette carte visualise la situation de concentration du parc social dans les unités urbaines les plus importantes avec une proportion de logements sociaux plus élevée dans le département d'Ille et Vilaine.

La carte suivante illustre en moyenne annuelle (1999-2002) le volume et la part du logement social mis en service dans la construction de résidences principales dans les communautés d'agglomération et départements de Bretagne.



Département	Résidences principales (moyenne annuelle 1999-2002)	Logements sociaux (moyenne annuelle 1999 -2002)	Pourcentage logements sociaux/ résidences principales
Côtes d'Armor	3 223	310	9.6%
Finistère	4 649	948	20.4%
Ille et Vilaine	6 296	700	11.1%
Morbihan	4 933	567	11.5%
Total	19 101	2 525	13.2%

## 1.4 L'occupation du parc locatif social dans les quartiers sensibles des villes bretonnes

⇒ Des situations hétérogènes selon les villes et les quartiers

La dernière enquête « Occupation du Parc Locatif Social » de juillet 2004 est riche d'informations pertinentes sur la situation socio économique des résidents du parc locatif social en Bretagne.

Si on analyse notamment le critère « Ressources des ménages » dans les Zones Urbaines Sensibles en retenant comme indicateur le seuil de pauvreté (seuil de revenus inférieur à 40% du plafond de ressources des bénéficiaires des PLA (Prêts Locatifs Aidés), ainsi que le critère des minima sociaux, il apparaît différents groupes de villes.

Les situations de fragilité économique et sociale les plus criantes (au moins 50% des ménages ayant un niveau de ressources inférieur au seuil de pauvreté et au moins 15% des ménages bénéficiaires des minima sociaux) sont localisées dans les quartiers ZUS de Vannes, Quimper, Lorient, Brest, et Saint-Malo.

Tableau des ZUS en Bretagne

Département	Contrat de ville	Commune	Quartier ZUS
Côtes d'Armor	<i>Saint Brieuc</i>	<i>Saint-Brieuc</i>	Croix-Saint-Lambert, Ville Oger
			Le Plateau, Balzac, Ginglin,
			Point du Jour, Waron, Saint-Jouan, Tour-d'Auvergne
Finistère	<i>Brest</i>	<i>Brest</i>	Kéréderm
			Kerourien
	<i>Quimper</i>	<i>Quimper</i>	Pontanezen
Ille et Vilaine	<i>Rennes</i>	<i>Rennes</i>	Kermoyasan
			Cleunay
			Le BLosne
			Les Champs Manceaux, Les Cloteaux
		<i>Fougères</i>	<i>Fougères</i>
	<i>Saint-Malo</i>	<i>Saint-Malo</i>	Maurepas
Morbihan	<i>Lorient-Lanester</i>	<i>Lanester</i>	Cotterêts
		<i>Lorient</i>	La Découverte
			Chantiers République
	<i>Vannes</i>		<i>Vannes</i>
		Kervenane	
		Polygone, Frébault	
		Kercado	
		Ménimur	

Source Résovilles

Il existe par ailleurs des enjeux particuliers en terme de recomposition urbaine et de renouvellement de l'offre et du parc de logements sociaux dans les villes moyennes bretonnes.

Dans certains quartiers, les situations socio-économiques peuvent être aussi dégradées que dans les quartiers ZUS des grandes villes. Les premiers résultats des données statistiques exploitables indiquent que les villes moyennes sont sur des standards assez comparables à la moyenne des ZUS en Bretagne, pour des quartiers de tailles plus modestes (de 400 à 600 logements) (source DRE).

## **1.5 Le rôle social du parc privé en Bretagne**

### **⇒ Le parc privé, une composante essentielle de l'offre**

Ce rôle a été souligné par le Conseil économique et social de Bretagne dans son rapport du mois de novembre 1998 : « Le Logement en Bretagne - propositions pour une approche territoriale renforcée », et par l'Union régionale des Pact-Arim Bretagne.

Auprès des opérateurs publics, le parc privé joue un rôle important dans le logement des personnes à revenus faibles.

L'Union régionale des PACT-ARIM attire l'attention sur le fait que cette fonction sociale est essentielle et complémentaire à celle du parc public, alors que ce même habitat privé est largement confronté à l'inconfort, voire à l'indignité ou à l'insalubrité, ou encore à l'inadaptation :

- Le rapport annuel 2002 sur le mal-logement de la « Fondation Abbé Pierre pour le Logement des défavorisés » a insisté sur l'importance de ce phénomène en Bretagne.

Selon l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), parmi les ménages les plus pauvres (correspondant selon l'indicateur retenu par l'ANAH aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM-PLUS), on constate une forte proportion de propriétaires occupants dans les départements des Côtes d'Armor, du Finistère et du Morbihan. La répartition de ceux-ci (123927) est la suivante :

➤ Propriétaires occupants :	58 619
➤ Locataires HLM :	32 819
➤ Locataires parc privé :	32 489

Aujourd'hui, et malgré l'engagement très fort des collectivités bretonnes dans les programmes d'amélioration de l'habitat, 10% des logements privés (environ 100 000 logements) ne sont toujours pas équipés de l'un des trois éléments de confort (salle d'eau, WC ou chauffage central).

Le taux de logements inconfortables dans le parc privé (pour lesquels il manque un élément de confort), est de 14% pour les logements locatifs privés et de 18.50% pour les logements occupés par leur propriétaire.

Cette situation mérite d'être prise en compte dans le cadre d'une politique sociale de l'habitat.

## **1.6 L'impact du foncier sur la production des logements**

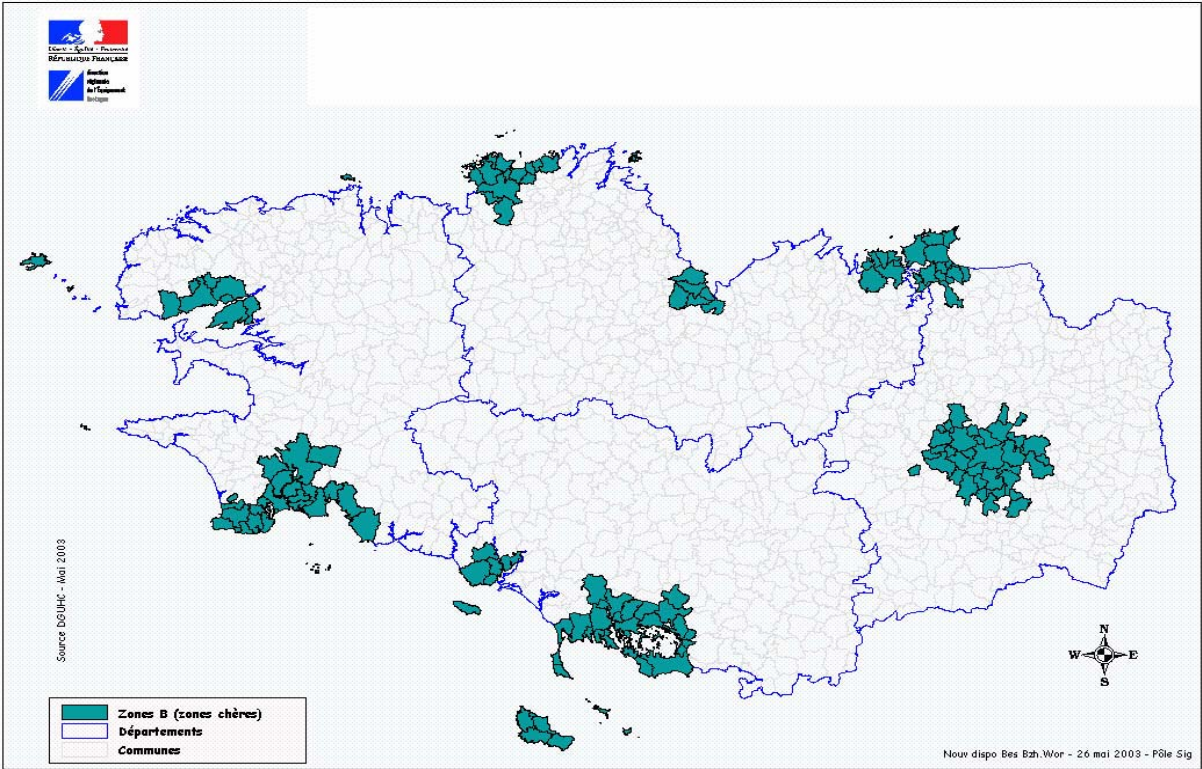
### **⇒ Des zones périurbaines et littorales à forte tension**

Les tensions immobilières observées actuellement tendent à s'accroître dans certaines zones où le volume de l'offre de logements est insuffisant (zones périurbaines et littorales) et provoquent un phénomène de spéculation foncière et de renchérissement du coût du foncier. Cette spirale inflationniste conjuguée à une moindre disponibilité des entreprises et aux coûts élevés de construction peut entraîner des difficultés sérieuses dans le montage des dossiers de logements par les opérateurs immobiliers et notamment les bailleurs sociaux, et à la limite freiner la production de logements dans certains secteurs géographiques.

*On distingue plusieurs zones en Bretagne (source DRE) :*

- les zones à très forte tension : *le bassin rennais ;*
- les zones à forte tension : *une large frange littorale et rétro-littorale, du Morbihan jusqu'au Sud-Finistère et une partie du littoral nord ;*
- les secteurs urbains en recomposition : *bassins brestois et briochin ;*
- les secteurs à moindre tension : *le Centre-Bretagne.*

La carte ci-dessous localise les « zones chères » donc à forte tension.



## 2 – Les objectifs de la nouvelle Politique Sociale de l’Habitat

La question principale, pour la Bretagne est celle du volume de logements créés, qui reste très insuffisant. L’étude prospective conduite par la DRE (citée plus haut) sur les grandes tendances d’évolution en matière de logement estime en hypothèse médiane le nombre de ménages supplémentaires à l’horizon 2015 en Bretagne à 180 000 et à 240 000 en hypothèse haute. (Nombre cumulé entre les années 2000 à 2015)

Les besoins supplémentaires de logements sont dus à la conjonction de deux effets : d’une part, la croissance démographique de la population bretonne, d’autre part, la diminution du nombre d’habitants par logement qui s’explique par :

- Le sur-dimensionnement de certains logements par rapport au nombre d’occupants ;
- La décohabitation des jeunes, notamment des étudiants ;
- La décohabitation des couples (familles monoparentales, personnes seules).

Le plan gouvernemental de cohésion sociale prévoit en Bretagne la production de :

- 19 000 logements sociaux PLUS-PLAI sur 6 ans, de 2005 à 2010,
- 6 600 logements locatifs intermédiaires PLS sur 6 ans
- 670 logements à loyer conventionné, 390 logements à loyer intermédiaire, 330 logements en sortie d’insalubrité pour la seule année 2005, avec un objectif annuel au moins égal sinon supérieur pour 2006-2010

Le partenariat nécessaire à la mise en œuvre de ces objectifs s’appuie principalement sur : l’Etat, l’Union Sociale pour l’Habitat (USH - représentée par l’ARO Habitat Bretagne). L’Union d’Economie Sociale du Logement (UESL -représentée par la coordination régionale du 1% logement en Bretagne), les financeurs spécialisés (Caisse des dépôts et consignations, DEXIA) ainsi que les collectivités locales.

Pour réaliser ce plan, il faudrait mettre en service une moyenne annuelle de 3116 logements sociaux et de 1 100 logements locatifs intermédiaires, à comparer avec la production moyenne annuelle sur ces quatre dernières années : 2 532 logements sociaux et 422 logements locatifs intermédiaires.

La Région, pour sa part, entend contribuer à l'accroissement de l'offre de logements sociaux par des mesures incitatives en complément de la mise en place de l'Etablissement public foncier Régional.

Pour autant, il ne faut pas négliger l'approche qualitative qui a toujours été mise en avant en Bretagne, et qui concourt à la réussite de la mise en œuvre d'une politique équilibrée du logement. Cette approche qualitative doit aussi concerner les opérations de rénovation urbaine qui permettront d'améliorer, de façon significative, l'état du parc de logements sociaux existants et par là même les conditions de vie des habitants des quartiers d'habitat social.

Elle doit prendre en compte la qualité des logements, notamment au regard d'un objectif de maîtrise des coûts d'énergie afin de réduire les charges locatives.

Cette préoccupation doit également être prise en compte dans le développement d'une offre d'habitat adaptée à des publics spécifiques : jeunes étudiants, jeunes travailleurs mobiles ou saisonniers, handicapés, personnes âgées...

La politique régionale de l'Habitat qui vous est proposée se décline en 6 grands objectifs :

### **Objectif N°1 : Développer l'offre de logements sociaux**

Ce volet est primordial puisque, comme il a été dit plus haut, l'équilibre financier des opérations conduites par les organismes d'HLM peut être compromis sur certains sites par le coût prohibitif du foncier.

Une participation régionale à l'équilibre des opérations permettra d'agir sur la maîtrise des coûts du foncier mais aussi de mieux maîtriser les coûts énergétiques dans l'attente de la montée en puissance de l'Etablissement public foncier régional.

Cette participation sera nécessairement modulée au cas par cas afin de prendre en compte la situation réelle du marché du logement, la pression foncière, la situation financière du bailleur social, les investissements générateurs d'économies de charges, la participation financière de la collectivité locale.

Elle permettra de répondre aux attentes des collectivités locales qui présentent dans leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des objectifs de production ambitieux pour faire face à la crise du logement.

Les PLH, menés par les collectivités, reposent sur un diagnostic approfondi du marché de l'habitat et de son évolution et permettent de cadrer et d'optimiser les différents dispositifs d'aides au logement. Ils articulent les composantes d'une politique locale de l'habitat : production d'une offre nouvelle (en neuf et en amélioration) ; politique d'attribution des logements sociaux ;



## **Objectif N°2 : Participer au projet de rénovation urbaine**

Soucieuse de la nécessité d'impulser un nouvel élan à la politique de la Ville, la Région va mobiliser des moyens supplémentaires pour la solidarité et la cohésion de son territoire dans une optique de mixité sociale et de qualité urbaine.

Elle participera au financement de la rénovation urbaine dans le cadre d'un accord global (en cours de négociation) avec l'Etat et avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

*En partenariat avec l'Etat, les priorités suivantes ont été arrêtées :*

- Sont actuellement concernées les zones urbaines sensibles suivantes : Champs Manceaux, Les Cloteaux, Le Blosne, Villejean (RENNES), Pontanézen (BREST) et Kervénanec (LORIENT). L'intervention financière de l'ANRU pourrait être élargie à la ZUS de Maurepas à Rennes.

Les projets de renouvellement urbain portant sur ces sites font l'objet d'une véritable priorité régionale : la Région et l'Etat se fixent pour objectif une contractualisation formalisée avec l'ANRU pour chacun de ces quartiers.

- Les projets des quartiers de la ZUS de Kermoisan à QUIMPER et des ZUS de SAINT-BRIEUC, présentés par les villes concernées, méritent d'être soutenus en priorité au plan régional.

L'objectif est d'aboutir en 2005 à une convention avec l'ANRU sur ces deux sites.

- Les sites de GUINGAMP (Roudourou) et de LANESTER (Kesler-Devillers) ont fait l'objet fin 2004 d'une dérogation ministérielle prévue à l'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. Il convient donc de finaliser les projets correspondants dans les délais impartis (novembre 2005).

Plusieurs villes moyennes ont engagé une réflexion sur l'avenir de leurs quartiers en difficulté, et sur la recherche de solutions opérationnelles. A ce jour, LANNION, AURAY, PLEDRAN, REDON sont prêtes pour formaliser un projet de rénovation urbaine et il y a lieu d'intégrer en priorité ces villes dans la démarche régionale.

Le financement de la Région sera fléché vers les aménagements et vers les équipements publics dans les zones urbaines sensibles (ZUS) des cinq plus grandes villes bretonnes ayant déposé un dossier de rénovation à l'ANRU : Rennes, Brest, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc.

Ces mêmes opérations pourront être financées dans les quartiers fragilisés des villes moyennes mentionnées plus haut qui entendent mener des projets de rénovation urbaine.

Les dossiers des villes autres que celles indiquées ci-dessus seront soutenues dans le cadre d'une programmation à envisager à horizon 2010 et sous réserve que des crédits complémentaires de l'Etat et de l'ANRU soient également engagés sur ces opérations.

En outre, la Région tiendra ses engagements jusqu'en 2006 vis-à-vis des 7 villes et agglomérations bretonnes qui bénéficient d'un Contrat de Ville au titre du Contrat de Plan 2000-2006. Un réexamen conjoint de cette politique sera engagé à la fin du contrat de plan.

### ***Objectif N°3 : Mettre en place un Etablissement Public Foncier Régional***

La question foncière représente aujourd'hui un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire régional. Elle représente une menace pour l'équilibre territorial et la cohésion sociale de la région.

Ces dix dernières années, la Bretagne a consommé 84 000 hectares. Cette pression foncière va s'accroître durablement.

La Bretagne pourrait compter, selon l'étude INSEE-DRE précitée, entre 180 000 et 240 000 nouveaux ménages à l'horizon 2015.

Dans ce contexte, la Région a souhaité créer un Etablissement public foncier régional afin que les collectivités locales puissent disposer d'une nouvelle capacité d'action.

Fondé sur un principe de mutualisation des moyens, il a vocation à assurer, pour le compte des collectivités qui conduisent les politiques d'aménagement, les prestations nécessaires à l'acquisition et au portage foncier.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour objectifs d'accompagner le développement durable des territoires et de renforcer leur attractivité en portant notamment ses actions sur les domaines de l'habitat, du renouvellement urbain, de la protection des espaces, des friches industrielles, des équipements structurants, des activités économiques et des déplacements.

Cela donne aux collectivités les moyens de développer une vision stratégique et une politique foncière à long terme en leur offrant plusieurs avantages :

- La possibilité de saisir à tout moment les opportunités foncières, et de se consacrer aux autres aspects du projet (financement, études...).
- Un gain sur les prix d'acquisitions.
- Une action de minoration du coût du foncier sur le marché local.

Le calendrier prévisionnel de la mise en place de l'EPF est le suivant :

- Présentation de l'étude de préfiguration aux élus régionaux : session plénière de juin 2005
- Avis des collectivités locales concernées sur le principe de sa création : été 2005
- Dépôt du dossier de candidature auprès de la Préfecture de Région : automne 2005
- Création de l'EPF par décret en Conseil d'Etat fin du 1<sup>er</sup> semestre 2006

***Objectif N°4 : Promouvoir et soutenir la qualité de l'habitat pour la maîtrise des charges locatives et le développement durable***

---

Cet axe d'intervention contribue au développement d'une politique régionale de l'habitat puisqu'il a pour objectif une diminution et une maîtrise des charges (eau, chauffage...) supportées par les locataires.

Il s'inscrit dans le contexte plus général de l'entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2001 de la nouvelle réglementation thermique pour les bâtiments. Celle-ci vise à réduire de 20% les consommations d'énergie du parc résidentiel, à la fois dans un souci de diminution des charges et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'intervention de la Région visera à améliorer encore la performance énergétique au-delà de ces prescriptions réglementaires.

*Trois actions seront développées dans ce cadre :*

- L'aide à l'amélioration de la qualité des logements locatifs sociaux (économies d'eau, économies d'énergie, démarche Haute Qualité Environnementale, énergies alternatives (solaire, photovoltaïque, géothermie...)), au titre de la réhabilitation des logements sociaux hors ANRU ;
- La reconduction de l'appel à projets Région-Ademe-AroHabitat pour la maîtrise des charges dans le parc de logements sociaux ;
- L'amélioration du parc locatif privé (composante essentielle de l'offre en milieu rural), en partenariat avec ANAH, l'aide de la Région étant toutefois réservée aux logements conventionnés (loyers conventionnés et maîtrisés ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement –APL-) et aux logements intermédiaires.

***Objectif N°5 : Engager des actions innovantes vers des publics spécifiques***

---

La question de l'hébergement des jeunes, des jeunes travailleurs mobiles, des apprentis... peut trouver une première réponse dans l'habitat dit de « temporalité », habitat qui se caractérise par une grande adaptabilité et une forte modularité.

La question du logement des étudiants est une problématique en soi, qui nécessite une concertation approfondie avec l'ensemble des acteurs (dont le CROUS), avant de définir des axes prioritaires d'actions : mise en place d'un Fonds de garantie des loyers, développement et amélioration de l'offre existante, développement de l'offre privée.

### ***Objectif N°6 : Faciliter le recrutement dans le bâtiment et les travaux publics***

La réussite de la politique régionale de l'habitat est subordonnée à la capacité des entreprises à produire un nombre de logements sociaux significativement plus élevé, dans un marché déjà tendu par le maintien à un niveau soutenu de la demande dans le secteur privé.

Le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics connaît des difficultés de recrutement et la plupart des métiers concernés sont en tension.

#### *La Région sera attentive :*

- ◆ *A la mobilisation des lycées professionnels par les services de l'Etat afin qu'ils contribuent à la promotion des métiers du bâtiment et à la formation de professionnels qualifiés ;*
- ◆ *A la mobilisation des services de l'A.F.P.A. au travers de la commande publique de l'Etat ;*
- ◆ *A une plus grande transparence dans la collecte de la taxe d'apprentissage et à l'affectation de celle-ci au fonctionnement des centres de formation d'apprentis et aux sections d'apprentissage des lycées professionnels.*

#### La Région accompagnera la profession :

1. – Elle proposera une contractualisation aux branches professionnelles pour faciliter le recrutement et permettre la réalisation de la politique régionale de l'habitat. Elle adaptera, dans ce cadre, les dispositifs qui sont de sa compétence directe (programme régional des stages et apprentissage) en concertation avec les autres acteurs de la formation et de l'insertion.
2. – Elle développera des actions d'information (salon des métiers, journées portes ouvertes....) organisées à destination des jeunes et des demandeurs d'emploi et organisera elle-même des manifestations (semaine de l'apprentissage, olympiade des métiers, concours du meilleur ouvrier de France).
3. – Elle développera l'accès à la qualification par :
  - ◆ La création des aides au premier équipement des apprentis.
  - ◆ L'amélioration des aides au transport, à l'hébergement et à la restauration des apprentis.
4. – Elle soutiendra le réseau des lycées des métiers.
5. – Elle favorisera l'égalité filles garçons au sein du système éducatif pour favoriser la mixité dans l'ensemble des métiers.

### **3 – Modalités d'intervention**

Dans le cadre de la contractualisation avec les opérateurs, une commission technique appuyée par des experts et associant les E.P.C.I. et les Pays concernés examinera les données techniques, économiques et financières des projets et donnera un avis qui sera joint à la présentation des dossiers en Commission permanente.

**Les objectifs annuels qui sont présentés dans ce rapport s'entendent en année pleine et au terme de la montée en puissance des dispositifs dans la mesure où les financements de l'Etat, les partenariats et les synergies recherchés ont été mobilisés.**

#### **3.1- Le premier volet concerne le développement de l'offre de logements sociaux (logements neufs).**

**3.1.1- Une aide particulière à la construction et à l'acquisition de logements neufs en financement Prêt Social de Location-Accession (PSLA)** est instituée afin de promouvoir la mixité sociale grâce à la diversification des statuts d'occupation et de permettre d'assurer aux locataires des organismes HLM un parcours résidentiel en accélérant la rotation dans le parc existant.

Le nouveau dispositif de Location-Accession prévu par le décret du 26 mars 2004 présente les caractéristiques suivantes : prix de vente en TVA au taux réduit de 5.5%, exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans, Aide Personnalisée au Logement pour les locataires accédants et accès à la propriété de ménages à revenus modestes, primo-accédants qui pourront bénéficier d'un logement de qualité à prix réduit.

L'intervention de la Région permettra sur une période de trois ans, d'aider les promoteurs sociaux à porter le foncier pendant la phase locative du projet en prenant en charge les intérêts du prêt.

Objectif sur la durée de l'expérimentation : 500 logements aidés.

**3.1.2- Une aide est attribuée pour assurer l'équilibre financier des opérations de constructions neuves de logements sociaux, et prenant en compte :**

- La maîtrise du coût du foncier, en cohérence avec les initiatives prises par les collectivités locales qui ont la compétence dans ce domaine.
- Et/ou le surcoût lié à la qualité des logements produits : intégration dans la conception et la mise en œuvre des projets d'un volet maîtrise de l'énergie, économies d'eau et démarche haute qualité environnementale, *énergies alternatives (solaire, photovoltaïque, géothermie...)*, afin d'offrir aux habitants des produits de qualité avec des charges locatives maîtrisées.

Cette aide, concernant les constructions neuves financées par un PLUS, un PLA d'intégration, et exceptionnellement par un PLS, est accordée aux bailleurs HLM maîtres d'ouvrage des opérations, mais également ouverte aux autres maîtres d'ouvrage publics ou privés agréés : Communes, structures intercommunales (EPCI), Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) et associations à but non lucratif agréées par le Préfet de département.

Cette aide attribuée au cas par cas, et par opération, est ouverte à deux types de territoires :

- En priorité, les intercommunalités mettant en œuvre un Programme Local de l'Habitat,
- Aux intercommunalités ayant la compétence habitat, non tenues réglementairement de se doter d'un PLH, mais qui s'engagent dans une politique locale coordonnée de l'habitat

Destinée à contribuer à l'équilibre financier de l'opération, l'aide régionale est plafonnée à 3500 euros/logement.

Elle est modulée en fonction de la participation financière des collectivités locales.

La prise en compte du surcoût lié à la qualité des logements produits est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable énergétique et doit permettre une réduction des consommations d'eau et d'énergie allant au-delà des exigences réglementaires.

Objectif annuel : 3 000 logements aidés

### **3.2- Le deuxième volet concerne la maîtrise des charges locatives**

Trois types d'interventions sont engagés dans une optique qui concourt à la fois à la qualité sociale de l'habitat et au développement durable et qui répond aux attentes des locataires du parc social et du parc privé conventionné et intermédiaire.

#### **3.2.1- Au titre de la réhabilitation des logements sociaux (hors ANRU)**

Il est créé une aide régionale à l'amélioration de la qualité des logements dans le cadre des programmes de réhabilitation bénéficiant d'aides de l'Etat (PALULOS) ou de Prêts Bonifiés de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Sont financés les travaux d'économies d'eau et d'énergie ou de haute qualité environnementale *et d'énergies alternatives (solaire, photovoltaïque, géothermie...)*, générant une meilleure maîtrise des charges locatives, sous réserve de la réalisation d'une étude énergétique préalable. La participation de la Région sera modulée en fonction de celle des collectivités locales et plafonnée à 2000 euros par logement.

Une intervention complémentaire concernant l'aménagement des espaces publics hors zones ANRU (à un taux de 20% maximum) pourrait en outre être envisagée au titre de la politique territoriale.

Objectif annuel : 750 logements aidés

#### **3.2.2- Au titre de l'acquisition ou du renouvellement d'équipements ou de matériels économes en eau et en énergie**

L'appel à projets sur la maîtrise des charges dans le logement social est reconduit, selon les modalités habituelles, le financement régional étant pris en charge par les crédits Environnement-Energie (Accord-Cadre-Ademe-Région).

#### **3.2.3- Au titre des travaux d'amélioration des logements locatifs privés**

Eu égard au rôle très important du parc locatif privé en termes de mixité urbaine et sociale et d'aménagement du territoire, la Région participera à l'amélioration et à l'adaptation de 10 000 logements locatifs privés, conventionnés et intermédiaires, entre 2005 et 2010.

L'aide régionale, complémentaire de celle de l'ANAH (5% Région-5% ANAH) est conditionnée à la participation financière des collectivités locales dans le cadre d'opérations concertées d'amélioration de l'habitat (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Programmes Sociaux Thématiques et Programmes d'Intérêt Général)

Elle est plafonnée à 2000 euros par logement à loyer conventionné et à 1500 euros par logement à loyer intermédiaire à loyer maîtrisé.

La Région participera également aux travaux d'amélioration des logements des propriétaires occupants.

Une convention d'objectifs avec l'ANAH, en cours de négociation, formalisera ce partenariat.

Objectif : 1000 logements en 2005

1666 logements en moyenne annuelle entre 2005 et 2010

### **3.3- Le troisième volet d'intervention concerne le logement des jeunes et des travailleurs mobiles.**

Un appel à projets sur les formes innovantes d'habitat de « temporalité » des jeunes sera lancé.

Un rapport spécifique sur la question du logement des jeunes vous sera présenté à la session plénière de fin d'année 2005.

### **3.4- Le logement des personnes âgées.**

Seront financées dans ce cadre les opérations d'hébergement des personnes âgées dans des structures d'accueil collectives (respect des engagements du contrat de plan Etat-Région).

**3.5-** S'agissant enfin du **volet Rénovation Urbaine**, un accord-cadre Etat-Agence Nationale de Rénovation Urbaine-Région sera signé prochainement pour définir notamment les modalités d'interventions respectives des différents partenaires financiers.

Une concertation va en outre être engagée avec chaque ville concernée.

Je vous propose que la Région finance les aménagements d'espaces publics et les équipements publics selon un taux d'intervention modulé de 20 à 30%.

Cette intervention se cumule avec les actions d'accompagnement social financées en faveur des Contrats de Ville qui vont se poursuivre pendant deux années (2005 et 2006).

**Je vous propose, en conclusion, dans le cadre du programme 803 « Faciliter l'accès au logement pour tous et soutenir les politiques de rénovation urbaine » :**

- **d'adopter les modalités générales d'intervention en faveur de la Politique Régionale de l'Habitat qui vous sont proposées ;**
- **de m'autoriser à signer l'accord-cadre Etat-ANRU-Région et les conventions d'application avec les Villes sur la rénovation urbaine ;**
- **de donner délégation à la Commission permanente pour approuver les conventions pluriannuelles d'objectifs concernant le développement de l'offre de logements sociaux, la réhabilitation des logements sociaux et l'amélioration du parc privé et pour mettre en œuvre le présent dispositif.**

Le Président

Jean Yves LE DRIAN