

HABITAT | FINISTÈRE

# IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE DE BREST MÉTROPOLE HABITAT DANS LE FINISTÈRE



Décembre 2023

RAPPORT D'ÉTUDE





Chiffres clés.....	4
Avant-propos .....	5

## 01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DANS LE FINISTÈRE..... 7

Des commandes génératrices d'activités et d'emplois pour les entreprises finistéennes.....	9
BMH, donneur d'ordre important dans le secteur de la construction .....	11
BMH, donneur d'ordre dans le secteur des services.....	13
La contribution de BMH à la fiscalité locale.....	15
1 480 emplois directs, indirects et induits.....	17
Les autres facettes de BMH dans le développement économique territorial .....	19
Un modèle économique fragilisé .....	23

## 02 | BMH ACTEUR DES DYNAMIQUES SOCIALES..... 25

Un acteur majeur du logement.....	27
Un contributeur des dynamiques démographiques.....	29
Un acteur de la mobilité résidentielle .....	31
Un acteur fortement sollicité.....	33

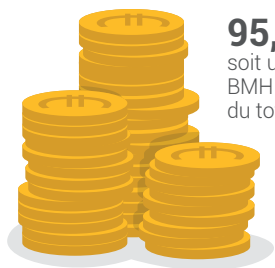
Un acteur disposant d'un parc adapté aux plus modestes .....	35
Un acteur de la cohésion sociale .....	39
BMH : un acteur de la mixité sociale dans les territoires .....	41
Qui peut bénéficier d'un logement BMH ? .....	42
Les modalités d'attributions d'un logement BMH .....	43

## 03 | BMH DANS LES TRANSITIONS..... 45

Produire ou rénover ? .....	47
BMH face au défi de l'économie circulaire .....	49
Des lois de plus en plus prescriptives en matière de gestion des déchets.....	51
La charte d'attribution de BMH .....	52
Un changement progressif de paradigme .....	53
Réhabiliter le parc existant.....	55
Construire mieux.....	57
BMH engagé pour répondre aux grands enjeux de transition démographique .....	59
Conclusion.....	61
Glossaire.....	62
Bibliographie .....	63

# Chiffres clés

Une commande génératrice d'activités et d'emplois dans le Finistère



**95,1 M€** par an  
soit une commande de  
BMH très locale (84,6 %  
du total des dépenses)

## LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION, PRINCIPAL BÉNÉFICIAIRE :

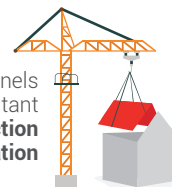
• **57,4 M€** par an pour  
les entreprises locales



• **72 %** de la commande  
au profit de PME



• Des professionnels sollicités autant  
pour la **construction**  
que la **rénovation**



**1 480** emplois directs,  
indirects et induits

Un acteur majeur du logement...

**49 ans**, l'âge  
moyen des locataires (37  
ans dans le parc privé)

Près de **20 000** logements,  
dont **95 %** situés dans Brest  
métropole



Une demande en forte hausse :  
**4 000** en 2022 (+20 % en  
10 ans)

## BMH LOGE DANS LA MÉTROPOLE



• **15 %** des habitants



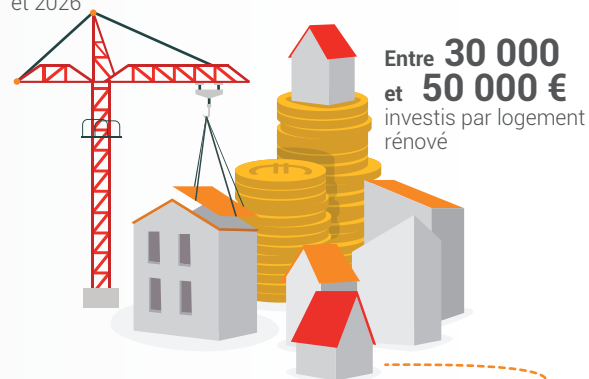
• **36 %** des familles  
monoparentales



• **40 %** des ménages  
pauvres

... et engagé dans les transitions

Un programme ambitieux  
de rénovation :  
**16 %** du parc rénové  
entre 2021  
et 2026



Entre **30 000**  
et **50 000 €**  
investis par logement  
rénové

En 2026, plus d'un logement  
sur deux raccordé au réseau  
de transport collectif à haut  
niveau de services



## DES EFFETS POSITIFS



• Recul de **40 %**  
de la consommation  
d'énergie



• **Un parc plus adapté  
et accessible**  
(1 logement sur 4, une  
part en progression)

# Avant-propos

Brest métropole habitat a sollicité l'Adeupa pour avoir une vision objectivée de son impact socio-économique dans le territoire. Cette étude s'inscrit dans le cadre des travaux régulièrement réalisés par l'agence d'urbanisme sur l'analyse d'impact économique d'acteurs, de filières, d'évènements ou d'équipements.

Ce travail se différencie néanmoins par les dimensions complémentaires observées, à savoir l'appréciation du rôle de BMH dans la dynamique démographique et sociale du territoire et la qualification de son engagement dans les transitions environnementales et sociétales.

L'objectif de ce rapport est d'appréhender ce que représente l'organisme de logement social en termes d'emplois et de commandes auprès des entreprises, particulièrement celles implantées dans le Finistère et dans le pays de Brest. Il s'agit également d'analyser sa contribution aux besoins en logements de la population et son rôle dans la mixité sociale. Enfin, en tant que donneur d'ordre public important, BMH peut jouer un rôle dans la stimulation et l'émergence de solutions visant à répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux. C'est ce que l'étude cherchera à apprécier dans la troisième partie.

Ce travail a mobilisé différentes ressources statistiques. Il s'est également construit sur la base de plusieurs rencontres avec les services de BMH et des acteurs économiques intervenant dans le cadre des marchés publics.

La dimension transversale de l'étude en fait son originalité et permet de mettre en lumière la place de l'office dans les dynamiques territoriales, qu'elles soient économiques, sociales ou environnementales.



MORLAIX  
MONTROULEZ

AÉROPORT  
AERBORZH

BELLEVUE

QUIMPER  
KEMPER

BREST-CENTRE  
BREST-KREIZ-Kêr

MORVAN

des ARMÉES  
de ARMEOU

Centre  
Kreiz-kêr

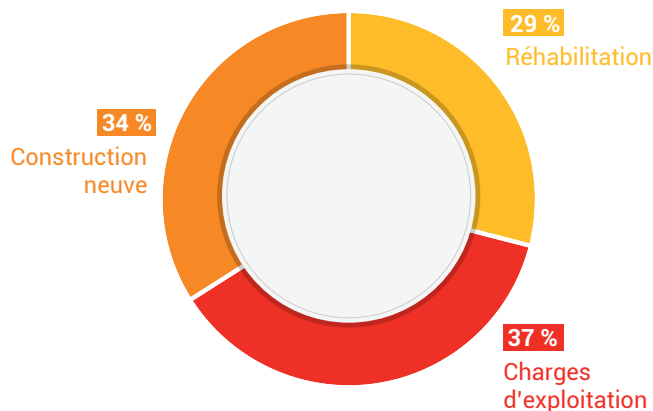


IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE DE BREST MÉTROPOLE HABITAT DANS LE FINISTÈRE

**01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DANS LE FINISTÈRE**

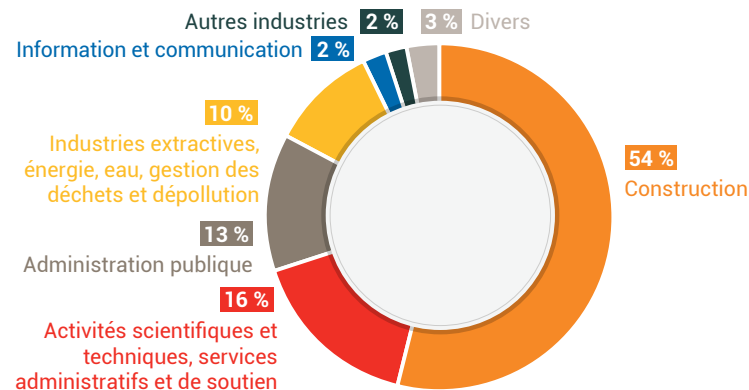
# 01 | Partie 1

## Ventilation des dépenses de BMH selon la nature des charges



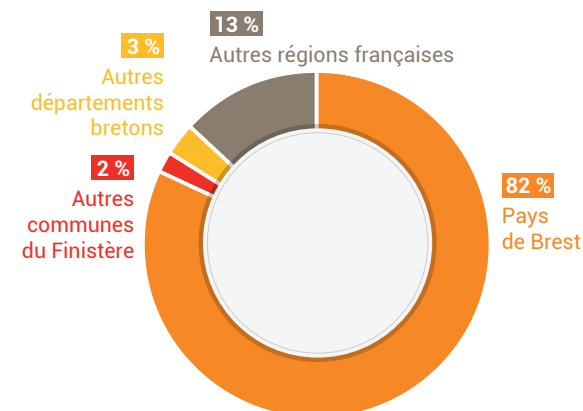
Source : BMH, dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

## Ventilation des dépenses de BMH selon le secteur d'activité des fournisseurs et prestataires



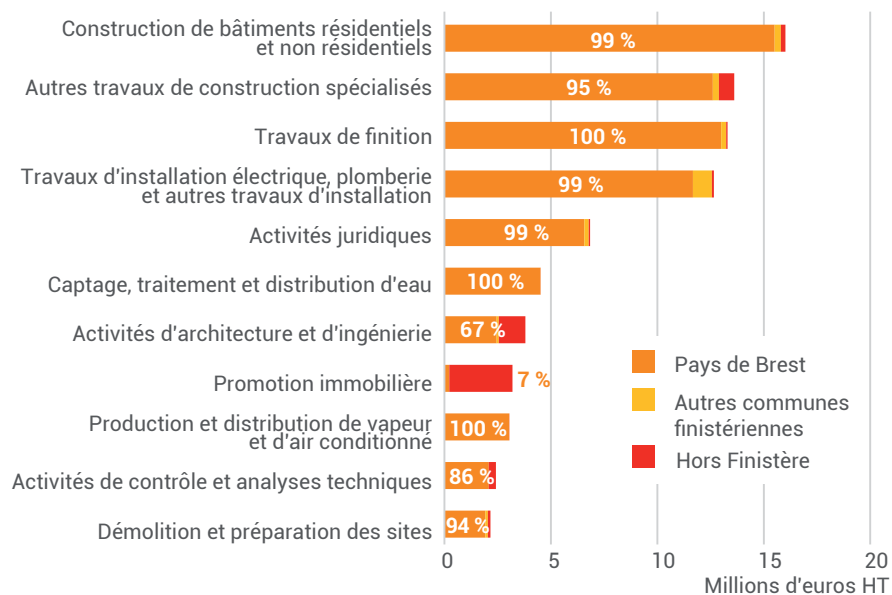
Source : BMH, dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

## Impacts territoriaux de la commande de BMH



Source : BMH, dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

## Principaux secteurs bénéficiaires des dépenses de BMH et part des retombées dans le Finistère (hors impôts)



Source : BMH, moyenne annuelle des dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

Sont représentées sur le graphe les activités qui perçoivent des paiements de BMH d'un montant annuel moyen supérieur à 2 M€ (hors administration publique ; nomenclature des activités de l'Insee en 292 postes).

Les activités classées dans le domaine de la « construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels » représentent une dépense annuelle moyenne HT de BMH de 16 M€ dont 97 % pour des établissements installés dans le Finistère.

À noter que les dépenses relatives au traitement et à la distribution de l'eau, ainsi que celles classées en « production et distribution de vapeur et d'air conditionné » sont affectées à 100 % dans le Finistère pour deux fournisseurs : Eau du Ponant et Eco Chaleur de Brest. Eco Chaleur de Brest est une société locale, filiale de Dalkia et de Sotraval, spécialisée dans la production et la distribution de chaleur à travers les réseaux de chaleur. Elle assure l'exploitation opérationnelle des réseaux de chaleur de Brest et de Plougastel, de l'usine de valorisation énergétique des déchets (Uved) et de la chaufferie bois du Sprenot.



# Des commandes génératrices d'activités et d'emplois pour les entreprises finistériennes

Les organismes de logement social, qu'ils aient un statut public ou privé, sont soumis au Code de la commande publique. En 2022, les bailleurs sociaux représentent 13,9 % de la commande publique en France, derrière les collectivités locales et leurs groupements (54,3 %) et l'État (14,9 %)¹. Dans les appels d'offres lancés par BMH, trois principaux cas de figure peuvent être distingués :

- Les achats de fournitures (informatiques, bureautiques, etc.).
- Les prestations intellectuelles (activités juridiques, ingénierie, contrôle technique, coordination sécurité et protection de la santé, etc.).
- Les travaux.

La sélection des candidats se fait sur la base d'une combinaison de critères dont le prix, les aspects techniques et les délais. Les critères environnementaux, souvent intégrés dans le volet technique, sont de plus en plus identifiés comme un déterminant spécifique.

## 112,4 M€ de dépenses annuelles

En moyenne, sur la base des données financières fournies pour la période 2019-2021, **BMH dépense annuellement 112,4 M€ hors taxes (HT)²**. Ce montant intègre par ordre décroissant :

- **Des charges d'exploitation (41,6 M€)** : gros entretien, travaux d'entretien courant, impôts et taxes, achats de fluides, de matériels et de fournitures, prestations de services, etc.
- **Les opérations de construction neuve (38,4 M€)** : acquisitions foncières, frais d'honoraires, travaux de construction, assurance dommage ouvrage, etc.
- **Les travaux de réhabilitation (32,4 M€)** dont le montant des travaux, les frais d'honoraires, de branchements ou de déménagement.

## Le secteur de la construction, premier bénéficiaire de la commande publique

**Le secteur de la construction** est le principal bénéficiaire en percevant **54 % des dépenses de BMH**, soit 61,1 M€ HT par an (cf. page 11).

Les autres secteurs d'activité concernés sont principalement :

- **Les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien** (16 %). Cette rubrique recouvre une multitude d'activités de services comme les notaires, les architectes, le nettoyage, l'entretien paysager, l'expertise technique du bâtiment, la maintenance et le dépannage des systèmes, etc. (cf. page 13).

1. Baromètre de la commande publique – La commande publique au second semestre 2022, Banque des territoires, Intercommunalités de France

2. Paiements de BMH hors salaires

- **L'administration publique** (13 %). Ce sont pour l'essentiel les paiements réalisés auprès de la direction des finances publiques (cf. page 15).
- **Les industries de l'énergie, de l'eau, de la gestion des déchets et de la dépollution** (9 %). Ce secteur regroupe notamment des énergéticiens, des opérateurs de l'eau et de l'assainissement, des entreprises de démolition et de gestion des déchets.

Des retombées de moindre importance sont dispersées dans d'autres secteurs comme la fabrication de produits industriels (feronnerie, électricité industrielle, construction métallique, menuiserie, automatisme...) ou les activités informatiques.

## Des retombées très majoritaires pour les entreprises du pays de Brest

**84,6 % des dépenses** de BMH bénéficient à des professionnels implantés dans le Finistère, soit **95,1 M€ HT par an**. Les entreprises du **pays de Brest** en profitent principalement (**92,6 M€ HT**, soit 82,4 %).

Hors Finistère, les paiements vont vers les autres départements bretons (2,3 %) et dans les autres régions françaises (13,1 %).

Même si la localisation des entreprises n'est pas un critère de sélection dans les appels d'offres, dans les faits, la commande publique bénéficie donc principalement à des acteurs économiques locaux. La nature des activités y concourt : les travaux d'entretien courant, de réhabilitation ou de construction nécessitent la proximité des équipes pour intervenir sur les chantiers.

Le secteur de la promotion immobilière se distingue avec l'intervention de professionnels majoritairement installés hors Finistère, par exemple Linkcity Grand Ouest à Rouen, Bouygues Immobilier ou Adim Ouest à Nantes.

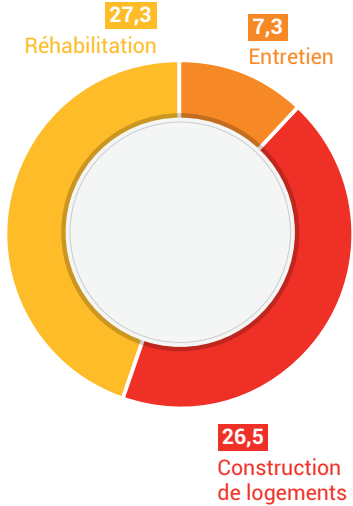
Évaluer les retombées de la commande publique : **la méthode de « territorialisation » des dépenses**

L'Adeupa a exploité le fichier des paiements de BMH, effectués en 2019, 2020 et 2021. Il intègre les montants versés aux attributaires des marchés et à leurs sous-traitants. Les chiffres présentés sont une moyenne annuelle hors taxes sur la base des trois années d'observation, ce qui permet de lisser de potentiels effets conjoncturels.

Un retraitement des informations relatives à la commune de l'entreprise a été effectué. En effet, le paiement peut être réalisé au siège, à la direction régionale ou à un service particulier de la société comme la comptabilité. Ces services supports peuvent être éloignés du Finistère alors que l'entreprise a un ou des établissements employeurs localement. Dans ce cas, l'adresse de l'établissement de proximité a été prise en compte.

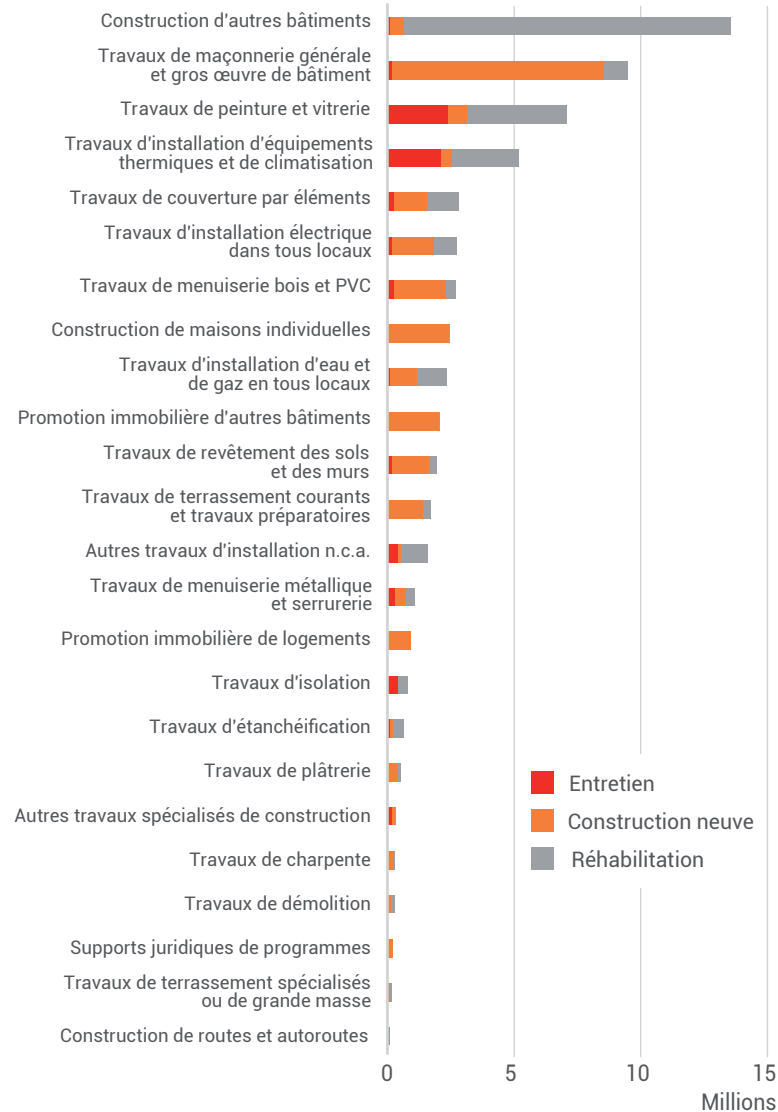
# 01 | Partie 1

Paiements annuels HT de BMH à destination du secteur de la construction en fonction de la nature des travaux (en millions d'euros)



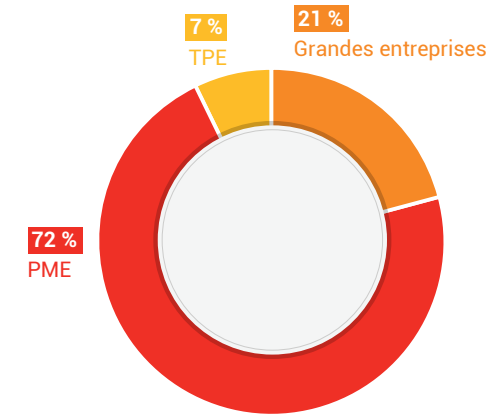
Source : BMH, dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

Paiements de BMH en fonction de l'activité des entreprises de construction et de la nature des travaux (en millions d'euros)



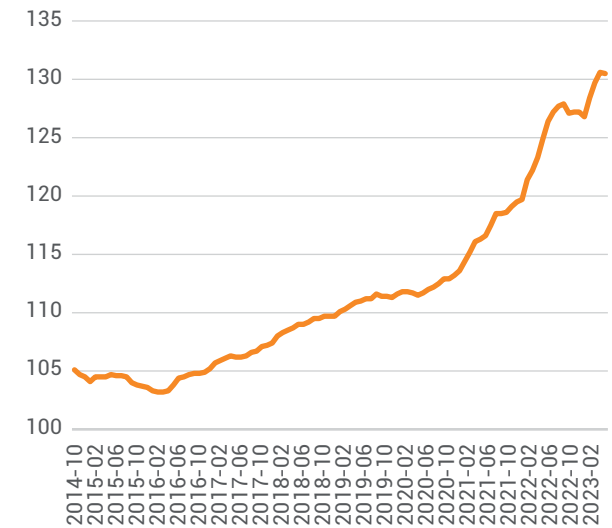
Source : BMH, moyenne annuelle des dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

Répartition des dépenses selon la typologie des entreprises de construction dans le Finistère



Source : BMH, dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

Index du bâtiment - BT01 - Tous corps d'État (base 100 en 2010)



Source : Insee

# BMH, donneur d'ordre important dans le secteur de la construction

BMH mobilise fortement les professionnels du secteur de la construction, que ce soit pour les travaux de réhabilitation, de construction de logements sociaux et d'entretien courant. Cela représente le principal poste de dépenses (54 %), soit **61,1 M€ HT par an pour les entreprises du BTP**.

Les montants des travaux de réhabilitation et de construction sont de niveau équivalent et prédominent largement par rapport aux frais engagés pour la maintenance et l'entretien du parc.

Les retombées les plus importantes (plus de 5 M€ par an) sont pour les entreprises générales de construction, les travaux de maçonnerie générale et de gros œuvre de bâtiment, les travaux de peinture et de vitrerie, les travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation.

Suivant le montant des marchés, trois principales modalités d'attribution sont appliquées par BMH :

- Des marchés de conception/réalisation pour les travaux d'un montant supérieur à 10 M€.
- Des entreprises générales de bâtiment.
- Des marchés allotés lorsque le montant des travaux est inférieur à 5 M€.

## 57,4 M€ de travaux confiés à des entreprises finistériennes

94 % dépenses réalisées par BMH auprès de professionnels de la construction bénéficient à des entreprises finistériennes. Cela représente 55,6 M€ pour les professionnels du pays de Brest et 1,8 M€ pour des acteurs implantés dans le reste du département.

Les prestataires peuvent faire partie de grands groupes comme Bouygues, Eiffage ou Spie Batignolles, mais une majorité d'entre eux sont des petites et moyennes entreprises dont le siège est finistérien.

BMH fait appel également régulièrement à certains fournisseurs situés dans les départements voisins, particulièrement les Côtes-d'Armor. Quelques exemples : Constructions Le Couillard à Lannion (entreprise générale de construction), SARL Le Cardinal à Ploumagoar (travaux de démolition) ou SARL Paul à Trégueux (travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment).

## 72 % de la commande à destination des PME

Les PME (de 10 salariés à 250 salariés) ont le volume d'affaires le plus important (72 %). 150 entreprises différentes dans le Finistère ont ainsi travaillé pour BMH entre 2019 et 2021, avec un montant moyen annuel par entreprise de 276 000 € HT. Quelques exemples : S2P (isolation, peinture-décoration), Ax'Nova (entreprise générale de bâtiment), Le Granit breton (entreprise générale de bâtiment), Gérard

Gervais (électricité générale), Liziard (travaux publics, démolition, dépollution), Bihannic (couverture, étanchéité, bardage).

Les grandes entreprises de construction comme Bouygues, Eiffage ou Spie Batignolles perçoivent un cinquième des dépenses de BMH.

Les très petites entreprises (entrepreneurs indépendants ou sociétés employant moins de 9 salariés) sont peu représentées, même si cela représente 105 établissements différents pour un chiffre d'affaires annuel moyen de 3,8 M€.

## Pénurie de candidats dans plusieurs corps de métiers

BMH travaille depuis de longue date avec certaines entreprises locales, mais peine à trouver des candidates pour les marchés de travaux.

Ainsi, de nombreux appels d'offres sont déclarés infructueux. Ces difficultés ne sont pas récentes, mais se sont accentuées depuis 2017-2018. Plus de 70 % des marchés comprennent au moins un lot déclaré infructueux à l'issue d'une première mise en concurrence.

La pénurie de candidates se fait sentir dans de nombreux corps de métiers comme le gros œuvre, l'électricité, la couverture, l'étanchéité, la charpente ou la serrurerie.

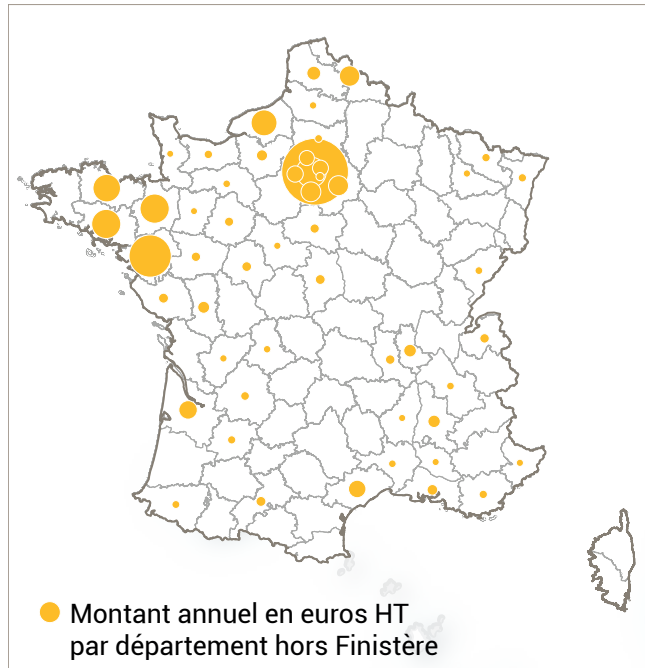
La difficulté à trouver des fournisseurs induit des incidences négatives, avec à la fois des reports de calendrier dans la réalisation des travaux et un déséquilibre offre/demande qui peut avoir un effet sur les prix.

Pour pallier ces difficultés, BMH mutualise avec Brest métropole la publication de sa programmation des marchés depuis 2020, afin d'améliorer la visibilité pour les fournisseurs potentiels. Par exemple, l'organisme a adhéré à un groupement de commandes avec la métropole pour l'achat d'électricité et de gaz, stratégie qui a été fructueuse en termes de prix.

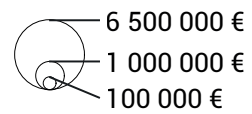
### CLAUDE DE RÉVISION DES PRIX DANS LES APPELS D'OFFRES : UNE EXPÉRIMENTATION EN ILLE-ET-VILAINE

Face au contexte d'instabilité des prix, les organismes de logements sociaux en Ile-et-Vilaine (Emeraude Habitation et La Rance) se sont engagés à intégrer une clause de révision des prix dans les consultations de travaux. Fin 2022, ils ont signé une charte avec la Fédération française du bâtiment, prévoyant une expérimentation sur six mois et le renforcement des relations avec les entreprises. La révision des prix se fera sur la base d'une formule de calcul basée sur les index du bâtiment publiés par l'Insee.

# Localisation des entreprises bénéficiaires de la commande de BMH entre 2019 et 2021



## Montant annuel en euros HT par entreprise



- Commerce
- Construction
- Industrie
- Services

0 5 10 km

Source : IGN, BMH / Traitement : Adeupa Brest-Bretagne  
Réf. : 119\_02\_20230907\_JL\_impacts\_territoriaux\_compub\_pdb

# BMH, donneur d'ordre dans le secteur des services

Le secteur des services, hors administration publique, est le second bénéficiaire des commandes de BMH, mais dans des proportions nettement moindres que celui de la construction. Les retombées peuvent être estimées à 24,3 M€ par an. Ce secteur recouvre une multitude d'activités ; les plus sollicitées par BMH sont les suivantes :

- Les activités juridiques (notaires, avocats).
- Les activités d'architecture et d'ingénierie (architectes, géomètres, études techniques).
- Les activités de contrôle et d'analyses techniques.
- Les activités de nettoyage.
- Les activités informatiques (programmation, conseils en systèmes et logiciels, gestion des installations et maintenance).
- Les services d'aménagement paysager.

## 17,1 M€ de retombées annuelles dans le Finistère

Plus des deux tiers des paiements de BMH se font à destination d'entreprises finistériennes, soit une proportion importante, mais inférieure à celle enregistrée dans le secteur du BTP. Contrairement aux travaux qui nécessitent la présence d'une main-d'œuvre locale, les activités de services peuvent en effet, pour certaines, être réalisées à distance. C'est le cas des prestations informatiques pour lesquelles une majorité des paiements (78 %) se font auprès de sociétés installées à l'extérieur du département.

## Des candidats plus nombreux pour les marchés de fournitures et prestations

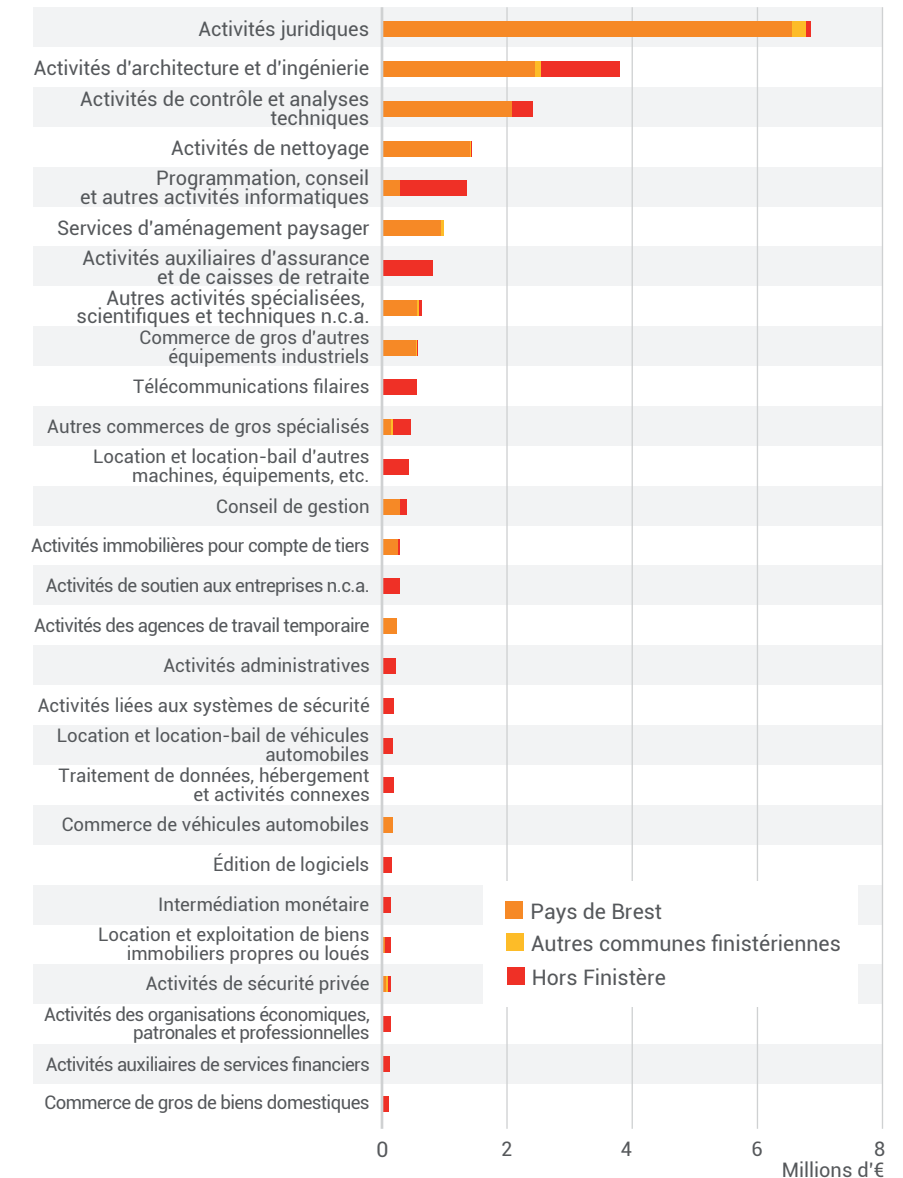
Contrairement aux marchés de travaux et au manque de candidatures constaté, il ne semble pas y avoir de tensions particulières dans le secteur des services. La commande publique trouve écho auprès des fournisseurs. Malgré tout, il peut y avoir des difficultés liées à des problématiques d'approvisionnement en matières premières et à une hausse des prix (par exemple, le coût des fournitures de bureau comme le papier).

### VERS UN SCHÉMA DE PROMOTION DES ACHATS PUBLICS SOCIALEMENT ET ÉCONOMIQUEMENT RESPONSABLES

Actuellement, BMH intègre dans ses appels d'offres une clause d'insertion sociale pour favoriser l'intégration professionnelle de personnes éloignées de l'emploi. Le taux appliqué est en général de 5 %, mais peut être plus élevé pour certaines prestations (par exemple, l'entretien des espaces verts).

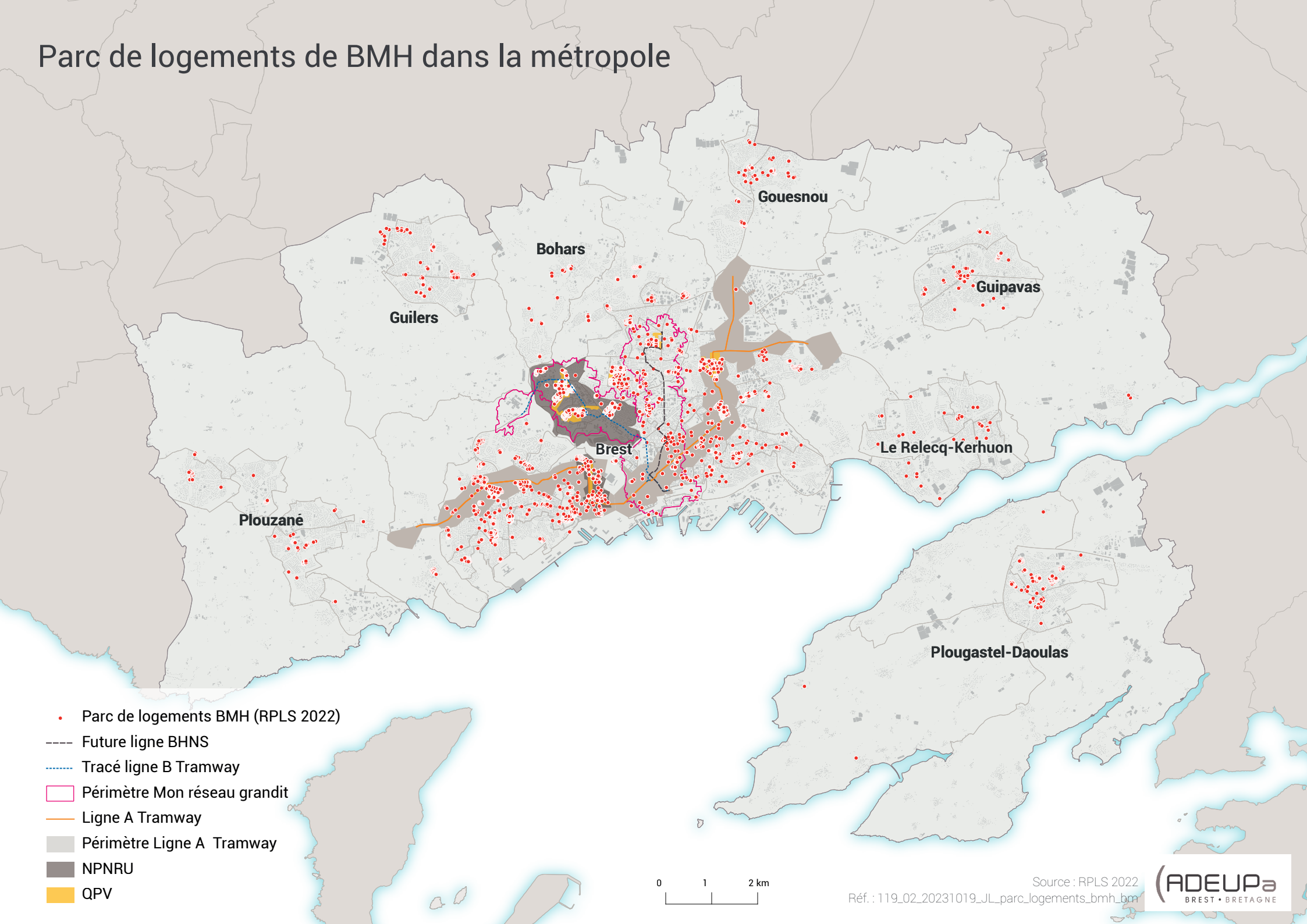
BMH va devoir élaborer un schéma de promotion des achats publics socialement responsables (Spaser), dispositif prévu par la loi de 2014 relative à l'économie sociale et solidaire. Sont concernés les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que les acheteurs soumis aux dispositions du code des marchés publics, lorsque les achats sont supérieurs à 50 M€ HT. Le schéma a vocation à favoriser l'évolution des pratiques d'achats (visibilité de la stratégie d'achat, développement des clauses environnementales et sociales, concours à l'économie circulaire, renforcement du sourcing, etc.). La loi climat et résilience est venue renforcer ces obligations ; elle impose, à compter d'août 2026, l'utilisation d'un critère d'attribution des marchés prenant en compte les caractéristiques environnementales des offres.

## Commande annuelle moyenne de BMH selon les principales activités de service



Source : BMH, moyenne annuelle des dépenses 2019-2021, traitement Adeupa

# Parc de logements de BMH dans la métropole



- Parc de logements BMH (RPLS 2022)
- Future ligne BHNS
- ..... Tracé ligne B Tramway
- Périmètre Mon réseau grandit
- Ligne A Tramway
- Périmètre Ligne A Tramway
- NPNRU
- QPV

0 1 2 km

Source : RPLS 2022  
Réf. : 119\_02\_20231019\_JL\_parc\_logements\_bmh\_bm

# La contribution de BMH à la fiscalité locale

Les impôts « locaux » versés par BMH sont de plusieurs natures : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et le versement mobilité (VM). Ils représentent chaque année environ 9 M€ perçus par les collectivités locales.

## La taxe foncière, principal impôt versé par BMH

La taxe foncière représente 7,70 M€ en 2021, soit 505 € en moyenne par logement soumis. Elle est perçue par les communes et les intercommunalités. Sur le total des recettes, l'État récupère environ 3 % en contrepartie des frais de gestion pour l'établissement et l'envoi de l'avis d'imposition.

À noter que ce montant intègre les abattements dont BMH bénéficie grâce aux actions menées dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV)<sup>3</sup>, mais pas les dégrèvements que reversent les services fiscaux grâce aux travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## La taxe foncière, un levier fiscal majeur pour favoriser le logement social

La taxe foncière représente un enjeu financier majeur pour les bailleurs sociaux. Elle constitue l'une de leurs principales charges fiscales. Elle constitue, dans le même temps, un support essentiel des aides accordées par les pouvoirs publics et les collectivités au secteur. Sans rentrer dans les détails des mécanismes fiscaux, voici quelques points à retenir :

- Le droit commun prévoit une exonération de 15 ans pour les logements financés selon le régime propre aux HLM ou au moyen de prêt aidés à plus de 50 %. Cette durée peut être étendue à 25 ans si la décision d'octroi de la subvention est prise entre 2004 et 2022, sauf pour les logements en accession ou en location-accession.
- L'exonération de 20 ans concerne les logements locatifs sociaux qui respectent un certain nombre de critères environnementaux ; elle peut être portée à 30 ans si la décision d'octroi du prêt a été prise entre 2004 et 2022.
- Un abattement de 30 % sur la TFPB est opéré pour les logements situés dans les QPV.

C'est aussi une taxe en pleine évolution, avec la réforme du financement des régimes d'exonération et la révision des valeurs locatives servant d'assiette à la taxe d'ici 2026.

La taxe foncière est indexée sur l'inflation ; les valeurs locatives cadastrales qui constituent la base de calcul de la TFPB ont été revalorisées de 7,1 % en 2023.

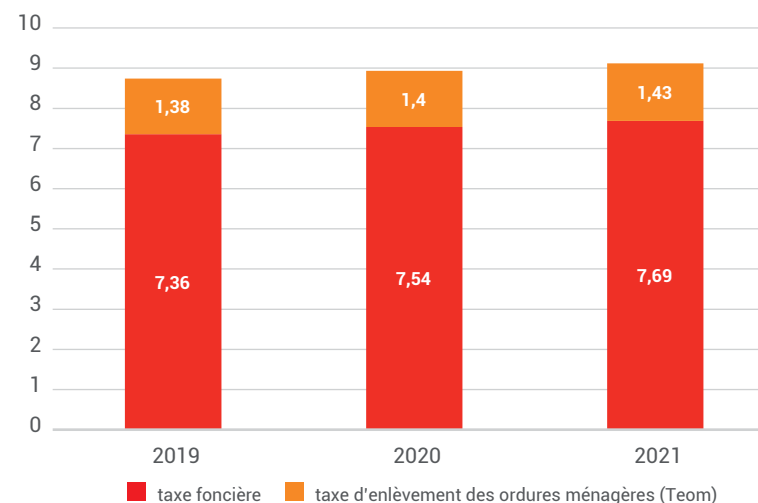
3. 44 % des logements de l'organisme HLM dans Brest métropole sont situés dans les quartiers de la politique de la ville (Bellevue, Kerangoff Loti, Keredern, Kerourien, Pontanezen, Queliverzan, etc.).

## D'autres impôts locaux plus modestes

Les autres impôts versés aux collectivités locales sont d'ampleur bien inférieure. Par exemple, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères s'élève à 1,4 M€ par an. Le versement mobilité, calculé à partir d'un taux appliqué sur le montant des rémunérations salariales de BMH, représente moins de 0,2 M€. Le taux actuellement en vigueur dans Brest métropole est de 1,8 %. Il a été relevé à hauteur de 2 % à partir de juillet 2023.

Cette contribution fiscale, versée par les employeurs publics et privés de 11 salariés et plus, est destinée à financer les transports collectifs. Le parc de logements du bailleur social est bien desservi par le réseau Bibus, notamment le réseau de transport en commun en site propre. 30 % des logements se situent à proximité de la première ligne de tramway et 26 % sont localisés dans le périmètre de « Mon réseau grandit<sup>4</sup> ».

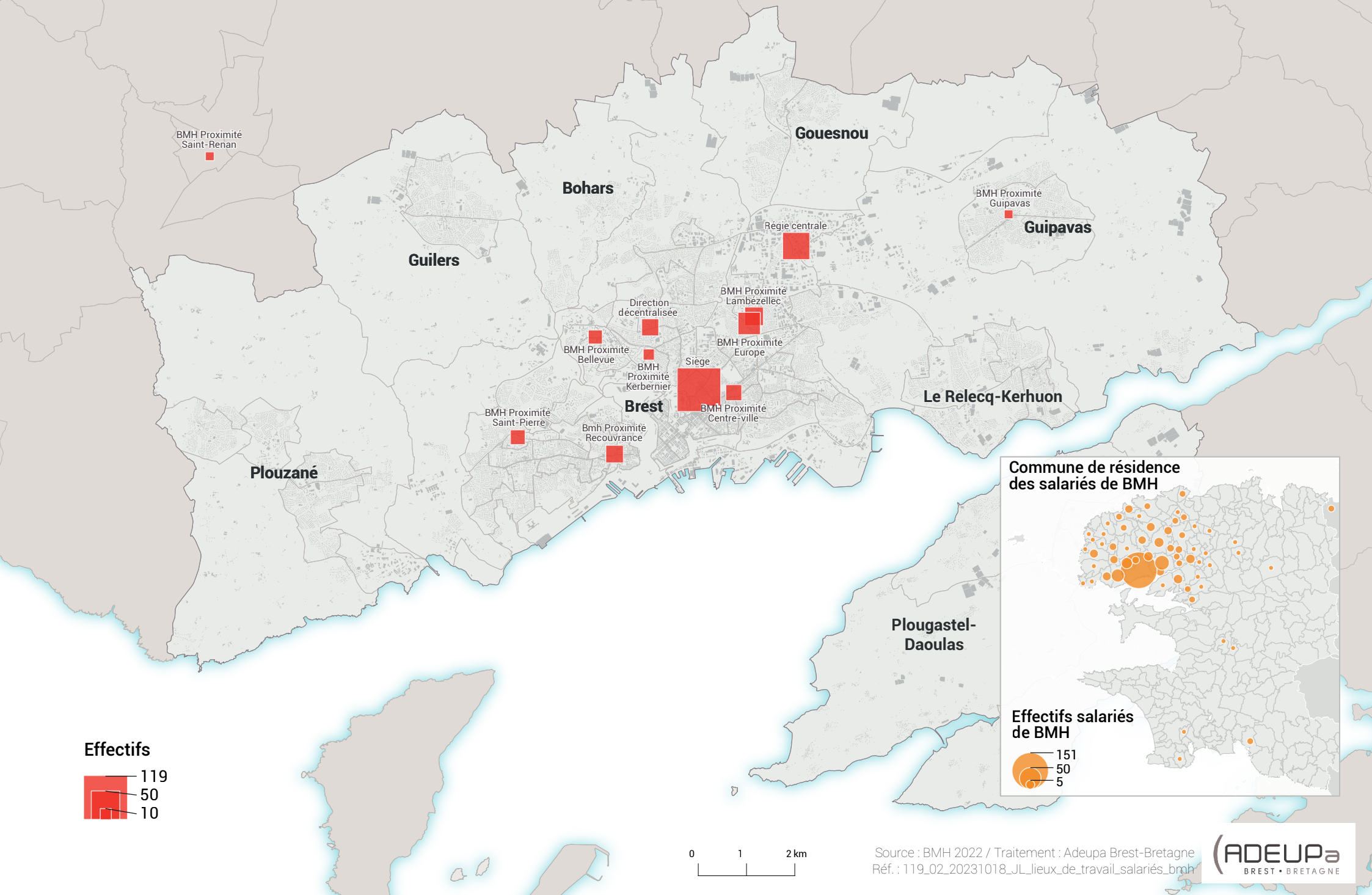
## Taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères versées par BMH (en millions d'euros)



Source : BMH – Pris en compte des abattements liés aux actions menées dans les QPV, hors dégrèvements reversés par les services fiscaux

4. Ce projet comprend une nouvelle ligne de tramway de 5,1 km et de bus à haut niveau de service (BHNS) de 4,3 km. Les travaux ont démarré en 2023 et la mise en service du projet est programmée pour le premier semestre 2026.

# Lieux de travail des salariés de BMH





# 1 480 emplois directs, indirects et induits

## 322 emplois directs

L'emploi direct recouvre les effectifs de BMH, soit **332 salariés** en 2021. Une grande majorité des emplois sont de long terme : 314 CDI et 18 contrats à durée déterminée fin 2021, soit une proportion de 5,4 % de CDD.

38 % des salariés (126 collaborateurs) travaillent au siège de l'entreprise à Kerigonan et le reste du personnel travaille dans les services de BMH proximité et régie. Cette répartition des effectifs traduit une présence importante de l'office sur le terrain, au contact des locataires.

Les postes se répartissent entre des fonctions administratives et techniques (58 %), les activités de gardiennage et d'entretien (31 %) et des ouvriers (11 %).

En 2021, BMH a effectué 26 recrutements en CDI, dont 8 créations de postes ; 29 CDD ont été signés.

## BMH acteur de l'insertion professionnelle

BMH accueille **des stagiaires et des alternants** chaque année : en 2021, l'organisme a reçu **47 stagiaires** en formation initiale ou en cycle de réinsertion professionnelle et deux alternants.

L'entreprise rendant **un service public**, elle est habilitée à accueillir des personnes condamnées à des peines de travail d'intérêt général (TIG). Elle en a accueilli 14 en 2021 et 20 en 2020. Ces chiffres sont peu élevés depuis la crise sanitaire.

L'organisme a un partenariat avec **l'association d'insertion Prélude**, à travers la signature d'une convention pour la réhabilitation de caves et quelques chantiers de peinture. En 2021, une cinquantaine de caves et de travaux de peinture ont été réalisés pour un budget global de 60 K€.

Par ailleurs, 1 054 contrats de mise à disposition de personnel intérimaire ont été passés en 2021 avec l'agence Sato Relais, soit l'équivalent de 6 salariés à temps complet.

## 605 emplois indirects dans le Finistère

À partir de ratios définis par l'Insee, qui donnent le nombre d'emplois en fonction du chiffre d'affaires dans chaque secteur d'activité et au regard des dépenses de BMH, le nombre d'emplois indirects a été estimé. Il s'agit d'une évaluation des effectifs dans les entreprises fournisseurs et prestataires de BMH qui travaillent grâce à la commande publique. Le versement de 95,6 M€ HT auprès d'entreprises finistériennes par an, c'est l'équivalent de 605 emplois au sein des entreprises titulaires des marchés, dont 330 dans le secteur de la construction.

Par rapport à d'autres études d'impact économique réalisées par l'Adeupa, l'importance des retombées de BMH en matière d'emplois indirects est à relever. Que ce soit pour la filière défense, le CHRU ou l'UBO, le rapport est de 1 emploi indirect pour 6 à 7 emplois directs. BMH génère, pour sa part, un emploi indirect pour 0,5 emploi direct. Son impact dans le Finistère est ainsi plus important au regard des emplois générés par ses commandes que par son propre rôle d'employeur.

Activité NA 292	Nombre d'emplois pour 1 M€ de chiffre d'affaires	Dépense annuelle moyenne de BMH auprès d'acteurs finistériens	Estimation du nombre d'emplois indirects dans le Finistère
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	4	15,8 M€	63
Travaux d'installation électrique, plomberie et autres travaux d'installation	6,4	12,6 M€	81
Travaux de finition	6,9	13,2 M€	92

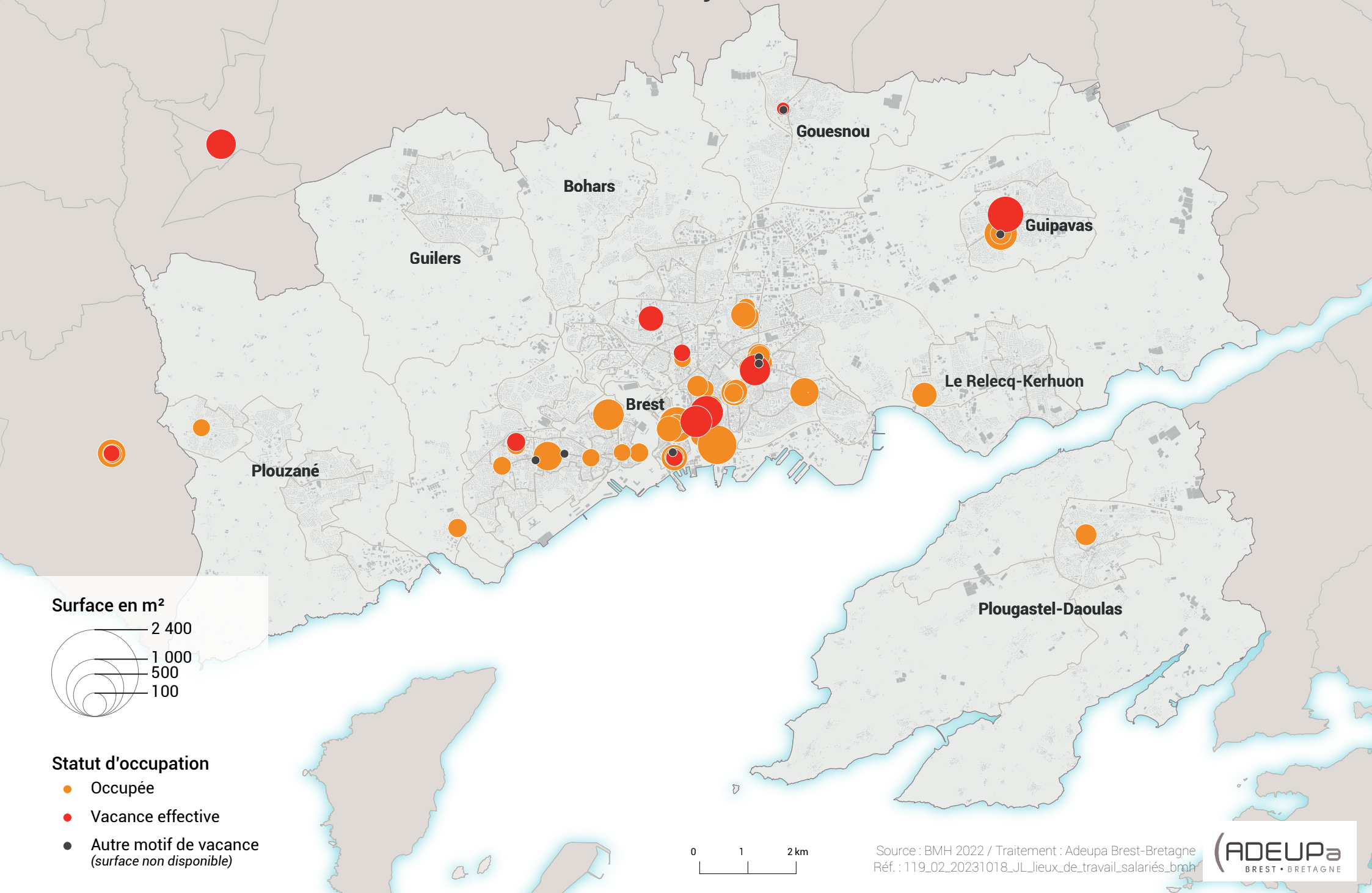
Source : Insee Esane 2021, BMH - traitement Adeupa

## 543 emplois induits

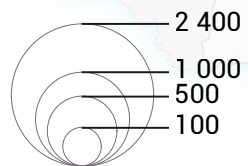
Ce sont les emplois générés du fait de la consommation en biens et services des emplois directs et indirects dans le Finistère. Pour le calcul, un coefficient multiplicateur<sup>5</sup> est appliqué aux emplois directs et indirects pour estimer le nombre d'emplois induits, soit 543 au total.

5. Coefficient d'induction = emplois présents dans le Finistère / (actifs + retraités) - emplois présents, soit 0,58.

# Cellules commerciales de BMH - Situation en juin 2023

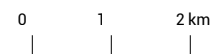


Surface en m<sup>2</sup>



Statut d'occupation

- Occupée
- Vacance effective
- Autre motif de vacance (surface non disponible)



Source : BMH 2022 / Traitement : Adeupa Brest-Bretagne  
Réf. : 119\_02\_20231018\_JL\_lieux\_de\_travail\_salariés\_bmh

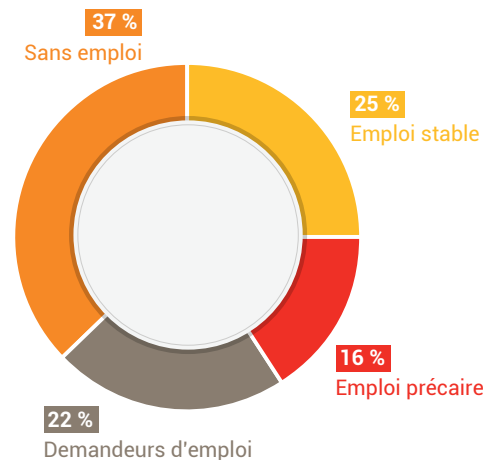
# Les autres facettes de BMH dans le développement économique territorial

Au-delà de la contribution en termes de commande publique et d'emplois, BMH joue un rôle important également en offrant un accès au logement pour des actifs qui travaillent dans le Finistère.

## Une offre locative pour les salariés et les demandeurs d'emploi

Le logement est de plus en plus une problématique identifiée par les entreprises qui peinent à recruter. Une étude réalisée par Investir en Finistère en 2022 met en exergue les difficultés rencontrées par les nouveaux arrivants en Finistère. Le logement est le 2<sup>e</sup> point le plus problématique, après l'accès aux services de santé. Et la difficulté principale, d'après l'enquête, est l'insuffisance d'offre sur le marché locatif. 63 % des locataires du parc social sont des actifs, occupant un emploi ou à la recherche d'un travail. Les personnes sans emploi incluent les retraités et les élèves, étudiants.

### Situation des locataires de BMH par rapport à l'emploi



Source : convention d'utilité sociale de BMH 2019-2025

## Un avantage de pouvoir d'achat pour les ménages logés dans le parc social

BMH joue un rôle de redistribution de pouvoir d'achat par le biais de sa politique de loyers et de services à coût modéré. Le différentiel de loyer entre le parc privé et le parc social est de 178 € par mois pour un logement de 3 pièces par exemple. Au total, en prenant en compte la typologie du parc de BMH et le différentiel de loyer pour chaque catégorie de logements, on estime que 36 M€ sont « économisés » par les ménages pour les dépenses de logement.

Au niveau des services, c'est difficile de chiffrer précisément les gains permis par les offres tarifaires mises en place. Mais, des dispositifs comme l'offre internet à 1,21 € par mois permettent à plus de 8 000 foyers éligibles dans Brest métropole, de bénéficier d'internet, de la télévision et du téléphone. Les opérations de maintenance et d'entretien du patrimoine se font aussi à des prix intéressants pour les locataires. Une partie des interventions d'entretien courant est réalisée par la régie de BMH (ascenseurs, chauffage et production d'eau chaude, portes de garage, antennes de télévision, extincteurs, robinetterie, etc.). Pour les autres prestations, des commandes groupées par type d'équipement permettent d'avoir des tarifs négociés à des niveaux avantageux.

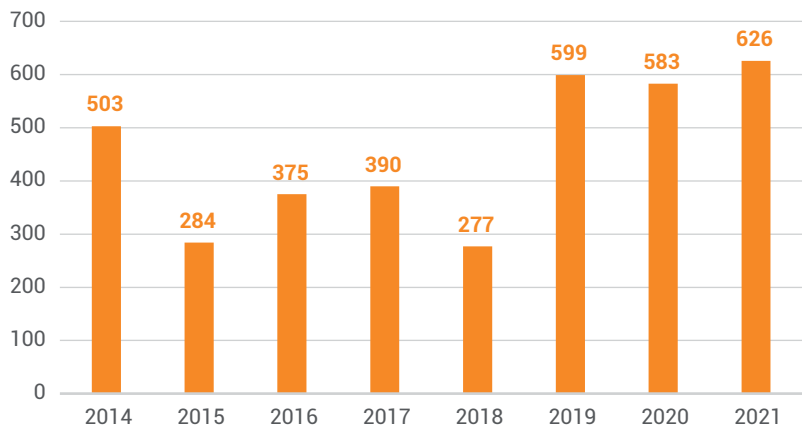
## Un acteur sur le marché de l'immobilier d'entreprise

BMH est un acteur sur le marché de l'immobilier d'entreprise en assurant la gestion locative de 95 locaux commerciaux en mai 2023. 65 d'entre eux sont occupés. Sur les 30 cellules inoccupées, 14 sont réellement en situation de vacance, soit 14,7 % du total. Les autres cellules vides le sont pour différents motifs : vacance technique pour travaux, locaux en cours de construction ou biens récemment vendus.

La rotation dans les locaux commerciaux est peu importante et la crise sanitaire ne semble pas avoir eu d'effet notable sur les différentes activités qui y sont installées. Le produit des locations s'élève à 654 248 € en 2021 (651 847 en 2020 ; 664 447 € en 2019). Même si ce n'est pas la vocation principale de BMH, l'organisme contribue par cette offre immobilière à l'accueil d'activités commerciales et de services dans les quartiers, en pied d'immeubles. Les niveaux de loyers sont différenciés suivant la situation géographique et l'âge de locaux : ils sont proches des prix de marché pour les cellules récentes et sur les axes commerçants. Ils sont en revanche inférieurs aux références de marché lorsque les locaux sont plus anciens et/ou qu'ils se situent par exemple au pied des grands ensembles.

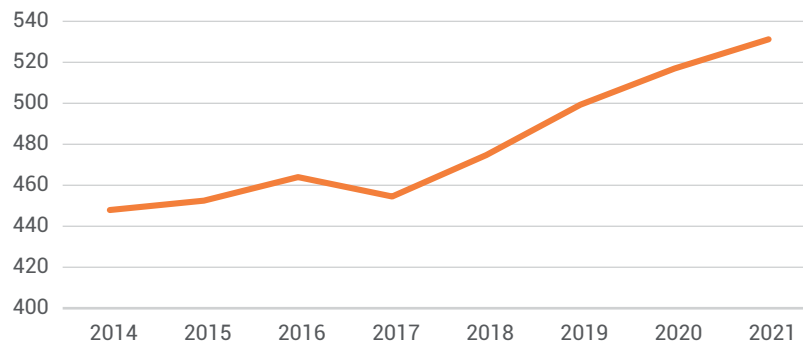
# 01 | Partie 1

Logements (LLS-PSLA) et équivalents en cours de chantier au 31/12



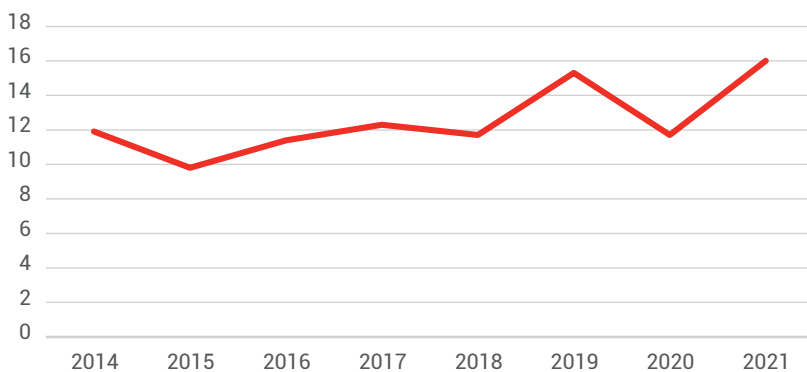
Source : BMH

Encours de la dette de BMH (en M€)



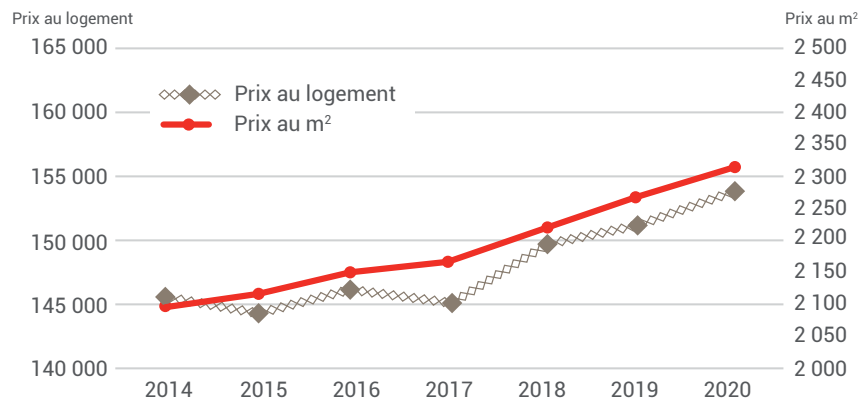
Source : BMH

Capacités d'autofinancement net de BMH (en M€)



Source : BMH

Prix de revient d'un logement social par m<sup>2</sup> (en euros courants)



Source : BMH

Le code de la construction et de l'habitation fixe un ratio de référence pour permettre au conseil d'administration d'apprécier la situation financière des offices HLM : l'autofinancement net HLM (articles R.423-1-4 et 423-9). Il s'agit de l'excédent dégagé par l'exploitation de l'office pour financer ses investissements, après paiement des annuités de la dette souscrite au titre des logements locatifs sociaux.

En France, le prix de revient d'un logement social a connu une augmentation annuelle moyenne de 2 % entre 2017 et 2020, après une période de stabilité entre 2014 et 2017 (-0,1 %). Mais les coûts de construction ont fortement progressé en 2021 et 2022. Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE2020 en 2022 va se matérialiser par des hausses de prix. Une évaluation préalable faite par le Sénat évoquait une hausse des prix entre 5 et 8 % de 2024 à 2030, puis de 7,5 à 15 % à compter de 2030\*.

\* <https://www.senat.fr/rap/r20-434/r20-4341.pdf>

# Un modèle économique fragilisé

Le budget global de BMH en 2021 s'élève à 184,5 M€ et les capacités d'autofinancement à 15,5 M€.

Le modèle économique des organismes de logement social repose sur une mobilisation de fonds propres et de l'endettement pour accroître et rénover le parc de logements.

Les prêts constituent ainsi la clé de voûte du financement du logement social et la Banque des territoires occupe une place centrale dans la dette (88 % de l'encours de la dette de BMH fin 2020).

L'encours de la dette s'élève à 531,2 M€ en 2021 et tend à progresser dans la période récente. Ce recours plus important à l'emprunt est lié aux besoins de financement pour les investissements lourds engagés.

Deux cycles peuvent être observés dans le modèle économique des organismes de logements sociaux :

- Celui de l'exploitation avec des flux entrants (loyers) et sortants (dépenses de fonctionnement, charges fiscales et annuités),
- Celui de l'investissement : dettes, subventions, produits de cessions, investissements en construction ou rénovation.

## Des recettes plafonnées et constituées pour l'essentiel des loyers

Les loyers constituent l'essentiel des revenus de BMH (les trois quarts des produits en 2021, soit 69,6 M€), dont principalement les loyers des logements locatifs (64,4 M€). La vacance dans les logements est relativement faible : 6,44 % des loyers des logements quittancés en 2021. Elle tient davantage à de la vacance technique (logements destinés à de la démolition, grands travaux ou immobilisation pour diagnostics) qu'à de la vacance « commerciale ».

Les loyers appliqués par les bailleurs sociaux sont indexés sur l'indice de revalorisation des loyers (IRL), limité à 3,6 % en 2023.

Le contexte économique difficile et la forte inflation qui pèse sur les ménages peuvent laisser craindre une augmentation des **impayés de loyers**, même si ce n'est pas encore le cas au printemps 2023.

## Un plan d'investissement ambitieux

Les objectifs de construction de logements sont inscrits dans le Plan stratégique de patrimoine actualisé pour la période 2020-2029, soit 280 nouveaux logements par an.

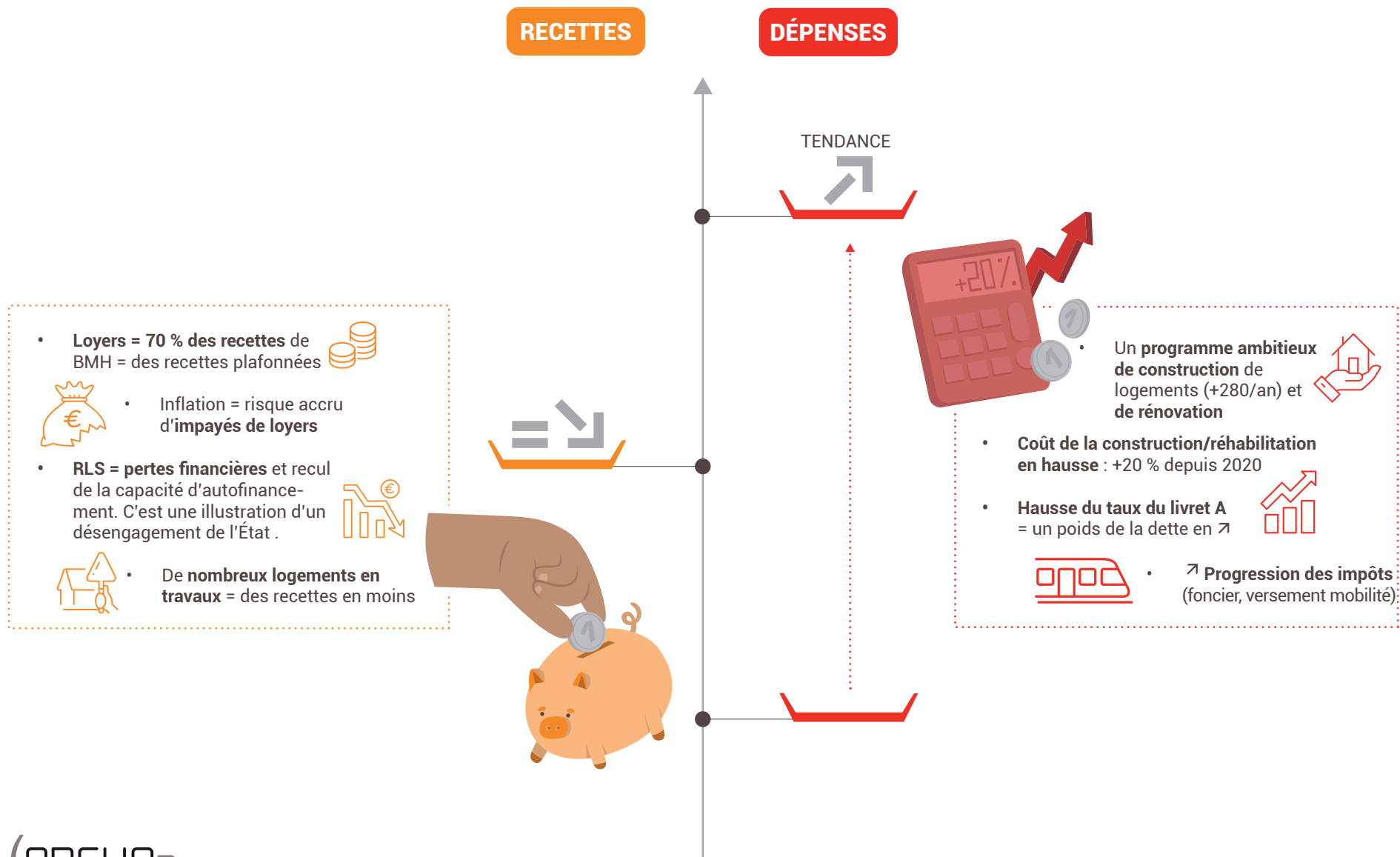
Les programmes de construction neuve et les Vefa représentent en 2021 plus du tiers des investissements de l'office, soit un montant de 27,1 M€. Ce chiffre est en hausse par rapport aux années précédentes (rattrapage des retards dus au confinement). Les travaux sur le patrimoine existant (réhabilitation, amélioration et sécurisation) s'élèvent à 15,9 M€ en 2021, un chiffre en recul par rapport aux années précédentes du fait de la fin de plusieurs chantiers importants (Kerbernard, Lambézellec, etc.).

De lourds investissements sont prévus, avec particulièrement les deux grandes opérations de renouvellement urbain, Kerbernier et Quéliveran. Pendant cette période de travaux (2021-2026), le manque à gagner des loyers des logements démolis et en cours de reconstruction va affecter la capacité d'autofinancement. Mais ces investissements, situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, vont contribuer à la qualité de l'offre de logements dans la métropole brestoise.

### L'IMPLICATION DE BMH DANS LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Ce programme concerne deux quartiers dans Brest : Bellevue, quartier d'intérêt national et Recouvrance, quartier d'intérêt régional. Pour BMH, il représente un investissement de 108 M€ financés en partie par des subventions de l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU), des prêts bonifiés délivrés par Action Logement, des subventions de Brest métropole, des prêts de la Caisse des dépôts et consignations, etc. Ce projet de transformation et d'amélioration de ces quartiers d'habitat social dans la métropole va se traduire par la réhabilitation de 817 logements, la démolition et reconstitution de 396 logements et la construction de 63 logements en PSLA.

# Une équation budgétaire difficile



# Un modèle économique fragilisé

## Des finances sous tension

Les contraintes budgétaires qui pèsent sur les organismes de logement social sont nombreuses et s'inscrivent dans un contexte de désengagement de l'État.

La **réduction de loyer de solidarité** (RLS) génère des pertes nettes. Instituée par la loi de finances 2018, la RLS est appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. La RLS concerne les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'État, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), gérés par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte (à l'exception des logements-foyers). Elle s'accompagne d'une baisse du montant de l'APL pour les locataires concernés, inférieure et corrélée à la RLS, dans une proportion fixée par décret comprise entre 90 et 98 %.

Concrètement, pour les bailleurs sociaux, la RLS se traduit par un manque à gagner et une érosion de la capacité d'autofinancement. Par exemple, la perte nette pour BMH est de 3 M€ en 2021.

## Un alourdissement du poids de la dette

D'autres facteurs contribuent à peser sur les finances de BMH. La **hausse du taux du livret A** induit une augmentation des taux d'emprunt et du poids de la dette<sup>6</sup>. Compte tenu du contexte inflationniste, le taux du livret A a été révisé à trois reprises en un an : il a été porté à 1 % en février 2022, à 2 % le 1<sup>er</sup> août et à 3 % le 1<sup>er</sup> février 2023. Il s'agit du taux le plus élevé depuis quinze ans. Compte tenu des paramètres de calcul du taux du livret A, à savoir le niveau de l'inflation et les taux interbancaires à court terme, une nouvelle hausse mécanique était possible en août 2023, mais l'État a fait le choix de maintenir le taux à 3 %.

La **hausse des coûts de construction et de réhabilitation** portée par l'inflation, dont les prix de l'énergie, les difficultés d'approvisionnement et les revalorisations salariales, pèsent également sur les budgets de BMH (de l'ordre de 20 % entre 2020 et 2023 selon l'index du bâtiment de l'Insee).

## Des marges de manœuvre financières étroites pour atteindre les objectifs de production et de rénovation

Compte tenu des différentes contraintes budgétaires énoncées, le risque pour BMH est réel de ne pas atteindre les objectifs de construction et de réhabilitation inscrits dans le plan stratégique de patrimoine. Une situation qui serait préjudiciable pour le territoire et ses habitants compte tenu d'un marché locatif sous tension et des enjeux de réhabilitation du parc immobilier.

Le rapport de la Cour des comptes de 2021 met ainsi en exergue « un endettement soutenable, mais en progression et rigidifié... BMH devra dégager des ressources d'investissement pour maintenir son patrimoine et atteindre dans la durée les objectifs de production de logements neufs que le programme local de l'habitat de Brest métropole lui assigne ».

6. Les emprunts des organismes de logements sociaux se font en grande partie sur les encours du livret A.



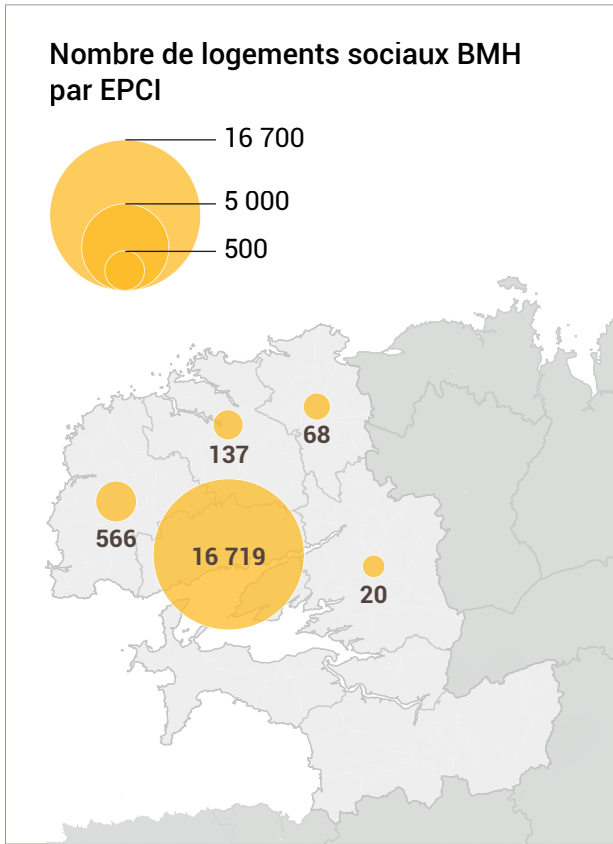




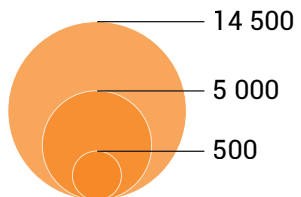
IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE DE BREST MÉTROPOLE HABITAT DANS LE FINISTÈRE

## 02 | BMH ACTEUR DES DYNAMIQUES SOCIALES

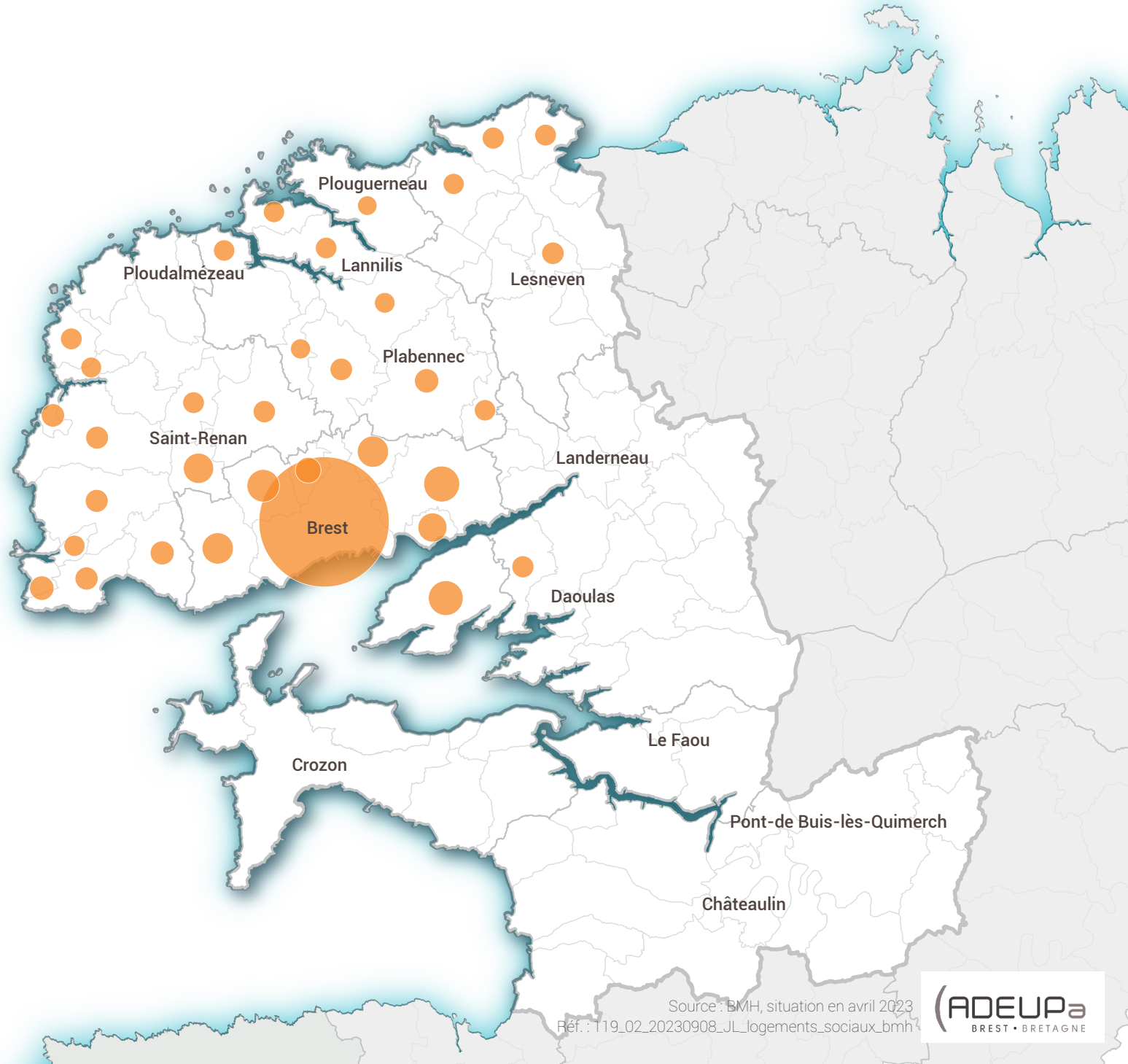
# Nombre de logements sociaux de BMH par commune et par EPCI du Pays de Brest



**Nombre de logements sociaux BMH par commune**



0 5 10 km



Source : BMH, situation en avril 2023  
 Réf. : T19\_02\_20230908\_JL\_logements\_sociaux\_bmh

# Un acteur majeur du logement social

## Près de 20 000 logements

Le patrimoine de BMH se compose pour l'essentiel de logements locatifs familiaux (collectifs et individuels). Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc comptait ainsi 17 510 logements (source : RPLS).

L'organisme est par ailleurs propriétaire de 1 198 places d'hébergement, réparties dans 38 foyers ou résidences spécialisées : établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), résidences seniors, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), maisons d'accueil spécialisées, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs (FJT).

## L'Office public de l'habitat (OPH) de Brest métropole

Rattachée à la métropole pour mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat, BMH a fêté en 2022 ses 100 ans. L'office a développé son patrimoine principalement sur le territoire métropolitain et historiquement plutôt sur la ville de Brest : 95 % de ses logements (16 719 logements) se situent dans la métropole et 83 % dans la ville de Brest. Il s'agit donc un parc de logements essentiellement « urbain ».

BMH dispose également de logements dans quatre autres EPCI du pays de Brest (communauté de communes du pays d'Iroise, du pays des Abers, de Lesneven Côte des Légendes, communauté d'agglomération du pays de Landerneau Daoulas), pour un total de 791 logements.

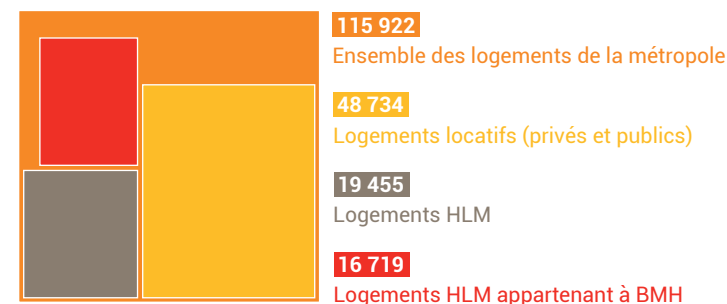
À l'échelle de la métropole, le parc de logements familiaux de BMH représente environ :

- 14 % de l'ensemble des logements,
- 34 % des logements locatifs,
- 85 % des logements HLM.

## Le premier bailleur HLM du département

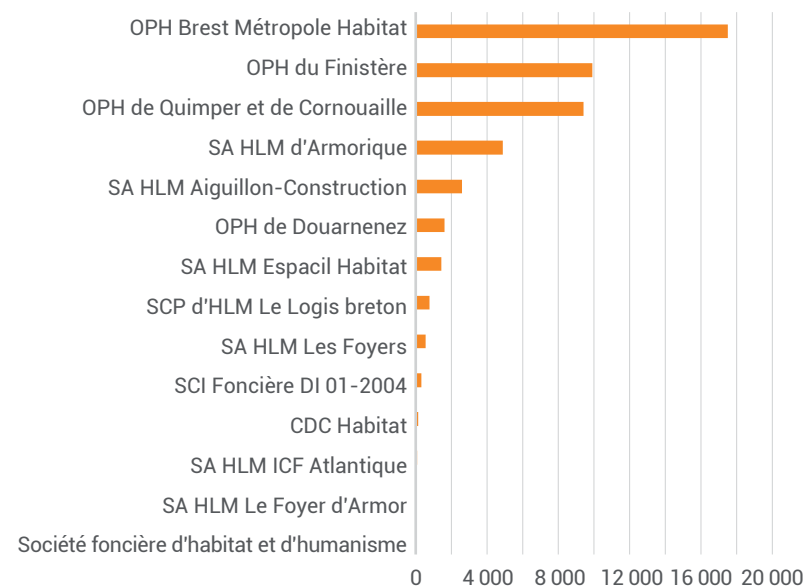
Avec environ un quart des logements sociaux du département, BMH se positionne comme le premier organisme HLM du Finistère, devant Finistère Habitat et l'Opac de Cornouaille, et l'un des premiers bailleurs de Bretagne. Dépassant le seuil des 12 000 logements, BMH n'a pas été impacté par l'obligation de regroupement introduite par la loi Elan du 23 novembre 2018.

## BMH dans le parc de logements de Brest métropole



Source : Insee, RPLS 2022

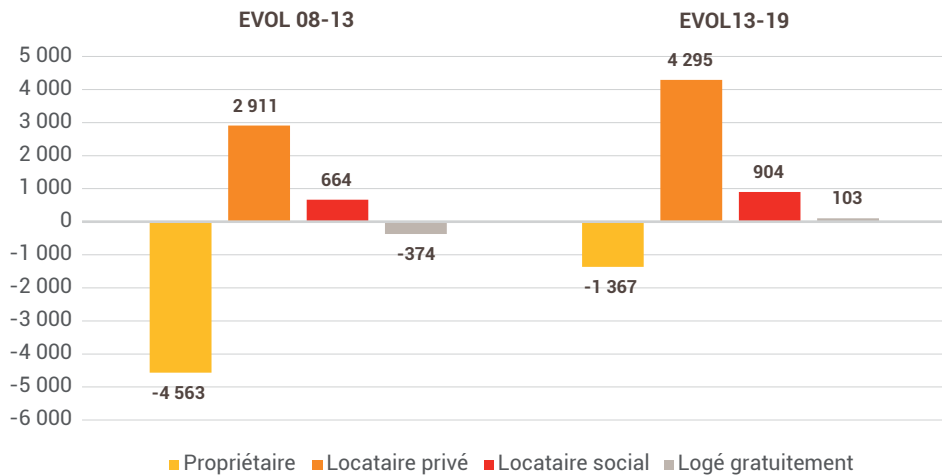
## Nombre de logements par organisme HLM - Finistère



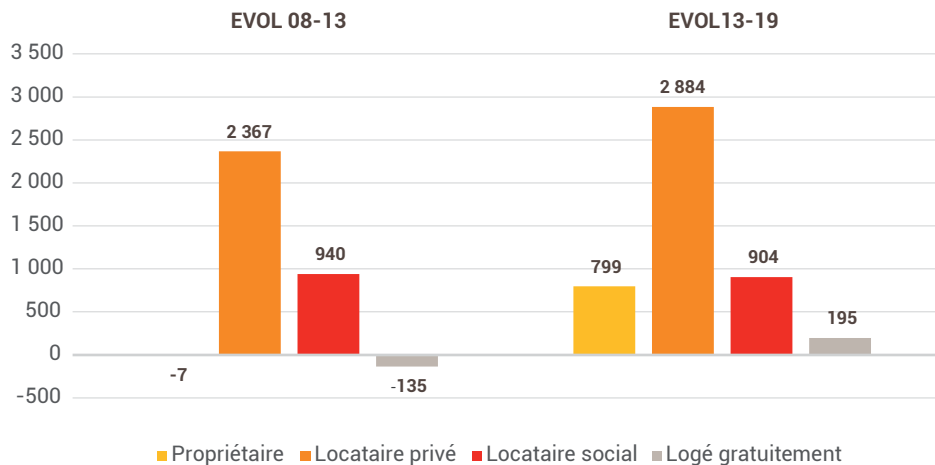
Source : RPLS 2022

## 02 | Partie 2

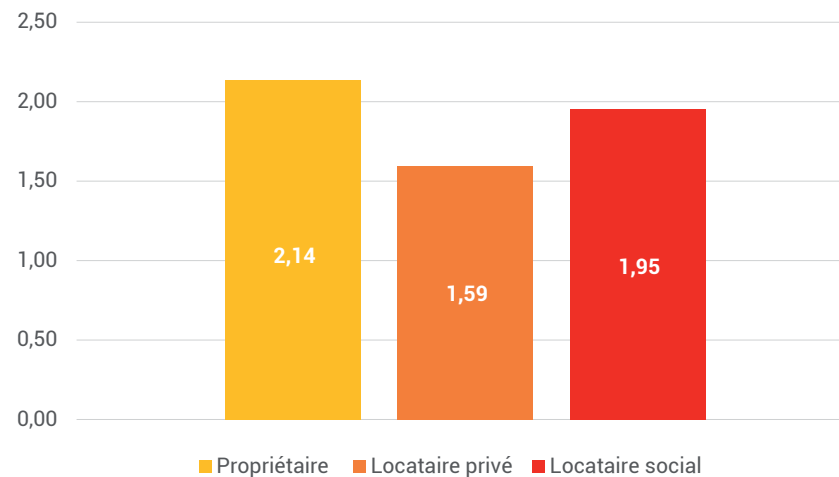
### Évolution de la population des ménages de Brest métropole par statut d'occupation



### Évolution du nombre de ménages dans Brest métropole par statut d'occupation



### Taille moyenne des ménages de la métropole brestoise selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2019

# Un contributeur des dynamiques démographiques

## 15 % des habitants de la métropole logés dans le parc de BMH

En mai 2023, Brest métropole habitat logeait 34 254 personnes (source : BMH). Pour les seuls logements situés dans la métropole, la population s'élevait à 32 739 personnes, soit environ 15 % de la population de la métropole. À l'échelle de la ville de Brest, ce chiffre s'élève à 20 %.

## Le parc social: deuxième contributeur à la croissance démographique de la métropole

Entre 2013 et 2019, selon les données de l'Insee, la population de la métropole a progressé de 3 935 habitants, soit une moyenne annuelle de 655 unités supplémentaires par an. Près d'un quart de cette croissance est imputable au parc locatif social, dont BMH est le principal acteur. Sur la période considérée, la population logée dans le parc social a en effet progressé de 904 habitants. La croissance de la population de la métropole a surtout été portée par le parc locatif privé. Entre 2013 et 2019, sa population a en effet enregistré une progression de 2 884 habitants. L'évolution à la hausse de la population logée dans le parc locatif, social et privé, est venue compenser la baisse de population constatée dans le parc des propriétaires.

## 14 % des ménages de la métropole

Selon l'enquête d'occupation du parc social (OPS), Brest métropole habitat logeait 15 692 ménages en 2022. À l'échelle de la métropole, cela représentait 14 966 ménages, soit environ 14 % de l'ensemble des ménages.

Entre 2013 et 2019, la métropole a enregistré 4 781 ménages supplémentaires, soit environ 800 nouveaux ménages par an. 19 % de cette évolution est imputable au parc social, qui représente donc aussi le deuxième contributeur dans la croissance des ménages de la métropole, derrière le parc locatif privé qui a porté 60 % de la croissance.

## La garantie d'une population permanente

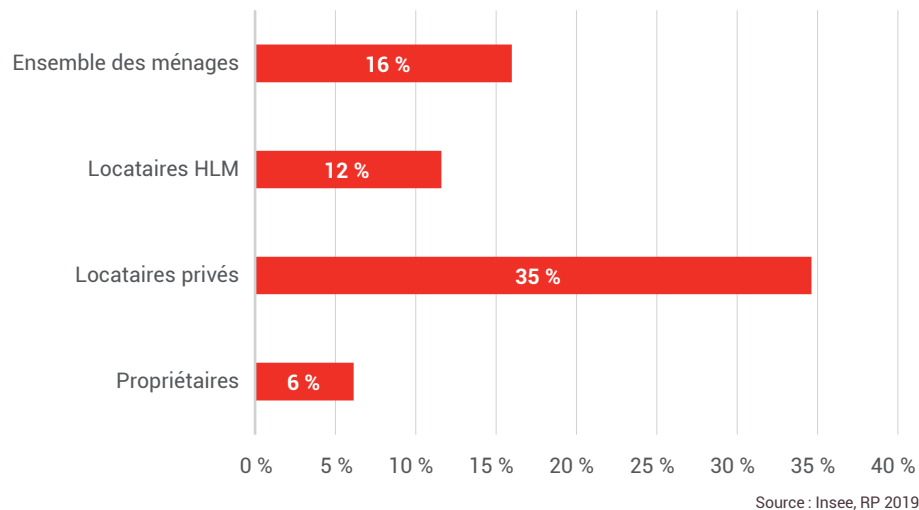
Le logement social offre la garantie de loger une population qui vit en permanence sur le territoire. Cette garantie est beaucoup moins certaine dans le parc locatif privé, de plus en plus mobilisé pour de la location de courte durée ou saisonnière. À chaque nouveau logement mis en service par BMH correspond donc un ménage supplémentaire pour le territoire.

## Des nouveaux ménages plutôt petits

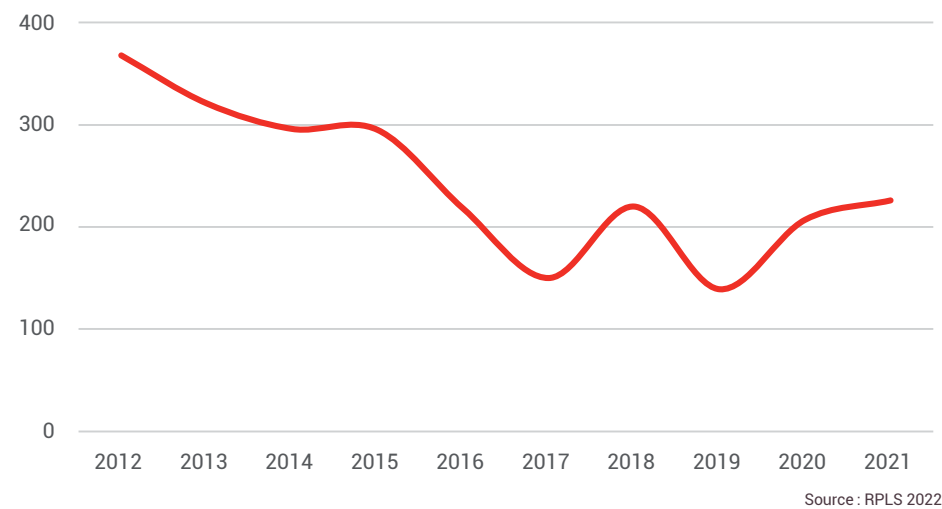
Sur la période 2013-2019, un ménage supplémentaire dans le parc social a représenté un habitant supplémentaire, contre 1,5 habitant dans le parc locatif privé. Les ménages nouvellement accueillis dans le parc social sont donc de plus petite taille. Ce constat est certainement à mettre en relation avec la part croissante de personnes isolées parmi les nouveaux entrants dans le parc social (55 % en 2022) et avec le renforcement de la production de petits logements locatifs sociaux ces dernières années (T2 en particulier).

La taille moyenne de l'ensemble des ménages du parc social (1,95 personne en moyenne par ménage) reste toutefois encore nettement supérieure à celle du parc locatif privé, soit 1,59 personne (source : Insee, RP 2019). Ce constat tient certainement au profil des occupants du parc social, qui est plus familial que dans le parc locatif privé (cf. page 37).

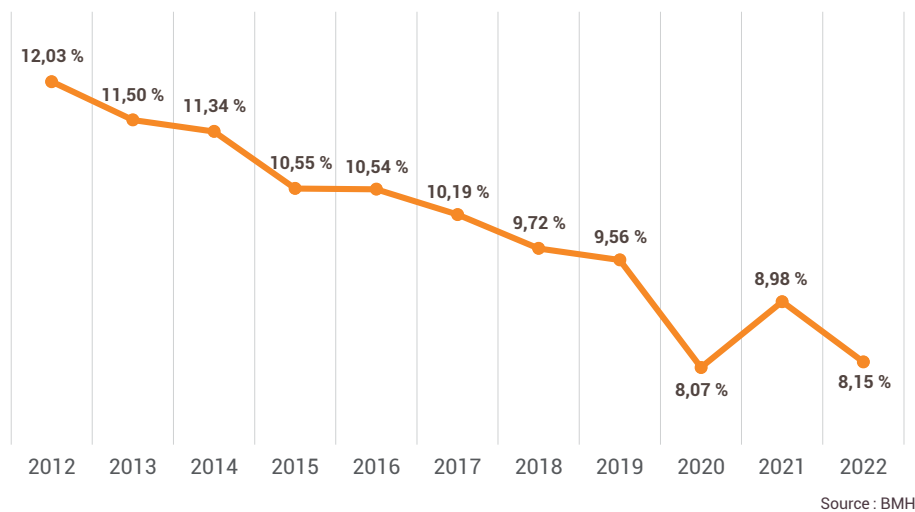
## Taux de rotation selon le statut d'occupation dans Brest métropole



## Évolution des mises en service de logements HLM dans Brest métropole



## Évolution du taux de rotation dans le parc de BMH entre 2012 et 2022



# Un acteur de la mobilité résidentielle

À l'échelle d'une vie, les ménages sont amenés à changer de logements, du fait de l'évolution de leurs besoins (évolution de la composition familiale, de la situation professionnelle, avancée en âge, problèmes de santé...) ou de leurs moyens. En accueillant chaque année de nouveaux ménages, BMH participe à la satisfaction des besoins en logements des ménages du territoire et, dans une moindre mesure, des nouveaux arrivants. Il œuvre également en faveur de la mobilité résidentielle de ses propres locataires.

## Plus de 1 500 ménages accueillis chaque année

En 2022, 1 577 ménages ont emménagé dans un logement de BMH, dans le parc libéré suite à des déménagements ou dans le parc nouvellement construit. 24 % de ces ménages étaient déjà locataires d'un logement BMH (345 ménages). Les demandes de mutations se font surtout pour cause de logement inadapté (taille du logement, localisation, accessibilité, etc.) et pour raison de santé ou de handicap.

95 % des nouveaux entrants habitaient déjà la métropole ou le pays de Brest.

## Moins de possibilités d'accueil que dans le parc locatif privé

Selon l'Insee, parmi les 16 833 ménages de la métropole qui n'habitaient pas le même logement un an auparavant, seulement 12 % d'entre eux ont emménagé dans un logement HLM<sup>7</sup>. Le parc locatif privé demeure le premier parc d'accueil des ménages en mobilité puisqu'il a accueilli environ les deux tiers des ménages correspondants. Le parc locatif privé brestois constitue « la porte d'entrée » principale pour les nouveaux arrivants du pays de Brest.

## Une plus faible rotation

Le parc social offre moins de disponibilités que le parc privé parce qu'il est non seulement moins important en volume (19 000 logements contre 30 000), mais aussi parce que la rotation de ses locataires y est plus limitée. Alors que 35 % des logements locatifs du parc privé ont changé d'occupants au cours de l'année 2019, ce ratio atteint seulement 12 % des logements du parc HLM et 6 % des logements en propriété occupante.

7. Source: Insee, RP 2019

Cette rotation plus faible est liée à la plus grande précarité des ménages du parc social. Elle s'explique aussi probablement par la taille des logements. En règle générale, on observe en effet plus de mobilité sur les petits logements. Or, le parc HLM est constitué majoritairement de T3 et T4 (62 %), tandis que les logements du parc privé sont plutôt des 2 et 3 pièces (56 %).

Ainsi, 38 % des locataires du parc social de la métropole occupent leur logement depuis plus de dix ans contre 10 % dans le parc locatif privé (65 % des propriétaires).

## Une rotation par ailleurs en baisse

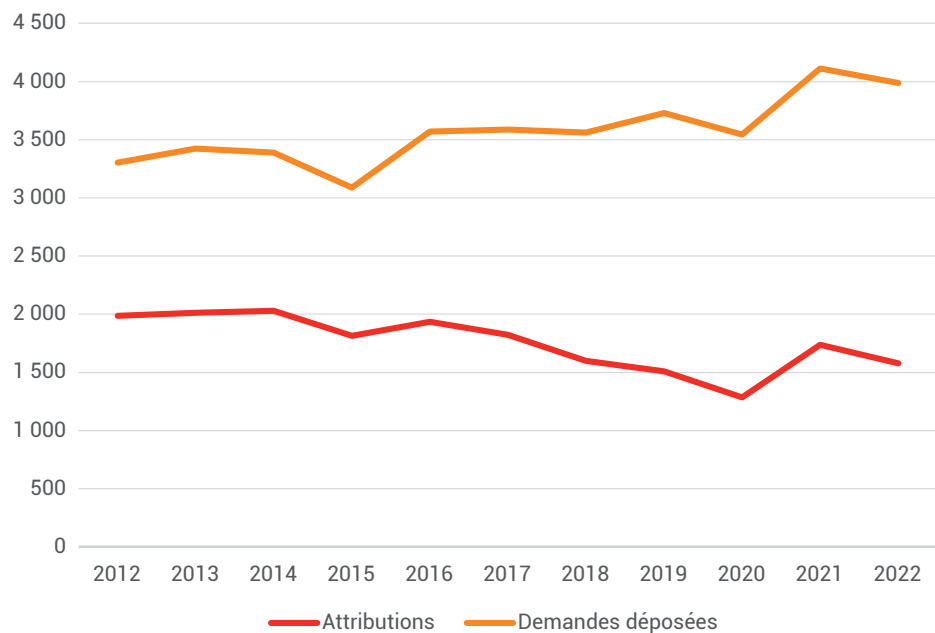
En 2022, BMH a enregistré sur l'ensemble de son parc 1 444 départs de locataires (1 099 sorties de parc et 345 départs suite à des mutations), soit un taux de rotation de 8,15 %. Au fil des années, les départs sont de moins en moins nombreux. Cette baisse de la mobilité s'explique probablement par les difficultés plus grandes à se loger dans le parc locatif privé (faiblesse de l'offre disponible, augmentation consécutive des loyers) et à concrétiser des projets d'accession. Pour un certain nombre de ménages, le parcours résidentiel se limite aujourd'hui au seul logement social. Comme le mentionne la Fondation Abbé Pierre dans son dernier rapport<sup>8</sup>, la crise sanitaire est certainement venue renforcer la tendance générale au ralentissement de la mobilité observée sur les dernières années.

Cette plus faible rotation conduit à :

- **Un vieillissement de la population en place.** En 20 ans, la part des occupants de BMH âgés de plus de 60 ans a progressé de 10 points (de 25 % à 35 % entre 2000 et 2020). Dans la métropole, les locataires du parc social sont en moyenne âgés de 49 ans contre 37 ans dans le parc locatif privé.
- **Une réduction des capacités d'accueil de nouveaux ménages.** BMH réalise moins d'attributions puisqu'il y a moins de logements à se libérer et que les mises en service sont moins nombreuses ces dernières années (300 logements mis en service dans la métropole en moyenne par an sur la période 2012-2016 tous bailleurs confondus et seulement 180 entre 2017 et 2021). En 2022, l'office a réalisé environ 450 attributions de moins qu'en 2012. Comparée à l'activité départementale, cette baisse est toutefois moins marquée.
- **Une limitation des possibilités de mutations internes.** La convention d'utilité sociale de BMH intègre un objectif de 25 % d'attributions annuelles. En 2022, 24 % des attributions ont concerné des mutations.

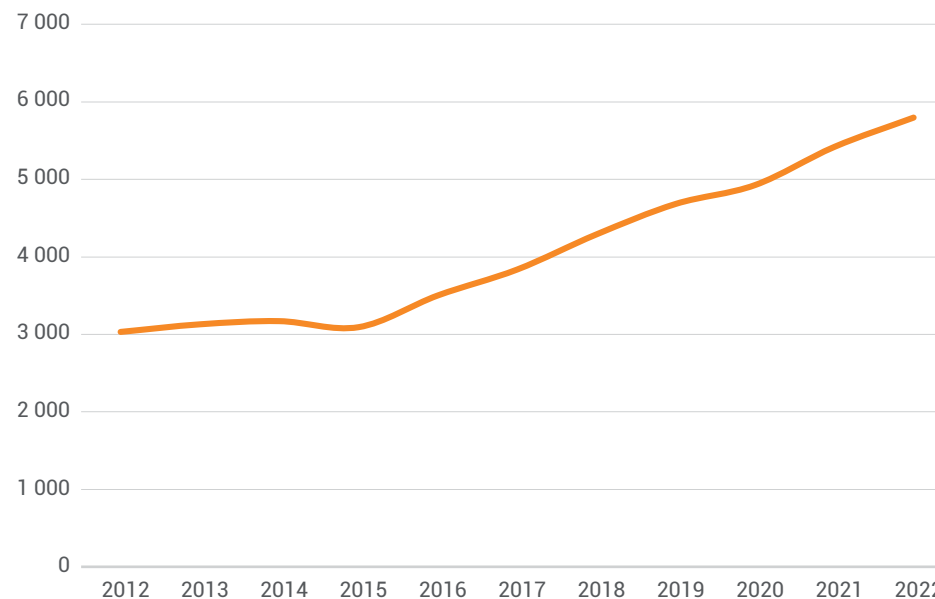
8. L'état du mal-logement en France en 2022, Fondation Abbé Pierre.

### Évolution des demandes saisies par BMH et des attributions



Source : Creha

### Évolution des demandes saisies par BMH en attente d'une attribution



Source : Creha



# Un acteur fortement sollicité

L'ensemble du parc social est de plus en plus sollicité par les ménages. L'offre actuelle ne suffit pas pour répondre à l'ensemble des demandes.

## Une augmentation de la demande HLM

En 2022, l'organisme a enregistré 3 989 demandes (y compris celles relatives à des mutations). Le nombre de sollicitations enregistrées par BMH s'inscrit globalement en hausse. Depuis la mise en place du fichier partagé de la demande, en 2012, la progression est de 20 %, une évolution légèrement en deçà de la tendance observée à l'échelle départementale (+23 %).

Plusieurs explications sont à l'origine de cette hausse :

- **Davantage de précarité :**
  - Les ménages sans ressources progressent parmi les demandeurs : en 2017, 29 % des demandeurs externes étaient sans ressources contre 33 % en 2022. On observe également une augmentation des ménages constitués d'un seul adulte (personnes seules ou ménages monoparentaux), des profils qui sont généralement plus touchés par la pauvreté.
  - Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages. En 50 ans, à l'échelle nationale, la part du budget des ménages consacrée au logement est passé de 18 % à 29 %.
- **Davantage de séparations et de divorces :** il s'agit du deuxième motif de la demande de logements sociaux dans la métropole. Les personnes qui se séparent ont un niveau de vie bien plus faible qu'en couple. Les deux parents ont besoin de deux logements T3-T4.
- **La diminution de la disponibilité de logements abordables dans le parc locatif privé.** Confrontée à l'absence de logements disponibles et à des loyers de moins en moins abordables, une part croissante de ménages se tourne vers le logement social. Une partie des ménages, compte tenu de leurs faibles ressources, n'a d'ailleurs pas d'autre choix que le logement social.

## Des attributions en baisse

En parallèle de la hausse de la demande, le nombre des attributions diminue (environ 450 de moins en 10 ans). Dans ces conditions, la liste des demandeurs s'allonge chaque année, ainsi que le délai d'attente :

- Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 5 795 demandes saisies par BMH étaient en attente contre 3 836 en 2017, soit une progression de 51 %.
- Un demandeur a attendu en moyenne 11,5 mois entre le dépôt de sa demande et l'obtention d'un logement en 2022 contre 6,5 mois en 2018 (hors demandes de mutation).
- 19 % des demandeurs attendent depuis plus de 24 mois<sup>9</sup> (contre 15 % en 2017). Les deux tiers de ces ménages en délai « anormalement long » sont pourtant prioritaires, dont près de 10 % sont dépourvus de logements ou hébergés (en structure ou chez des tiers). On peut supposer que ces délais rallongés ont pour conséquence une dégradation de la situation du demandeur.
- En 2022, on comptabilisait, pour l'ensemble du parc social de la métropole, 3,3 demandes pour une attribution contre 1,6 demande en 2017. Cette tension s'exprime plus fortement sur le parc de petits logements (T1 et T2) qui concentre près de la moitié de la demande alors qu'il ne représente qu'environ un quart du parc.

## Une gestion plus difficile des priorités

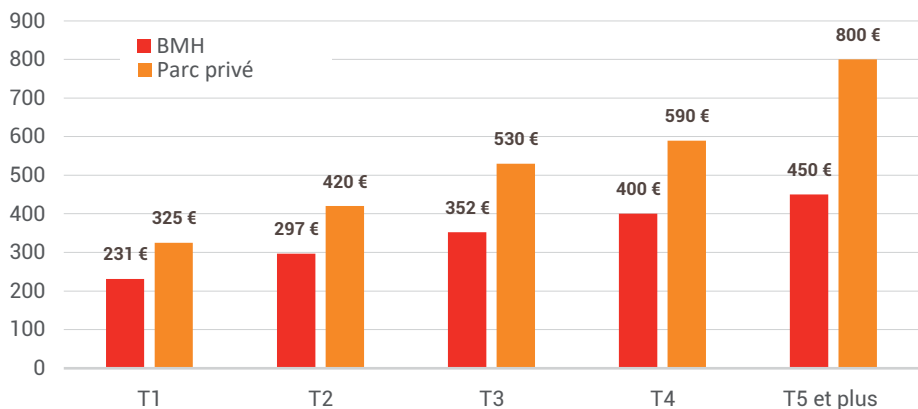
Dans ce contexte, le positionnement des candidats (rang 1, 2 et 3) lors de la commission d'attribution des logements et de l'occupation des logements (Caleol) est de plus en plus difficile, malgré la charte d'attribution définie par BMH.

Si le recours au droit au logement opposable (Dalo) reste localement faible, grâce à l'existence dans la métropole d'un outil partenarial de relogement (la commission d'accompagnement social et d'accès au logement), il a augmenté entre 2018 et 2022, notamment pour délai d'attente « anormalement long » : 72 recours en 2022 contre 15 en 2018.

9. Le délai anormalement long est fixé à 24 mois dans le Finistère. Si le délai d'attente de la demande est supérieur à ce délai, le demandeur concerné peut saisir la commission de médiation en vue d'un Dalo.

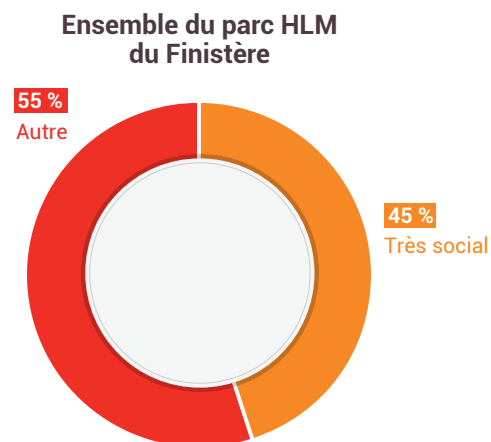
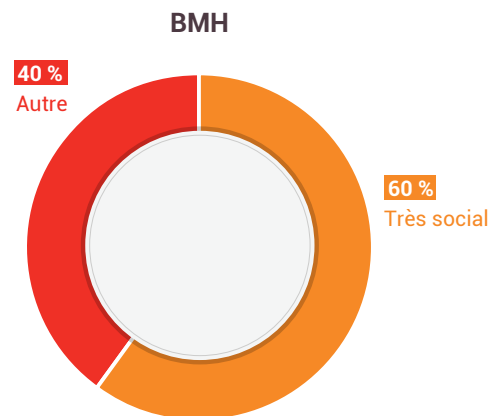
- Dans le parc social, le montant du **loyer est réglementé**. Les organismes HLM sont tenus de proposer des loyers à coût maîtrisé, inférieurs à ceux du secteur libre.
- La **révision du loyer** est possible chaque année (au 1<sup>er</sup> janvier) en fonction de l'indice de référence des loyers (**IRL**) du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année antérieure. Ce dernier a connu de faibles évolutions de 2013 à 2021, jamais plus de 1,6 %. Il a bondi à 3,6 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.
- La durée du bail est indéterminée. Le locataire a un droit au **maintien dans les lieux**.

### Comparaison des loyers de BMH et du parc privé (en € par mois)



Source : Rpls 2022 et OLL 2022

### Estimation de la part des logements « très sociaux » en 2022 (seuil : loyer médian des PLA)



Source : RPLS 2022

# Un acteur disposant d'un parc adapté aux plus modestes

Pour un grand nombre de ménages, accéder à un logement locatif décent, dont le prix est en adéquation avec leurs ressources, reste une difficulté majeure. Le parc social a pour objet de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes en leur permettant de se loger pour un loyer inférieur au prix du marché.

## Des loyers moins élevés que ceux du parc privé

Quelle que soit la taille du logement, les loyers pratiqués dans le parc de BMH sont en moyenne inférieurs à ceux du secteur libre :

- Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer moyen dans le parc de BMH est de 5,60 €/m<sup>2</sup> (hors charges), pour une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup>. Dans le parc locatif privé, le loyer moyen est de 8,80 €/m<sup>2</sup>, pour une surface moyenne de 62 m<sup>2</sup>.
- Un locataire de BMH paie en moyenne 352 € (hors charges) pour un logement de 3 pièces contre 530 € dans le parc privé, soit une différence de 178 €/mois, une économie qui représente environ 15 % du revenu médian disponible des ménages logés dans le parc social. Calculée sur une année et sur l'ensemble des ménages de BMH, la différence représente 36 millions d'euros.

Les loyers du parc de BMH ont progressé en moyenne de 2 % par an entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Au cours de cette période, la moyenne annuelle d'évolution de l'IRL (2<sup>e</sup> trimestre) a été de 0,87 %. Le différentiel correspond aux augmentations de loyers consécutives aux relocations ou aux travaux.

Dans le parc locatif privé, les logements reloués entre janvier 2021 et avril 2022 ont enregistré une hausse moyenne de leur loyer de 4,2 % (source : observatoire des loyers privés de la métropole<sup>10</sup>).

## Une part importante de logements à très bas niveaux de loyers

En 2022, 73 % des ménages ayant déposé une demande de logement social dans la métropole (hors mutations) ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds d'accès au logement social. Ils peuvent donc prétendre à un logement « très social ». Dans une acception large, la notion de parc très social englobe non seulement les logements ayant bénéficié d'un financement spécifique « très social » (PLAI aujourd'hui, PLATS de 1977 à 1999 et PLR avant 1977), mais aussi des logements sociaux ayant bénéficié d'un autre financement et dont le loyer se

situe au même niveau, voire à un niveau inférieur. 60 % du parc de BMH offrent un loyer susceptible de répondre à cette demande très sociale, contre 45 % à l'échelle départementale.

Au 31 décembre 2021, 55 % des locataires bénéficiaient de l'APL. Le nombre de bénéficiaires diminue depuis 2018, en lien avec les mesures gouvernementales de baisse des APL.

## Des avantages pour les locataires

Bénéficier d'un logement social améliore les conditions de vie des locataires, à plusieurs titres :

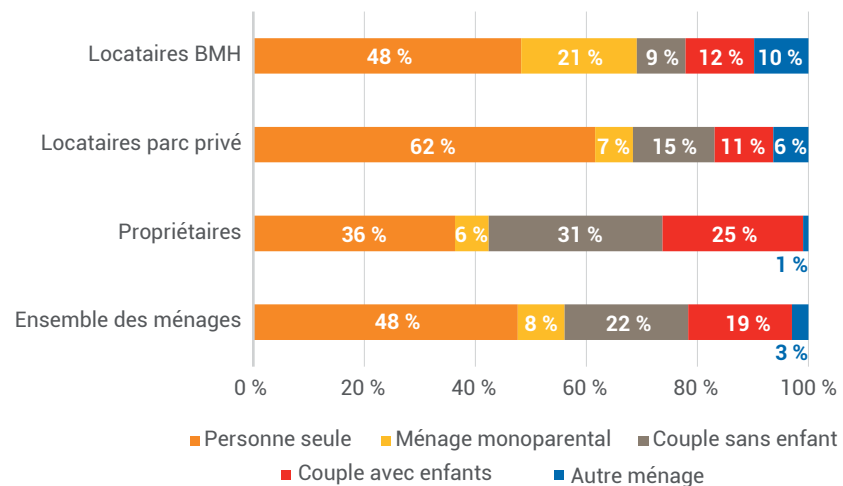
- Cela leur permet de disposer d'un logement « meilleur » que dans le parc privé, notamment plus grand et certainement de meilleure qualité du point de vue du confort et de la performance énergétique. 58 % des logements de BMH sont classés en étiquettes supérieures à D (A, B et C) et moins de 100 logements sont classés en F et G, tandis que la résorption des passoires énergétiques est un des principaux chantiers qui se pose pour le parc locatif privé.
- La différence de loyers et de charges avec le parc privé (cf. page 19) permet potentiellement aux ménages d'augmenter leur consommation hors logement ou d'épargner.

## La seule solution d'accès au logement pour une partie de la population

Le parc privé brestois ne peut offrir un logement locatif accessible qu'à une partie de la population. La question se pose principalement pour les personnes seules ayant de faibles revenus et les familles monoparentales. En effet, si le propriétaire respecte la règle des 33 %, le montant du loyer (charges comprises) d'une personne seule au salaire minimum de croissance (Smic) ne devrait pas excéder 439 €. Or un appartement T2 se loue en moyenne 420 €, hors charges. Ainsi, sauf à se loger dans un logement plus petit (T1) ou avec un taux d'effort important, ces ménages voient leurs possibilités d'accueil réduites au seul parc social, ce qui explique que ces deux profils sont surreprésentés parmi les demandeurs de logements sociaux.

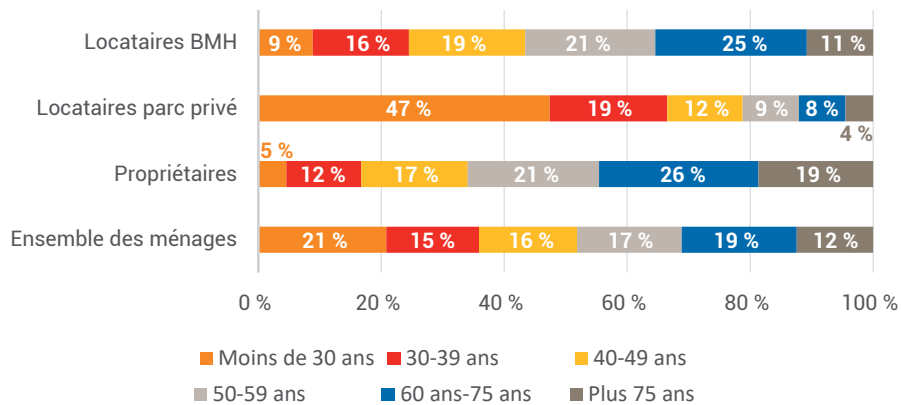
10. La méthode d'observation des loyers privés mise en œuvre dans la métropole brestoise permet de mesurer l'évolution des loyers seulement depuis l'enquête de 2022.

## Composition familiale des ménages dans Brest métropole



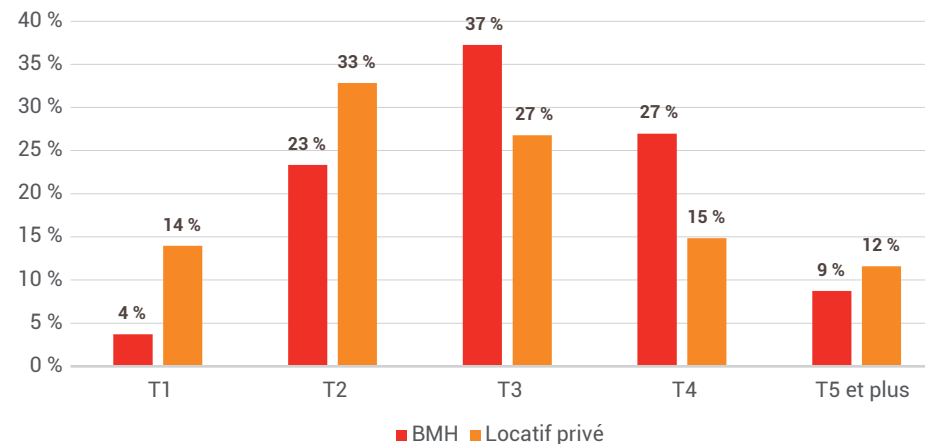
Source : Insee, RP 2019 et OPS 2020

## Âge du référent du ménage dans Brest métropole



Source : Insee, RP 2019 et OPS 2020

## Taille des logements locatifs dans Brest métropole



Source : Insee, RP 2019 et RPLS 2022

# Un acteur de la cohésion sociale

Les profils des ménages logés par BMH présentent des spécificités qui le différencient en particulier du parc locatif privé.

## Pour moitié des personnes seules

48 %<sup>11</sup> des ménages locataires de BMH sont des personnes seules (51 % dans le parc social breton). Si cette représentation est sensiblement égale à celle relevée dans la métropole, elle est nettement inférieure à celle du parc locatif privé où deux tiers des ménages sont constitués d'une personne.

Cette part tend à augmenter du fait notamment du vieillissement de la population et du contexte de « fragilisation » des unions. En 2000, le parc de BMH comptait ainsi 41 % de personnes seules, soit sept points de moins qu'aujourd'hui (source : OPS). BMH loge environ 15 % de l'ensemble des ménages d'une personne de la métropole, contre 34 % pour le parc locatif privé.

## Un parc de logements moins adapté à la composition des ménages

Les deux tiers des logements de BMH sont de type 3 et 4, donc plutôt des grands logements, construits pour répondre aux besoins des familles à une époque où celles-ci étaient plus nombreuses. La plus forte représentation des petits ménages induit dorénavant un phénomène de sous-occupation d'une partie du parc. 40 % des logements T3 et plus sont occupés par une seule personne.

## Un patrimoine qui, malgré tout, loge encore de nombreuses familles

Un tiers des ménages de BMH hébergent des enfants, contre 18 % dans le parc locatif privé et 31 % dans le parc des propriétaires.

Les familles sont notamment très bien représentées dans les QPV brestois<sup>12</sup>, du fait d'une proportion plus importante de grands logements. Ainsi à Lambézellec-bourg, 30 % des logements comptent 5 pièces et plus et 1 ménage sur 10 est composé de 6 personnes et plus<sup>13</sup>.

BMH loge environ 18 % des familles avec enfants de la métropole.

11. Source : enquête d'occupation du parc social (OPS) 2020

12. La ville de Brest compte 7 QPV. 44 % des logements de BMH se situent dans ces quartiers à Brest. Le parc social des QPV est constitué majoritairement de grands ensembles construits dans les années 1960-1970.

13. Source : Insee, RP 2018

## Principalement des familles monoparentales

En 2020, les familles monoparentales représentaient 21 % des ménages logés par BMH, soit une part 2,5 fois plus importante qu'à l'échelle de l'ensemble des logements de la métropole (8,5 %).

Depuis 20 ans, la proportion de familles monoparentales dans le parc de BMH est plutôt stable (20 % en 2000), ce qui est aussi plutôt le cas dans la métropole. BMH loge environ 36 % des familles monoparentales de la métropole, contribuant ainsi fortement à l'accès de ces ménages au logement et confirmant ainsi son rôle social. Ils sont en effet davantage confrontés à la précarité que les autres profils (30 % sous le seuil de pauvreté contre 14 % en moyenne dans la métropole).

## Peu de très jeunes ménages

Si le parc locatif social a été conçu à l'origine pour accueillir des jeunes ménages, notamment avec enfants, ce profil est aujourd'hui peu représenté. Seulement 9 % des titulaires d'un bail ont moins de 30 ans, comme en Bretagne, alors qu'ils étaient 17 % au début des années 2000 (source : OPS).

Proportionnellement, le parc locatif privé en accueille cinq fois plus et constitue ainsi la première réponse à leurs besoins, même s'il apparaît de moins en moins adapté au regard de leurs capacités financières. Les jeunes ne recourent toutefois pas moins au logement social que les autres tranches d'âge. En 2022, dans la métropole brestoise, 44 % des demandeurs externes ont moins de 30 ans et 41 % des logements leur ont été attribués. Ce renouvellement générationnel ne suffit pourtant pas à compenser le vieillissement des locataires déjà résidents, ce qui explique la faible représentation des jeunes au sein du parc.

## Un vieillissement des locataires

La part des ménages de plus de 60 ans progresse : ils représentaient seulement un quart des ménages de BMH il y a vingt ans. En 2020, ce taux atteint 36 % (32 % dans le parc social breton). Parmi eux, 11 % ont plus de 75 ans. Les ménages âgés et très âgés sont légèrement plus représentés dans le parc de BMH qu'à l'échelle de la métropole. Cet écart est en revanche notable lorsqu'il s'agit de se référer au parc locatif privé, où seuls 7 % des ménages ont plus de 60 ans.

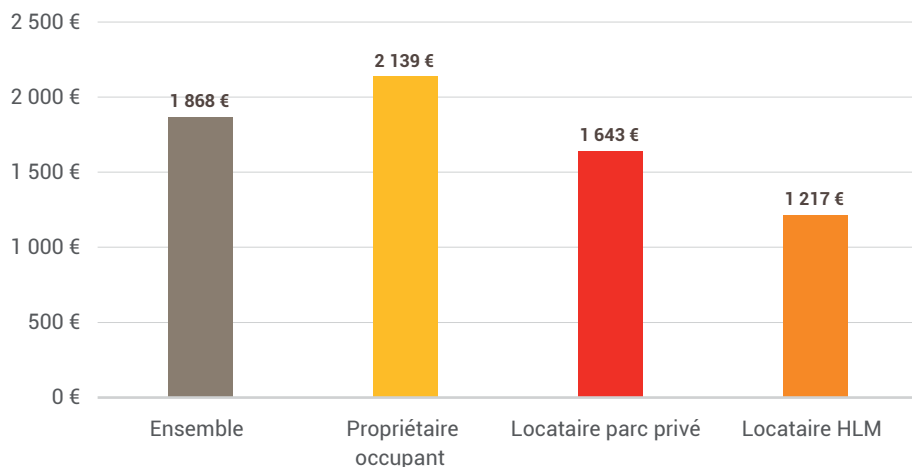
La part la plus importante des seniors est conforme au vieillissement démographique, qui est par ailleurs renforcé dans le parc locatif social par la baisse de la rotation. BMH accueille en effet peu de nouveaux locataires âgés : en 2022, seuls 5 % des entrants avaient plus de 65 ans.

Les enjeux d'adaptation du parc social, au regard de la problématique de la perte d'autonomie liée au vieillissement, s'en trouvent donc renforcés.

BMH loge environ 16 % de l'ensemble des seniors (+60 ans) de la métropole.

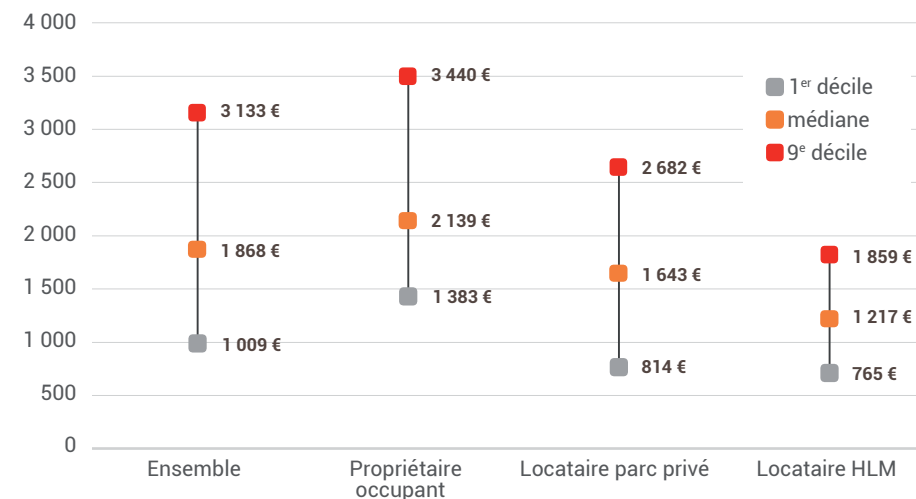
## 02 | Partie 2

### Revenu disponible mensuel médian par unité de consommation et par statut d'occupation dans Brest métropole



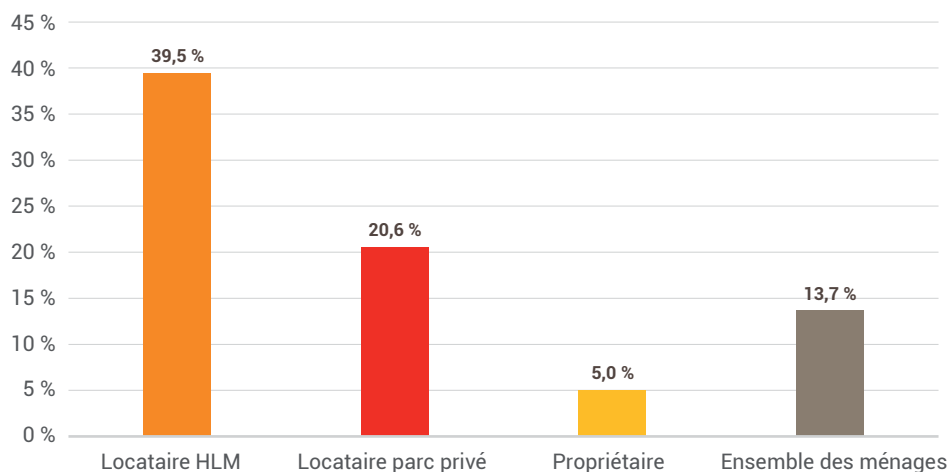
Source : Insee, Filosofi 2020

### Distribution du revenu disponible mensuel des ménages de Brest métropole selon le statut d'occupation



Source : Insee, Filosofi 2020

### Part des ménages pauvres selon le statut d'occupation des logements dans Brest métropole



Source : Insee, Filosofi 2020

### Comment mesure-t-on le niveau de vie ?

#### NIVEAU DE VIE =

##### Le revenu disponible

#### Ce que reçoit le ménage :

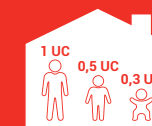
Revenus d'activité (salaires, bénéfices...)  
Revenus du patrimoine (intérêts de placements financiers, loyers perçus...)  
Pensions de retraite, indemnités chômage  
Prestations sociales (allocations familiales, logement..) et minimas sociaux (RSA, AAH, Aspa...)

#### Ce qu'il verse :

Des impôts directs : impôt sur le revenu, CSG, taxe d'habitation, etc.

#### Le nombre d'unités de consommation (UC)

On applique une pondération pour tenir compte de la réduction des dépenses qu'induit la vie en commun :  
1 UC au premier adulte, 0,5 UC au deuxième, 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.



# Un acteur de la cohésion sociale

## Un rôle majeur dans l'accueil des ménages les plus précaires

La prise en compte du niveau de revenus dans l'attribution des logements sociaux (cf. page 42) participe mécaniquement au taux plus élevé de ménages pauvres dans le parc social :

- En 2020, les locataires du parc social de la métropole ont un niveau de revenu mensuel médian de 1 217 € par unité de consommation, soit environ 650 € de moins que celui de l'ensemble des ménages de la métropole.
- L'écart de niveau de vie est d'environ 400 € entre les locataires du parc public et ceux du parc locatif privé.
- 39,5 % des ménages logés dans le parc social sont des ménages pauvres (niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté) contre 20,6 % dans le parc privé et 5 % chez les propriétaires.

Le faible niveau de revenus trouve aussi son explication dans la part élevée de ménages n'ayant qu'un seul revenu (personnes seules et familles monoparentales<sup>14</sup>). Dans les attributions, la priorité est donnée aux ménages les plus fragiles. En 2022 :

- 80 % des attributions par BMH concernent des ménages avec des revenus inférieurs au plafond du logement très social (PLAI), soit moins de 1 114 €/mois pour une personne seule.
- Un quart des nouveaux entrants sont sans revenus.
- Plus d'un cinquième des nouveaux entrants sont dans le quart des demandeurs les plus pauvres (ménages dits du 1<sup>er</sup> quartile qui sont principalement des ménages au RSA).
- Environ 70 % des attributions concernent des ménages prioritaires (Dalo et/ou motifs de priorité de droit commun).

En 2020, 13,7 % des ménages de la métropole vivent sous le seuil de pauvreté, soit environ 13 000 ménages. Parmi eux, 43,7 % vivent dans le parc social. 37,5 % sont locataires du parc privé et 18,9 % sont propriétaires. Le parc social assure donc sa fonction en étant le principal contributeur pour loger des ménages pauvres dans la métropole.

14. Les familles monoparentales sont plus que les autres exposées au risque de pauvreté car elles n'ont qu'une personne source de revenus et une ou plusieurs personnes à charge. Par ailleurs, dans la majorité des cas, le parent isolé est une femme et celles-ci exercent moins souvent une activité que les hommes et souvent une activité partielle. 30 % des familles monoparentales de la métropole ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté à 60 % du revenu médian contre 9,4 % des couples avec enfants. Le revenu mensuel disponible des ménages monoparentaux est inférieur de 400 € à l'ensemble des ménages (revenus fiscaux 2020).

## Un parc moins concerné par les écarts de niveau de vie

Du fait des plafonds de ressources qui s'appliquent aux bénéficiaires d'un logement social, l'écart est plus faible entre les 10 % de locataires les plus « riches » et les 10 % les plus « pauvres ». Le parc social présente donc moins de diversité sociale suivant le seul critère des ressources. Il contribue en revanche à la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble du parc de logements (cf. page 41).

Les différences de niveaux de vie, qui existent au sein du parc HLM, sont à mettre en relation avec les loyers pratiqués qui varient selon l'ancienneté des logements et leur mode de financement. Les logements avec les loyers les plus faibles se situent principalement dans les QPV de la ville de Brest. En conséquence, ces quartiers logent des locataires avec des niveaux de vie plus faibles : 1 082 € mensuels en moyenne à Kérangoff ou 1 114 € à Pontanézen. La politique locale des attributions, et de la demande de logements locatifs sociaux mise en œuvre par Brest métropole depuis 2018, vise à assurer une plus grande mixité sociale dans ces quartiers.

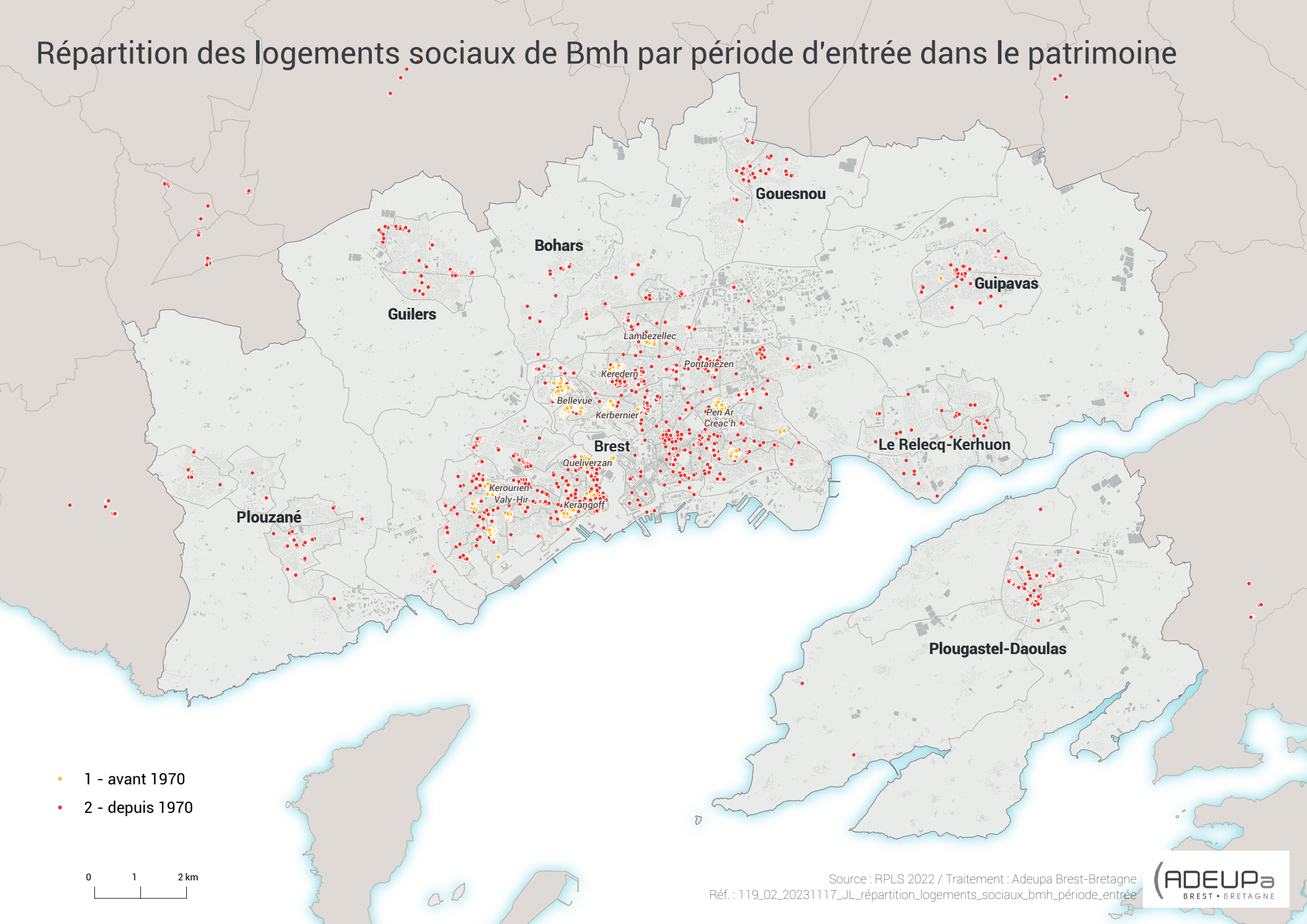
## Des perspectives peu optimistes sur les ressources économiques des locataires

Tout porte à croire que le rôle de BMH dans l'accueil des publics les plus fragiles sera amené à se renforcer dans les prochaines années :

- La part des ménages sans revenus augmente.
- Les ressources des nouveaux entrants dans le parc social sont moins élevées que celles des locataires déjà en place.
- La part des ménages avec un seul adulte, et donc potentiellement un seul revenu, croît, du fait en particulier du vieillissement de la population en place.
- Les parcours professionnels sont de plus en plus précaires (intérim, CDD, alternance de période d'activité et de chômage), ce qui induit des ressources généralement faibles et irrégulières. En 2020, 31 % des ménages de BMH comprenaient au moins un actif en CDI (39 % en 2000) et 25 % au moins un chômeur (19 % en 2000).
- Le budget des ménages est de plus en plus contraint (inflation, augmentation du coût de l'énergie).

BMH et ses partenaires (CCAS, travailleurs sociaux, organismes HLM...) relèvent par ailleurs une augmentation des situations sociales complexes, avec notamment des problématiques de santé mentale qui rendent difficile, voire impossible, l'accès au logement autonome sans accompagnement.

# Répartition des logements sociaux de Bmh par période d'entrée dans le patrimoine





# BMH: un acteur de la mixité sociale dans les territoires

La distribution géographique de l'offre de logements de BHM et la manière avec laquelle cette offre s'est déployée sur le territoire témoignent du rôle joué par BMH dans la diffusion de la mixité sociale.

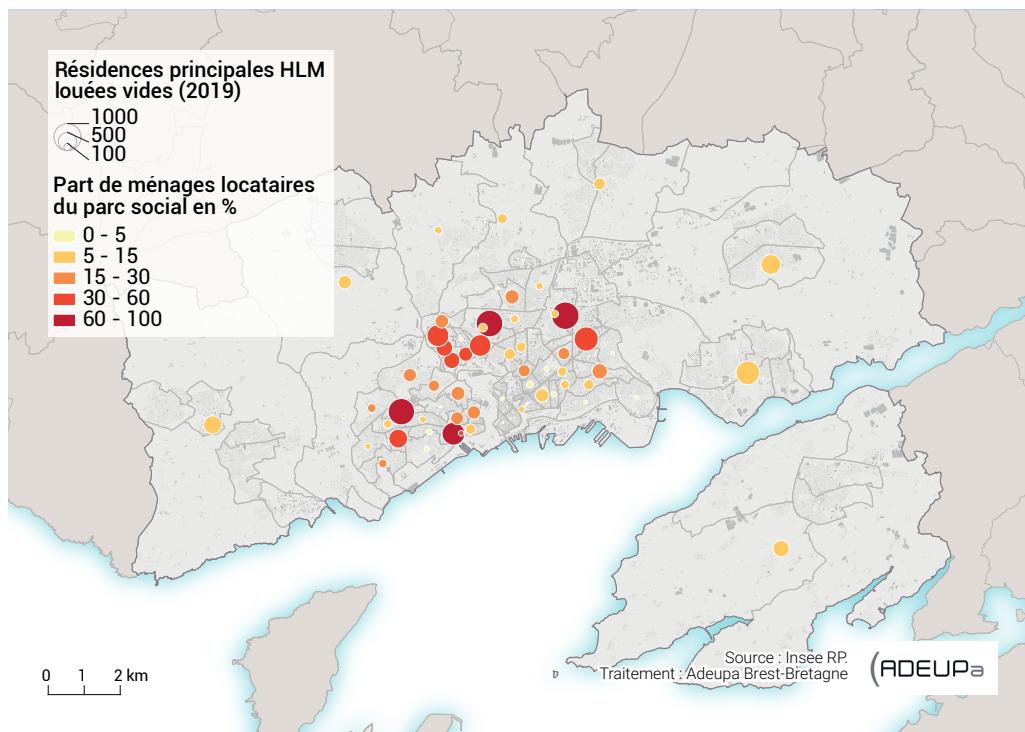
À l'origine, le parc de logements de BMH s'est placé pour l'essentiel dans les quartiers dits de « grands ensembles » qui correspondent aux grands programmes de logements des années 1950 à 1970 (Kérangoff, Kerbernier, Pontanézen, Kéréderm...). Il est alors globalement sous-représenté dans les autres quartiers brestois et plus encore dans les communes périphériques de la ville de Brest.

Ce n'est qu'à compter des années 1990 et l'élaboration du premier programme local de l'habitat de la métropole, que ces déséquilibres sont réellement interrogés et BMH commence à déployer plus largement son offre de logements.

Ce mouvement s'est encore accéléré à compter du moment où la métropole a décidé d'instaurer des obligations de production de logements sociaux en fonction de la taille des nouvelles opérations immobilières. Les programmes de renouvellement urbain de ces 15 à 20 dernières années ont également permis de placer une nouvelle offre dans des quartiers qui en étaient jusqu'alors peu dotés.

Ces mouvements ont eu pour effet de rehausser la part des logements locatifs sociaux dans la plupart des quartiers brestois et dans les communes de la métropole, avec en définitive une répartition géographique de l'offre de logements de BMH plus équilibrée et garante d'une plus grande mixité sociale dans les territoires.

## Nombre de logements locatifs sociaux et part de ménages locataires du parc social



# Qui peut bénéficier d'un logement BMH ?

## PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Logements réservés aux **personnes en situation de grande précarité** financière ou présentant un cumul de difficultés (PLAIA ou PLAIO)

## PLUS Prêt locatif à Usage Social

Dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social

## PLS Prêt locatif Social

Financement davantage mobilisé dans les secteurs de marché tendu ou pour financer les structures d'hébergement ou les résidences de services (étudiantes ou seniors)

### Revenus maximum pour une personne seule \*

< 1 068 €/mois

< 1 941 €/mois

< 2 524 €/mois

\* Plafonds de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (revenus imposables avant abattement)

Toute personne qui a des revenus inférieurs aux plafonds en vigueur peut bénéficier d'un logement BMH.

Les plafonds diffèrent selon la composition familiale, les revenus des ménages, la localisation du logement et la nature du prêt qui a financé sa construction (ou son acquisition).

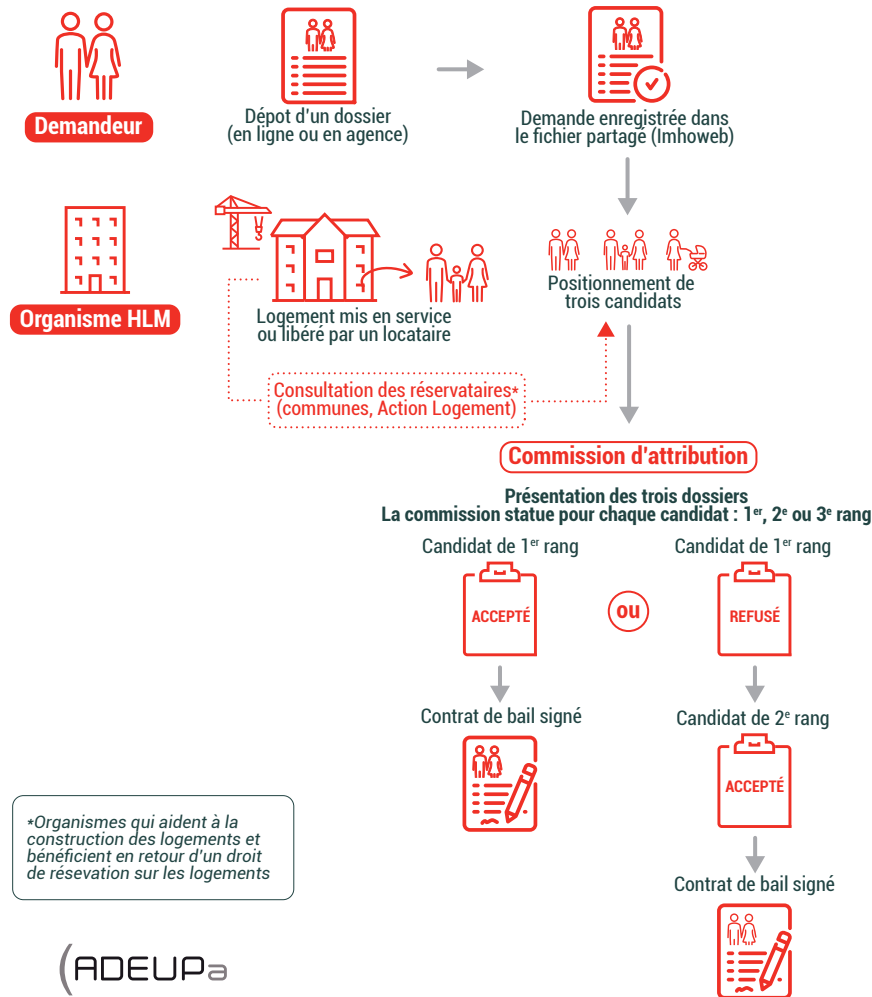
Si l'on se réfère à ces plafonds, environ 56 % des habitants de Brest métropole sont éligibles à un logement locatif social (PLAI, PLUS), soit environ 60 000 ménages. Un quart est éligible au logement social à bas niveau de loyer (PLAI), soit environ 15 000 ménages.

Certains demandeurs sont considérés comme prioritaires.

La loi définit deux niveaux de priorité :

- Les bénéficiaires d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (Dalo).
- Les ménages prioritaires au titre des critères de priorité de droit commun (article L441-1 du code de la construction et de l'habitation).

# Les modalités d'attributions d'un logement BMH



La commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est chargée d'attribuer les logements mis ou remis en location dans le parc de BMH.

Elle attribue nominativement chaque logement dans le respect :

- des critères du droit au logement opposable (Dalo),
- des critères de priorité fixés par l'article L441-1 du CCH,
- et dans Brest métropole, des objectifs généraux d'attribution définis par cette dernière.

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée selon la procédure du numéro d'enregistrement unique.



# 3

IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE DE BREST MÉTROPOLÉ HABITAT DANS LE FINISTÈRE

**03 | BMH DANS LES TRANSITIONS**

# 03 | Partie 3



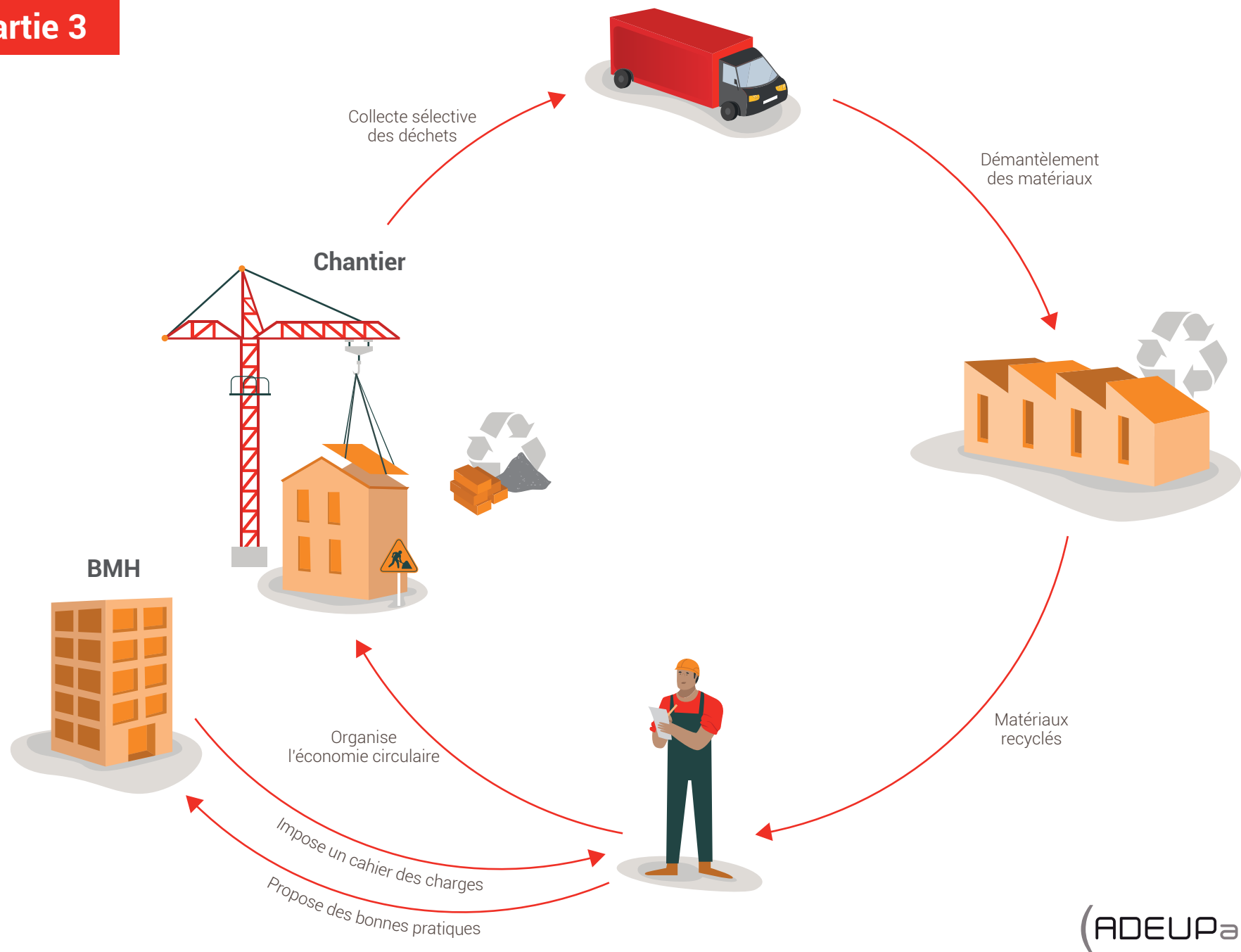
# Produire ou rénover ?

Le rôle du bailleur social est de participer au logement et au relogement des publics en situation de précarité en appliquant des loyers plafonnés. Pour cela, les organismes HLM construisent des logements et les rénovent quand cela est nécessaire. Brest métropole habitat, qui jadis était un « office public communal des habitations à bon marché », relève cette mission depuis plus de 100 ans. Si son principal challenge a été, jusqu'à présent, de contribuer à la reconstruction de Brest suite aux bombardements effectués durant la Seconde Guerre mondiale, force est de constater que les missions du bailleur social ont évolué au fil du temps.

Constatant les prémises du vieillissement conjugué de la population et de son patrimoine immobilier dans les années 70-80, BMH a amorcé des réflexions sur l'adaptation de son parc aux enjeux démographiques et énergétiques. Cela s'est traduit par la construction de foyers-logements et la rénovation partielle des logements les plus anciens.

Aujourd'hui, BMH s'apprête à affronter un nouveau défi dans son histoire : réhabiliter son parc de logements qui fait face à certaines formes d'obsolescence. Il s'agit de le rendre plus inclusif vis-à-vis du vieillissement, du handicap, de l'évolution des revenus et de la taille des ménages, dans un contexte contraint de ressources financières en baisse et de forte hausse des coûts. En parallèle, la mise en œuvre de réglementations davantage prescriptives (en termes d'économie circulaire notamment) oblige d'ores et déjà les bailleurs sociaux à agir et à parvenir à des résultats très rapidement.

La question des transitions s'inscrit donc au cœur de l'activité de Brest métropole habitat. Il s'agit à la fois de faire construire des logements sociaux plus en phase avec des objectifs de sobriété (utilisation et réusage de ressources locales, amélioration de l'efficacité énergétique) et de neutralité carbone. L'enjeu est aussi d'accompagner les transitions démographiques et sociales (vieillesse de la population, accompagnement des ménages face à l'inflation des coûts de l'énergie, etc.).





# BMH face au défi de l'économie circulaire

## Un secteur du BTP qui génère beaucoup de déchets

Le gisement de déchets bretons émis annuellement est estimé à 13 millions de tonnes en 2019 selon l'observatoire de l'environnement en Bretagne. Près des trois quarts des déchets sont assimilés au secteur du BTP, qui représente ainsi l'écrasante majorité de la production. Le volume de déchets de la filière, qui avait atteint un point bas en 2015 (9,1 millions de tonnes), est depuis reparti à la hausse. En 2019, l'activité a généré 9,74 millions de tonnes de déchets selon une étude réalisée par la cellule économique de Bretagne<sup>15</sup>, soit une hausse de 7 % en quatre ans. Toutefois, l'amélioration des bonnes pratiques, encore peu quantifiable, permet de valoriser une plus grande partie des déchets nouvellement produits.

## Optimiser la gestion des ressources en amont des chantiers

Les matériaux inertes tels que le béton, les tuiles, etc., ont la particularité de ne pas se décomposer, ni de brûler ; ils constituent l'essentiel des déchets produits par le BTP (94 %). Ils présentent l'avantage d'être facilement réutilisables sur site par une opération de concassage servant à l'aménagement de la voirie ou au terrassement des parcelles. Toutefois, leur potentiel de valorisation reste limité à cette action. C'est pourquoi la gestion optimisée de ces ressources, en amont d'un chantier, constitue le principal enjeu d'économie circulaire.

Les déchets non inertes et non dangereux recouvrent des matériaux comme le verre, les métaux, le carton, le bois ou encore le plastique. Leur poids est relativement marginal (4 %) dans le volume total de déchets produits, mais ils offrent un fort potentiel de recyclage (transformation), de réemploi (par exemple : forte valeur des métaux) ou de valorisation énergétique (incinération).

Les déchets dangereux sont très minoritaires, mais concernent des produits particulièrement toxiques, explosifs ou inflammables. Leur valorisation est très complexe car elle nécessite des opérations de dépollution ou de séparation des impuretés, tout en préservant la qualité de la matière après traitement.

<sup>15</sup> *Le recyclage des déchets du BTP en Bretagne : quantification et pratiques*, Observatoire de l'environnement de Bretagne, décembre 2021

## Des filières de valorisation déjà en place

Les acteurs économiques se sont organisés depuis des années afin de mieux gérer leurs déchets. Aujourd'hui, environ deux tiers des déchets des chantiers sont valorisés, soit quasiment le seuil fixé par l'Europe dans le cadre de la directive-cadre déchet dont la finalité était « 70 % de valorisation des déchets du BTP à l'horizon 2020 ». Cet objectif figure également dans l'article 79 de la loi de 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Toutefois, la Bretagne affiche un retard sur les objectifs, puisque seuls 50 % des déchets seraient aujourd'hui valorisés.

La valorisation des déchets est très hétérogène d'un matériau à l'autre. Par exemple, les métaux et le bois figurent parmi ceux les plus aisément réutilisables, de par leur valeur et les multiples possibilités qu'ils offrent. En revanche, les laines/minéraux, moquettes, plâtres et, de manière générale, les matériaux de finition, sont très peu réexploités.

## Un rôle clé pour les donneurs d'ordre

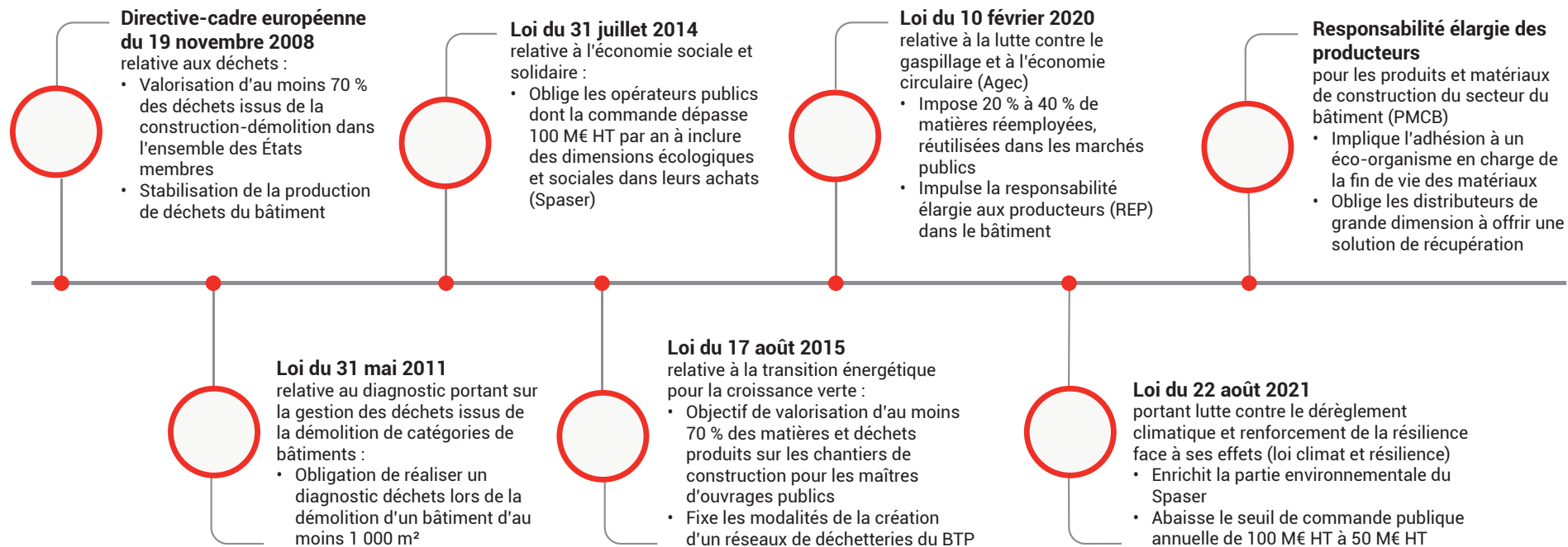
Tous les acteurs de l'acte de construire sont concernés et les donneurs d'ordre sont en position d'initier les démarches d'économie circulaire. À travers la commande publique, ils jouent un rôle pour impulser ces pratiques dans les projets. Le donneur d'ordre est ainsi le premier maillon de la mise en place d'une économie circulaire dans ses chantiers. Lors de travaux de terrassement, de déconstruction, de rénovation de bâtiments ou d'infrastructures, les déchets générés peuvent être valorisés, via le réemploi dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction.

Le donneur d'ordre est responsable des déchets qu'il va générer. Il est donc légitime à poser des exigences en matière de prévention et de gestion des déchets et d'utilisation de matières premières secondaires.

La réalisation d'un diagnostic ressources permet d'avoir une vision globale des besoins d'un chantier, de rationaliser la production de déchets et d'objectiver les potentiels de réemploi et de recyclage. En ce sens, les outils numériques (modélisation des informations du bâtiment<sup>16</sup>, jumeaux numériques) et l'essor de start-up de la proptech offrent des solutions techniques aux donneurs d'ordre.

Toutefois, le déchet n'est pas l'apanage du seul donneur d'ordre. Chaque acteur de la chaîne est dépositaire du déchet à un temps donné. La valorisation efficace des ressources suppose une structuration de l'ensemble de la filière : maîtres d'œuvre ; collecteurs/transporteurs ; acteurs de la valorisation.

<sup>16</sup> BIM : building information modeling



# Des lois de plus en plus prescriptives en matière de gestion des déchets

Si quelques textes de lois ont eu pour objectif, dès les années soixante-dix, de vouloir conscientiser la gestion et l'élimination des déchets issus du BTP, c'est essentiellement à partir de 2008 et de la directive-cadre européenne que les choses se sont accélérées. Celle-ci impose le réemploi, le recyclage et la valorisation de 70 % du poids des déchets du BTP produits à horizon 2020. Elle s'applique à tous les États membres de l'Union européenne.

Par la suite, de nombreux outils juridiques ont été déployés à l'échelle nationale afin de renforcer les prérogatives en matière d'économie circulaire.

Dans la loi du 31 mai 2011, relative au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments, un maître d'ouvrage a pour obligation de faire réaliser un diagnostic déchets à l'occasion de la démolition d'un bâtiment dont la surface dépasse 1 000 m<sup>2</sup>. Ce dernier est toutefois rarement réalisé dans les faits.

## La maîtrise d'ouvrage publique incitée à faire évoluer ses pratiques d'achats

L'article 58 de la loi du 10 février 2020, relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, dite « loi Agec », impose l'acquisition de 20 % à 40 % de biens issus du réemploi ou de la réutilisation ou comportant des matières recyclées.

Si les organismes HLM ne sont pas soumis à ces règles, ils doivent en revanche élaborer un schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables (Spaser). Ce dernier incite les maîtres d'ouvrages publics, qui réalisent au moins 50 M€ HT de commandes au cours de l'exercice, à intégrer des critères d'insertion professionnelle, écologiques et sociaux dans les marchés.

Ce schéma a un caractère peu prescriptif et a seulement été adopté par 32 % des acteurs publics concernés. L'article 35 de la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat et résilience », est venu renforcer les règles. Un décret d'application porte sur diverses modifications du code de la commande publique. Concrètement, le seuil de dépenses annuelles pour l'adoption du Spaser a été abaissé de 100 M€ à 50 M€ HT. Cela fait passer de 160 à 320 les opérateurs publics concernés.

La loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « loi Asap », vise à offrir davantage de latitude aux opérateurs publics, en les dispensant de publicité et mise en concurrence pour les marchés d'intérêt général atteignant au maximum 100 000 €. Cela reste un outil basé sur la volonté des opérateurs publics, mais dont les ressorts permettent de s'affranchir de critères discriminants dans la passation des marchés publics.

## La filière construction concernée par la responsabilité élargie des producteurs

Récemment, la responsabilité élargie des producteurs (REP) a été prolongée aux produits et matériaux de construction du secteur du bâtiment (PMCB). Impulsée par la loi Agec, cette REP qui devait à l'origine être mise en œuvre en janvier 2022 a été décalée à 2023.

Son principe consiste à impliquer les producteurs, distributeurs et importateurs dans le parcours des matériaux jusqu'à leur fin de vie. Ils doivent mettre en œuvre des mécanismes financiers et logistiques de réutilisation, recyclage de ces derniers.

# Une diversification progressive des activités

Centre-ville détruit



Crédit : Archives Municipales de Brest



Crédit : Urbicus



Crédit : Archives Municipales de Brest

Quéliverzan



Crédit : Tymmo

Maison à Plouarzel

# Un changement progressif de paradigme

## Reloger les habitants après la guerre

L'histoire de BMH commence en 1922, quand la ville de Brest se dote d'un office public communal des HBM (habitat bon marché). Les quatre premiers bâtiments sont livrés en 1928-1929, et permettent d'allouer 234 logements dont l'essentiel pour des familles nombreuses. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, la ville de Brest, qui vient tout juste de fusionner avec les communes de Saint-Pierre Quilbignon, Lambézellec et Saint-Marc, est dévastée par les bombardements. Pour pallier la longue reconstruction, on décide de reloger les Brestoises et les Brestois dans des « baraques ».

## Des premiers grands ensembles qui supplantent les baraques

Mais le provisoire dure... En 1955, encore un Brestois sur six vit en baraque. L'office entend accélérer le processus de relogement de la population, avec un premier programme de construction de 800 logements. La construction de ces grands ensembles s'intensifie durant les années soixante, et les habitants souhaitent de plus en plus quitter les baraques qui riment désormais avec pauvreté. Les projets se multiplient, dont celui du quartier de Kerbernier, pour lequel 714 logements sont livrés en 1962. La zone à urbaniser en priorité (ZUP) permet de prioriser la production de logements en faveur des plus modestes. En 1963, l'office gère 3 348 logements et aspire à industrialiser le processus de construction.

Le logement HLM devient au fur et à mesure un type de logement relativement normalisé. En effet, un Brestois sur sept vit en HLM en 1967. L'offre se concentre encore principalement sur Brest et ses communes limitrophes, même si certains projets se développent en dehors de ce périmètre. Aussi, le modèle d'accès à la propriété se développe progressivement.

## Préparer les transitions, notamment le vieillissement de la population

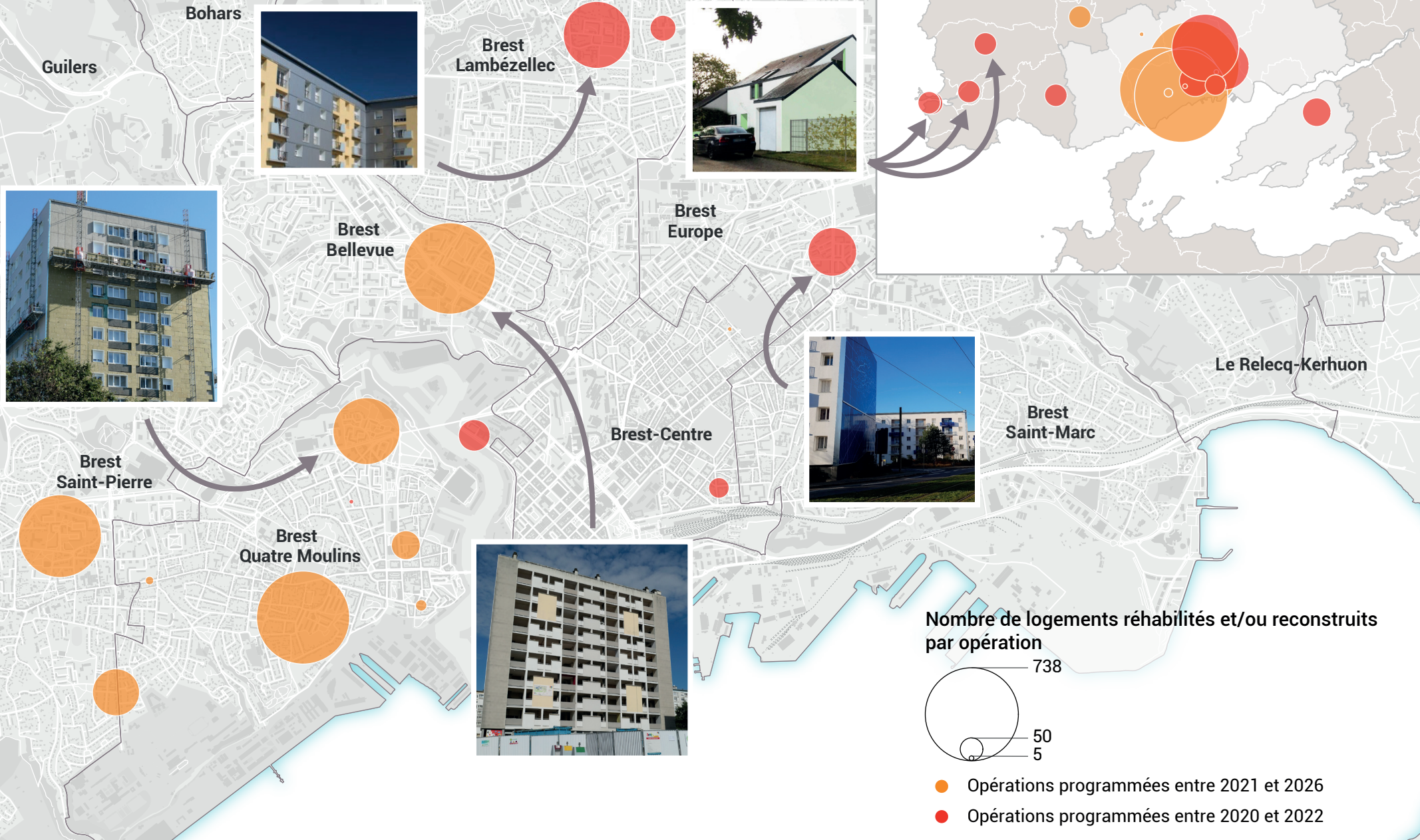
Le nombre de chantiers de construction commence à diminuer à la fin des années soixante-dix. Il ne s'agit plus de reloger, mais de rénover le parc existant (Kerigonan, Kerbernier). Plusieurs centaines de logements sont concernées par une opération de rénovation entre 1983 et 1992. En parallèle, l'office se prépare au vieillissement de la population avec la construction de foyers-logements et de résidences pour personnes âgées (Kerivoas à Guipavas et Poul-ar-Bachet à Brest).

## Rénover, puis améliorer continuellement l'existant et les nouvelles constructions

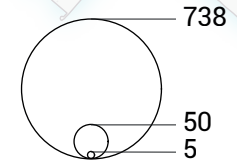
À partir des années 2000, les plans de rénovation sont de plus en plus importants, nécessitant même des travaux de démolition au regard de la vétusté de certains immeubles (ex : quartier Europe). Mais aujourd'hui, la rénovation n'est plus un levier suffisant pour entretenir le parc. Dans le cadre de ces opérations de rénovation, l'amélioration continue des pratiques et l'utilisation de procédés et matériaux innovants deviennent nécessaires pour faire face à l'augmentation des prix de l'énergie et des matériaux. Ces contraintes se reportent également sur la construction.

BMH impulse une dynamique d'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes, avec des projets individuels ou semi-collectifs portés par des architectes, et en phase avec des objectifs ambitieux en termes de performance énergétique et de réemploi des matériaux. Les projets menés dans les quartiers de Penhoat à Gouesnou ou de la Fontaine-Margot à Brest témoignent de la volonté de BMH de sans cesse expérimenter en matière de performance énergétique, mais aussi d'inclusion sociale et environnementale, tout en adaptant chaque projet à son contexte.

# Logements du parc social de BMH réhabilités depuis 2020 et les opérations programmées à venir



Nombre de logements réhabilités et/ou reconstruits par opération



- Opérations programmées entre 2021 et 2026
- Opérations programmées entre 2020 et 2022

0 1 km

Source : IGN, BMH / Traitement : Adeupa Brest-Bretagne  
 Réf. : 119\_02\_20231020\_JL\_logements\_réhabilités\_BMH

# Réhabiliter le parc existant

La période covid a été une opportunité pour placer l'économie circulaire au cœur des prérogatives de BMH, au travers notamment du plan stratégique de patrimoine (PSP) 2020-2026. L'accompagnement par Démoclès a aussi favorisé l'essor d'une réflexion approfondie. Il a permis d'offrir une montée en compétences des équipes par des formations, et d'ouvrir les horizons sur les acteurs du territoire et les potentiels partenaires grâce à l'accompagnement de Bellastock<sup>17</sup>. Ce programme a pris appui sur les deux opérations de renouvellement urbain (Quéliverzan et Kerbernier), pour lesquelles un diagnostic ressources a été réalisé.

## Quéliverzan et Kerbernier, terrains d'expérimentation

400 logements sont en cours de réhabilitation dans l'opération de Quéliverzan. L'ensemble des menuiseries seront recyclées par l'entreprise Valouest, située à Landerneau. BMH teste la plateforme Cycl'Op pour les autres matériaux et aspire à valoriser 70 % d'entre eux.

À Kerbernier, le projet conjugue la réhabilitation de 427 logements et la démolition de 287 autres qui seront intégralement reconstitués. Les gravats générés seront utilisés pour l'aménagement des espaces publics du quartier et la voirie. Les matériaux en bon état et disposant d'une traçabilité, comme les chaudières provenant de Quéliverzan, seront réemployés.

De nouvelles marges de progrès existent encore. Le manque de ressources juridiques sur le caractère assurantiel des matériaux de seconde vie et leur difficile traçabilité, ainsi que l'absence de tiers de confiance sont autant de raisons qui limitent encore l'essor de l'économie circulaire.

D'autres bailleurs sociaux et collectivités investissent sur le volet « assurance fabricant » pour compenser l'absence de garantie décennale des matériaux du réemploi. En Bretagne, le projet Bâti Récup' est une plateforme logistique collective qui concentre les déchets de trois gros chantiers de renouvellement urbain (tours Balzac à Saint-Brieuc, caserne de Lorette à Saint-Malo et quartier Chaoué-Perrières à Allonnes). Si Bâti Récup' est une vitrine du réemploi des matériaux issus des chantiers, c'est également une marque, dotée d'une assurance pour la traçabilité et qui ouvre ainsi des perspectives d'utilisation des matériaux de seconde main.

17. Société coopérative d'intérêt collectif d'architecture qui œuvre pour la valorisation des lieux et de leurs ressources en proposant des alternatives à l'acte de construire.

## Des réhabilitations favorables aux économies d'énergie

La réhabilitation prend aussi tout son sens pour l'amélioration de la performance énergétique du bâti, au cœur des préoccupations de BMH. La volatilité du prix de l'énergie encourage d'autant plus à investir ce domaine afin d'amortir la hausse de la facture pour les habitants.

C'est pourquoi le bailleur social conduit des opérations de moindre envergure, mais relativement innovantes, s'appuyant de surcroît sur les savoir-faire locaux. À Kerbernier, 272 logements ont bénéficié d'une refonte interne et externe. L'office a fait appel à Murébois, filiale de Trécobat, afin d'isoler par l'extérieur avec des panneaux en ossature bois. 10 M€ y ont été investis, financés à hauteur de 1,4 M€ par les fonds européens. La baisse de consommation d'énergie induite est estimée à environ 40 %. Des campagnes de sensibilisation à la sobriété énergétique doivent permettre d'accentuer encore ces économies.

### LES APPELS À PROJETS, VECTEURS D'EXPÉRIMENTATIONS

Démoclès est une plateforme collaborative lancée fin 2014 par l'éco-organisme Écosystème. Elle vise à améliorer les pratiques en matière de gestion des déchets du bâtiment, et particulièrement du second œuvre (matériaux de finition). Elle informe les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sur les filières de valorisation, les réglementations, les bonnes pratiques... En 2020, les 34 lauréats d'un appel à projets ont éprouvé les méthodes développées par la plateforme, dont BMH. L'office est aussi associé à Brest métropole dans le projet européen Tomorrow. Il a adhéré au niveau 2, « j'adhère et j'agis », en se fixant plusieurs objectifs, dont certains sont communs avec l'appel à projet Démoclès :

- Prioriser l'optimisation de l'enveloppe thermique des bâtiments pour réduire la consommation d'énergie.
- Poursuivre la dynamique de raccordement des logements au réseau de chaleur urbain.
- Tester l'économie circulaire dans les opérations de Quéliverzan et Kerbernier.
- Intégrer des matériaux biosourcés et des matériaux issus du réemploi dans les chantiers pour calibrer les futures politiques d'achats.



### MURÉBOIS (LANNILIS, 29)

Au travers de sa filiale, Trécobat produit, dans ses deux usines, des structures en ossature bois préfabriquées. En se positionnant sur le marché du bois (principalement français), l'entreprise favorise des solutions de construction/réhabilitation bas carbone. Par ailleurs, l'utilisation du maquettage numérique et la remise au goût du jour du préfabriqué permettent de quantifier précisément le volume de matière à utiliser, ce qui réduit drastiquement les déchets de chantier.



En 2015, BMH a créé sa marque commerciale « Tymmo », destinée à l'accession sociale à la propriété. Il s'agit de proposer des logements abordables à l'achat et exonérés de taxe foncière pendant 15 ans. Ces projets font pour autant l'objet d'une attention particulière sur la qualité du bâti. Pour répondre aux enjeux environnementaux et aux objectifs législatifs, BMH s'appuie sur les savoir-faire locaux et sur les majors de la construction pour procéder à de nombreuses expérimentations. Toutefois, ces projets sont relativement longs à sortir, coûteux du fait de leur caractère innovant. Ils se font au coup par coup, sur de petits volumes de logements. Il y a donc un enjeu à asseoir le modèle économique pour massifier ces nouvelles pratiques.

## Des expérimentations avec les matériaux biosourcés

BMH a largement investi le sujet de l'utilisation de la biomasse dans ses projets en intégrant la démarche portée par le pôle métropolitain du Pays de Brest et en étant associé à l'appel à projets Brest Tomorrow, au sein duquel le bailleur social s'est fixé des objectifs d'utilisation de matériaux biosourcés.

Le partenariat avec Murébois se prolonge également à la construction de maisons individuelles pour proposer des programmes « ayant une vision 2031 ». De manière générale, le bois devient une composante quasiment inhérente à l'ensemble des projets de construction individuelle portés par le bailleur social. 30 pavillons individuels font l'objet d'une attention particulière sur l'utilisation du bois, principalement en périphérie de Brest (Plougastel-Daoulas) ou dans d'autres intercommunalités du pays de Brest (CA du pays de Landerneau Daoulas). Une expérimentation va également être menée à Guipavas, avec la réalisation de deux programmes de logements intermédiaires, avec dans un cas une ossature bois et dans l'autre une construction ordinaire. L'objectif est de mesurer l'efficacité de la biomasse par rapport à des produits plus conventionnels.

Dans un autre registre, BMH se positionne comme le premier bailleur social à proposer des maisons en carton recyclé. Ce projet de six maisons situées dans le quartier de la Fontaine-Margot à Brest devrait offrir des performances d'isolation supérieures tout en contenant le prix de revient à un niveau acceptable.

## Des programmes innovants

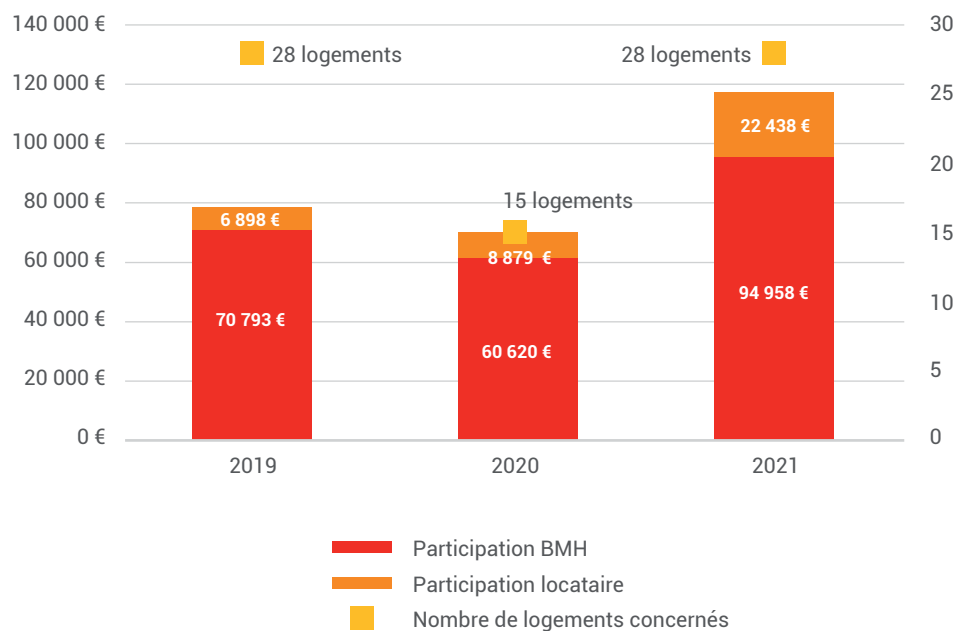
D'autres projets ont une dimension plus englobante et concilient à la fois des réponses à des enjeux de mixité sociale et de réduction de l'empreinte carbone. L'écoquartier de Fontaine-Margot était déjà un terrain de jeu de l'innovation à Brest. Les programmes des Serres urbaines et des Naturelles, sortis fin 2021, proposent des solutions nouvelles en termes de production d'énergie (micro-cogénération, pompe à chaleur à fonctionnement géothermique) et d'architecture. Le programme des Ellipses à Guilers, qui concerne 27 logements en location et en location-accession, s'inscrit également dans cette lignée avec la pose de chaudières haute performance et connectées, pour un pilotage précis du chauffage. À Plabennec, le programme autour de l'îlot du Bouguen s'articule avec une démarche plus large de revitalisation de la centralité, et accorde une place importante à la nature en ville, par l'utilisation des façades végétalisées et du bois pour réduire l'empreinte carbone.

## D'autres pistes explorées par des bailleurs en France

D'autres bailleurs sociaux tentent de mettre en place des démarches les plus exemplaires possibles sur les champs de la construction et de la réhabilitation. Parmi les projets les plus ambitieux, on peut citer le projet Montjovis à Limoges (14,3 M€). 256 logements ont été réhabilités, faisant passer le niveau de performance énergétique de D à A. La dimension environnementale s'étend à la pose de panneaux photovoltaïques sur les toits et à la récupération des eaux grises pour alimenter le chauffage. L'installation de ruches sur les toits et de lieux pour le développement de la culture urbaine composent la brique sociale du projet.

D'autres bailleurs sociaux essaient de structurer les filières de « nouveaux » matériaux pour alimenter leurs besoins. C'est le cas à Pecquencourt (59) où l'office social Maisons & Cités s'est appuyé sur le béton de chanvre, reconnu pour son efficacité énergétique et sa robustesse dans le temps, afin de rénover une cinquantaine de logements. Le bailleur social souhaite impulser la création d'une filière du béton de chanvre, afin de rénover 1 000 logements à terme grâce à cette méthode. Ce projet doit participer à la revitalisation du tissu industriel du département du Nord.

## Travaux d'adaptation des logements au handicap et au grand âge (montant global et nombre de logements) dans le parc BMH



Source : BMH

### ET LES JEUNES ?

Le parc social ne répond pas toujours aux attentes des jeunes du fait des modalités d'accès et des délais d'attente. L'enjeu pour une partie des jeunes (étudiants, alternants...) est l'obtention rapide d'un logement pour une courte durée. Pour y répondre, BMH participe au développement d'une offre de logements abordables en résidence. Dans celle de l'Harteloire à Brest, mise en service en 2023, BMH loue 115 logements à des étudiants et des jeunes de moins de 30 ans (sous conditions de ressources), dont une partie en meublés.

### ET LES SENIORS ?

BMH développe une offre nouvelle de logements à destination des personnes âgées autonomes aux revenus modestes. L'office est ainsi à l'initiative de résidences services seniors proposant des loyers modérés. BMH a ouvert en 2015 une première résidence sociale seniors, mais sans services, dans le quartier de Saint-Martin à Brest. Plus récemment, au sein de la résidence Hénaour située à Plougastel-Daoulas, les seniors bénéficient d'une offre personnalisée en fonction de leur degré d'autonomie et un encadrement par l'équipe de l'Hospitalité Saint-Thomas de Villeneuve. La résidence Menez Bihan à Brest, mise en service prochainement, proposera une offre encore plus complète et une connexion directe aux services du centre de Lambézellec. Les seniors sont également prioritaires pour intégrer l'EHPAD en cas de perte d'autonomie. Quatre autres projets devraient sortir de terre d'ici 2025 (Guilers, bourg de Saint-Pierre, quartier de l'Europe...). Pour développer cette offre, BMH s'est notamment associé au groupe les Villages d'Or.

# BMH engagé pour répondre aux grands enjeux de transition démographique

Selon les projections démographiques de l'Insee, la population du pays de Brest va atteindre son pic en 2050, avant de diminuer progressivement. Le solde naturel, déjà déficitaire, résulte d'une baisse progressive des naissances et d'une hausse des décès. Le solde migratoire, qui soutient encore la dynamique démographique, tend à se réduire. Ces éléments vont accentuer les déséquilibres sur la pyramide des âges. La part des 0-20 ans va nettement diminuer tandis que celle des 70 ans et plus va largement progresser. Ce vieillissement se répercute déjà dans le profil des habitants du parc social et génère des problématiques d'accessibilité et d'adaptabilité des logements. Près d'un quart des demandes de mutations internes au sein du parc de BMH ont pour motif l'inadaptation du logement par rapport à l'âge ou au handicap.

## Adapter le patrimoine pour accompagner le vieillissement démographique

BMH a inscrit, au sein de son PSP, un volet « adaptation patrimoniale ». Celui-ci consiste à évaluer la pertinence de l'adaptation de l'habitat à l'occasion d'une opération globale de réhabilitation, lorsqu'un logement se libère ou qu'un locataire en manifeste l'intérêt.

BMH recense 4 369 logements accessibles et/ou adaptés fin 2021<sup>18</sup>, soit pratiquement un logement sur quatre. Les travaux d'adaptation améliorent, à un coût réduit voire nul pour le locataire, le confort et la sécurité ; ils contribuent à prévenir les chutes, une des causes principales d'entrée en Ehpad. En retardant l'entrée en structure et en évitant des hospitalisations, cette politique génère des économies pour les locataires, les collectivités, et plus globalement pour l'État.

Pour juger de la pertinence de l'adaptation d'un logement, BMH tient compte de l'enjeu d'accessibilité : proximité des commerces et services du quotidien, accès aux transports collectifs. Le degré de mise à niveau du logement est variable en fonction de sa typologie (taille) et de son accessibilité (présence d'escaliers et d'un ascenseur).

## Un reste à charge de 20 % pour le locataire

BMH consacre 150 000 € par an depuis 2022 pour adapter des logements à la demande, en plus de ceux qui sont nécessairement mis aux normes lors de chantiers plus importants. Le financement repose en partie sur le dégrèvement de taxe foncière

18. Selon la classification proposée par l'association régionale des organismes (ARO) d'HLM de Bretagne

et sur une participation du locataire allant de 5 % à 50 % des travaux. En 2021, la contribution moyenne demandée aux locataires était de 800 € pour un coût moyen de 4 000 €. Le reste à charge atteint ainsi 20 % pour l'occupant, pour des travaux de différentes natures (remplacement d'une baignoire par une douche, mise en place de volets roulants motorisés, adaptation des sanitaires, aménagement de la cuisine, ...). Entre 2019 et 2021, 71 logements ont été adaptés au handicap et au grand âge à la demande du locataire pour un montant total de 265 000 €.

## S'appuyer sur les acteurs locaux de l'innovation

La Bretagne se classe au 3<sup>e</sup> rang des régions françaises dans le domaine des technologies médicales<sup>19</sup>. À la pointe bretonne, la French Tech Brest Bretagne Ouest fait partie du réseau Health Tech et accueille des start-up. Brest se démarque comme un territoire pilote pour éprouver des technologies porteuses de solutions pour les personnes âgées. Par exemple, OSO-AI s'inscrit comme une référence mondiale pour la prévention des chutes, des cris et des vomissements grâce à une solution de reconnaissance des sons, basée sur l'intelligence artificielle. La start-up, qui a levé 14 M€ depuis 2018, équipe 1 500 chambres d'Ehpad et projette d'adapter l'offre au domicile des habitants.

L'Ouest breton s'impose aussi comme un pôle d'innovation pour la prise en compte du handicap. Deux structures, le W.INN<sup>20</sup> (Brest) et INH lab<sup>21</sup> (Lorient), sont labellisées « tiers-lieu d'expérimentation ». Cette dernière aspire à devenir une référence nationale sur le sujet du handicap. Elle est portée par un consortium composé de Kerpape, de la fondation Ildys ou encore de Cowork'Hit. De son côté, le W.INN a reçu 173 sollicitations pour sa première année et a accompagné le déploiement de 20 projets. Sa force est d'offrir aux porteurs de projets un accès aux professionnels de santé et à la patientèle pour développer des innovations. Ces structures constituent un levier d'action supplémentaire pour les bailleurs sociaux, afin d'adapter les logements au vieillissement et au handicap.

19. C'est le 3<sup>e</sup> rang en nombre d'entreprises derrière l'Île-de-France et la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Source : *panorama France healthtech 2022*, France Biotech

20. « We innove ». C'est une structure créée en 2020 et pensée comme un tiers lieu d'innovation du CHRU, rassemblant les praticiens, les chercheurs, les étudiants, les entreprises et les usagers.

21. C'est un tiers lieu qui vise à expérimenter les solutions numériques et accompagner leur mise sur le marché dans la sphère médico-sociale, particulièrement celle du handicap.



# Conclusion

En 100 ans d'existence, Brest Métropole Habitat n'a jamais autant été sollicité. En logeant plus de 19 000 ménages dans le pays de Brest et en favorisant l'accès à l'habitat pour les populations les plus modestes, la fonction sociale jouée par BMH est essentielle. Dans un contexte de fragilité économique accrue des ménages et d'un accès de plus en plus difficile à des logements abordables dans le parc privé, les sollicitations à l'égard de BMH sont de plus en plus nombreuses. Alors que les attentes de la population s'accroissent, paradoxalement, les capacités d'accueil diminuent, en raison notamment d'une plus faible rotation des locataires déjà en place.

Outre sa fonction d'amortisseur social, BMH joue un rôle majeur dans l'économie locale, avec 95 millions d'euros de commandes passées chaque année auprès des entreprises. Les achats sont pour l'essentiel réalisés localement, à la fois pour entretenir le parc locatif social, le réhabiliter et produire de nouveaux logements. Les effets d'entraînement sur le secteur de la construction sont indéniables et teintés d'une grande régularité. Le programme ambitieux de production

et de réhabilitation de logements inscrits dans le plan stratégique de patrimoine devrait venir conforter cette tendance.

L'office s'est engagé par ailleurs dans des travaux importants pour améliorer la performance énergétique de ses logements, leur accessibilité et l'adaptation au handicap et au vieillissement de la population. En tant que donneur d'ordre, il expérimente des démarches d'économie circulaire dans ses principales opérations de renouvellement urbain à Brest et s'est notamment engagé dans des démarches de réemploi des matériaux et d'utilisation de matériaux biosourcés.

Les objectifs de BMH pour les années à venir sont ambitieux, mais s'inscrivent dans le cadre d'un modèle économique sous contraintes. Les lourds investissements programmés seront autant d'opportunités pour l'activité des entreprises locales et pour les conditions de vie des ménages, en quête de logements abordables, de qualité, adaptés et sobres en énergie.

<b>AAH</b> : allocation aux adultes handicapés	<b>OPH</b> : office public de l'habitat
<b>AGEC</b> : antigaspillage pour une économie circulaire	<b>OPS</b> : occupation du parc social
<b>ANRU</b> : agence nationale pour la rénovation urbaine	<b>PLAI</b> : prêt locatif aidé d'intégration
<b>APL</b> : aide personnalisée au logement	<b>PLATS</b> : prêt locatif aidé très social
<b>ASAP</b> : accélération et simplification de l'action publique	<b>PLR</b> : programme à loyer réduit
<b>ASPA</b> : allocation de solidarité aux personnes âgées	<b>PLS</b> : prêt locatif social
<b>BIM</b> : building information modeling	<b>PLUS</b> : prêt locatif à usage social
<b>BMH</b> : Brest métropole habitat	<b>PMCB</b> : produits et matériaux de construction du secteur du bâtiment
<b>BTP</b> : bâtiment et travaux publics	<b>PME</b> : petites et moyennes entreprises
<b>CALEOL</b> : commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements	<b>PSLA</b> : prêt social location-accession
<b>CCAS</b> : centre communal d'action sociale	<b>PSP</b> : plan stratégique de patrimoine
<b>CCH</b> : code de construction et de l'habitation	<b>QPV</b> : quartiers prioritaires de la ville
<b>CDD</b> : contrat à durée déterminée	<b>REP</b> : responsabilité élargie des producteurs
<b>CDI</b> : contrat à durée indéterminée	<b>RLS</b> : réduction de loyer de solidarité
<b>CHRS</b> : centre d'hébergement et de réinsertion sociale	<b>RPLS</b> : répertoire du parc locatif social
<b>CHRU</b> : centre hospitalier régional universitaire	<b>RSA</b> : revenu de solidarité active
<b>CSG</b> : contribution sociale généralisée	<b>SPASER</b> : schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables
<b>DALO</b> : droit au logement opposable	<b>TEOM</b> : taxe d'enlèvement des ordures ménagères
<b>EHPAD</b> : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	<b>TFPB</b> : taxe foncière sur les propriétés bâties
<b>EPCI</b> : établissement public de coopération intercommunale	<b>TIG</b> : travail d'intérêt général
<b>FJT</b> : foyer de jeunes travailleurs	<b>UC</b> : unité de consommation
<b>HLM</b> : habitat à loyer modéré	<b>UVED</b> : unité de valorisation énergétique des déchets
<b>IRL</b> : indice de référence des loyers	<b>VEFA</b> : vente en état futur d'achèvement
<b>LLS</b> : logement locatif social	<b>VM</b> : versement mobilité
<b>NPNRU</b> : nouveau programme national de renouvellement urbain	<b>ZUP</b> : zone à urbaniser en priorité
<b>OPAC</b> : office public d'aménagement et de construction	

# Bibliographie

***Coûts de construction des logements sociaux: un prix de revient en hausse modérée, Banque des territoires***, octobre 2021

***Plan stratégique de patrimoine 2020-2026***, BMH

***Rapports de gestion de BMH***, 2019, 2020, 2021

***Impact économique du logement social sur les entreprises de bâtiment en Auvergne-Rhône-Alpes***, CERC

***L'économie circulaire: une opportunité pour les organismes HML***, Note rapide de l'Institut Paris Région N°905, juillet 2021

***Marchés locaux de l'habitat: complémentarité des parcs locatifs privé et public***, réseau des observatoires locaux des loyers, Anil, Fnau, décembre 2021

***Livre blanc sur le logement social***, Fédération des entreprises sociales de l'habitat avec Roland Berger, février 2022

**IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE DE BREST  
MÉTROPOLE HABITAT DANS LE FINISTÈRE**

**Direction de la publication**

Yves Cléach

**Réalisation**

Anne Férec  
Nadine Le Hir  
Quentin Delaune

**Cartographies**

Julie Bargain  
Julien Florant

**Maquette et mise en page**

Jeanne Lefer

**Relecture**

Magali Can

**Crédit photographique de couverture**

Damien Goret - Brest métropole

**Contact**

contact@adeupa-brest.fr

**Tirage**

50 exemplaires

**Réf**

23-238



**AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE**

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

**[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)**