

PUBLICATION 2025

# CRISES ET TRANSITIONS DANS L'HABITAT ET LE LOGEMENT EN BRETAGNE

STRATÉGIE  
RÉGIONALE  
**ESS**  
2024

## Constats & enjeux

En Bretagne, les tensions sur le marché du logement génèrent de fortes difficultés pour les ménages. Beaucoup renoncent à habiter près de leur lieu de travail, ce qui accroît les besoins en mobilité, ou abandonnent des projets professionnels, de formation ou familiaux faute de solutions de logement adaptées. À l'inverse, certains ménages restent dans leur bassin de vie au prix de conditions de **logement trop onéreux, dégradés, voire indignes**. Enfin, l'insuffisance structurelle du parc social public et de l'hébergement d'urgence limite ne permet pas de répondre aux besoins de mise à l'abri.

Cette «**crise du logement**» touche en premier lieu les populations les plus modestes et vulnérables et constitue aujourd'hui l'une des plus grande difficulté de la société bretonne. Elle a des conséquences sociales et économiques majeures (accroissement de la pauvreté, difficultés à recruter, etc.) ; mais aussi environnementales, dans la mesure où les objectifs de sobriété foncière et d'évolution des pratiques de construction et de rénovation ne pourront être pleinement acceptés que s'ils s'inscrivent dans une logique de justice sociale.

Les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) occupent une place centrale dans la filière habitat et logement. Historiquement, ils assurent une large part du volet social du secteur, aux côtés des pouvoirs publics et des bailleurs publics. Associations, fondations, coopératives et entreprises de l'ESS, interviennent dans l'accès à l'hébergement d'urgence, au logement digne, à la rénovation des logements et à l'accompagnement vers de nouveaux modes d'habiter. Ces acteurs sont également fortement impliqués dans l'information, la sensibilisation, l'accompagnement et l'accès aux droits, notamment à travers les associations de consommateurs et de locataires. Aujourd'hui, malgré leur fragilisation liée à l'ampleur de la crise et à la baisse des financements publics, **ils se mobilisent pour alerter sur la situation et développer des solutions innovantes afin de répondre aux besoins des habitants et territoires bretons.**

## Un état des lieux chiffré et préoccupant du mal-logement en France



Source : INSEE et Fondation pour le logement des défavorisés

# ÉDITOS



**Denis Cairon**

Président  
des Compagnons  
Bâisseurs Bretagne

## **Accès à un logement et parcours résidentiel à l'arrêt, jusqu'où ira la crise du logement en Bretagne ?**

Logements trop chers et trop rares, hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, réglementation contraignante, résidences secondaires de plus en plus nombreuses... **Du besoin fondamental de se loger aux grands projets immobiliers, la situation du logement en Bretagne devient une menace lorsqu'elle aggrave la fracture sociale et attise les tensions.**

La crise économique et sociale accentue le sort des plus modestes : personnes en difficulté d'hébergement, jeunes fragilisés, habitants des quartiers populaires et ruraux, ménages dépendant des revenus de solidarité. **Les inégalités sociales et territoriales se cristallisent, au point que la survie de nombreux habitants repose désormais sur les solidarités de proximité.** Alors que plus de 100 000 ménages attendent un logement social en Bretagne, **l'État annonce la fin de son financement à partir de 2026, une décision inédite depuis un siècle.**

Cette rupture constitue une atteinte majeure au droit au logement. **En se désengageant, l'État met en péril la production de logements sociaux, alors même que la crise atteint un niveau critique :** files d'attente interminables, précarité croissante pour les familles, les travailleurs, les jeunes actifs et les retraités.

**Sans signal fort, les conséquences seront lourdes :** hausse des loyers, allongement des délais, fragilisation des organismes Hlm, baisse des réhabilitations, mise en danger des entreprises du bâtiment. À cela s'ajoute l'instabilité des aides à la rénovation privée.

La politique du logement devrait être une priorité absolue. Sans logement, on ne peut ni se soigner, ni travailler. **Sans logement, on n'existe pas.**



**Marie-Claude Juhel**

Présidente de l'Union  
régionale pour l'habitat  
des jeunes - Bretagne

## **Une politique logement en souffrance, une liste d'attente chez les bailleurs sociaux, une construction de logements à l'arrêt, des jeunes qui étirent leur jeunesse dans le foyer parental : pour sûr, le logement est devenu une préoccupation majeure dans le quotidien de la vie.**

Un toit sur la tête contribue à l'identité puisqu'il donne une adresse postale, il apporte la sécurité et offre l'intimité. **Aux jeunes, il permet d'entrer dans la vie d'adulte et d'échafauder son avenir, personnel, familial, professionnel, amical et social.** C'est tout le sens du travail du réseau Habitat Jeunes qui réunit 49 adhérents en Bretagne.

Habiter n'est pas le seul fait d'avoir un toit, une ancienne directrice des Amitiés Sociales à Rennes répondait ainsi à la question d'Edmond Hervé, alors maire de Rennes, « *que faites-vous avec les jeunes que vous accueillez ?* », « *je leur permets de devenir citoyens* ». C'était il y a presque 2 décennies mais cette acception est toujours d'actualité. **Habiter, c'est outre se loger, appréhender un espace privé et, aussi, un espace semi-public et public. Ainsi, se croisent l'individuel et le collectif.**

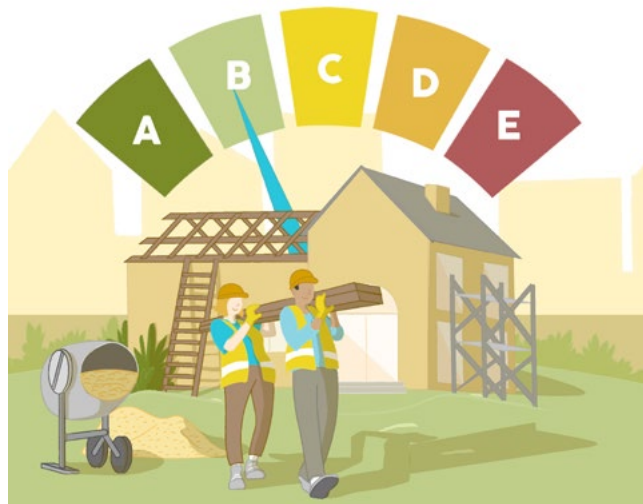
En rencontrant le réseau Habitat Jeunes, d'abord pour se loger, les jeunes résidents accèdent à l'autonomie. De la gestion et de l'entretien de son logement, de la prise en charge de sa santé à la connaissance et la rencontre d'autres jeunes, à l'élaboration collective de projets, petits et grands : à une soirée détente autour de l'alimentation, à la préparation d'un séjour vacances, à la connaissance de son territoire de vie, à l'information et le positionnement quant à de futures échéances électorales, jusqu'au débat sur le respect des différences... **Ces temps de vie contribuent à l'appropriation du monde et à y prendre part.** L'éducation populaire est une des marques de fabrique du réseau Habitat Jeunes. Dans cette mini société qu'est le FJT et ses déclinaisons, l'accès aux échanges, à l'information et à la connaissance, à la culture contribuent à la socialisation et l'émancipation : bien plus qu'un simple logement !

## Comment cette publication a-t-elle été réalisée ? C

En 2024, une **enquête exploratoire auprès d'une pluralité d'acteurs ESS de l'habitat et logement** a été menée par la Cress Bretagne. Une trentaine d'entretiens a été réalisée ainsi que des visites de « terrain » auprès des acteurs et personnes concernés. Cette enquête avait pour objectifs :

- **D'identifier, recenser et cartographier les acteurs de l'ESS** œuvrant dans les champs de l'habitat et du logement
- De **comprendre les difficultés et les limites** auxquels ils font face, ainsi que le **fonctionnement de l'ensemble de la filière « habitat-logement »** afin de mieux mettre en évidence leur rôle pour faire face à ladite « crise du logement »

En dressant un état des lieux non-exhaustif sur les enjeux d'habitat et de logement Bretagne, **ce travail s'adresse aux acteurs publics** concernés par les compétences de l'habitat et de l'aménagement du territoire afin d'appuyer leurs décisions. Il s'adresse aussi aux **acteurs de la filière** afin d'avoir une vision transversale de celle-ci.



## Points clés à retenir C

### L'habitat en transition face aux enjeux environnementaux

- **Les modes d'habiter et de construire contribuent à l'émission de gaz à effet de serre (GES) et doivent être repensés**
- **Les bâtiments des secteurs résidentiels et tertiaires représentent 15% des GES en Bretagne et 40% de l'énergie consommées**
- En parallèle, ce sont **13% des bretons qui sont en situation de précarité énergétique**
- Les **rénovations** dites « globales » des logements et du bâti ainsi que de **nouvelles méthodes** de constructions doivent être **mises en œuvre massivement**.

### L'ESS un acteur clé de l'habitat et du logement

Historiquement, et aux côtés des acteurs publics, **les acteurs ESS prennent en charge le volet « social » de l'habitat** : hébergement d'urgence, logement des personnes vulnérables, construction de logements sociaux, conseils et accompagnement des personnes, notamment les plus vulnérables.

Plus largement, ils sont présents sur toute la chaîne de l'habitat : construction, rénovation, expertise et conseils juridiques, expérimentation de nouvelles formes d'habiter, etc.

### Une crise du logement qui s'installe dans la durée

- En 2025, près de **15 millions de personnes** sont **non-logées, mal-logées ou sont dites « fragilisées »** face au logement d'après la Fondation pour le logement des défavorisés
- Cette « crise » englobe **des situations très différentes selon les personnes ou les territoires** : sans-abrisme, habitat indigne, précarité énergétique, logements de fortune subis, surpeuplement au sein des foyers, etc.
- **Les difficultés liées à l'habitat sont souvent aggravées par des situations de pauvreté monétaire**, qui concernent plus de 10 millions de personnes en France selon l'INSEE en 2023, soit plus de **15% de la population**.

## Les notions de l'habitat C



### Habitat

Il renvoie à l'environnement, l'espace social et géographique dans lequel un être humain vit (territoire, services, type de logement, etc.)



### Logement

Selon l'INSEE, c'est un « local » que nous « habitons », il doit être « fermé par des murs et des cloisons, sans communication avec un autre local [...] et indépendant ».



### Hébergement

Selon le Larousse, c'est le fait de « donner un logement provisoire à quelqu'un, l'accueillir provisoirement ».

## Cadre institutionnel et législatif de l'habitat C

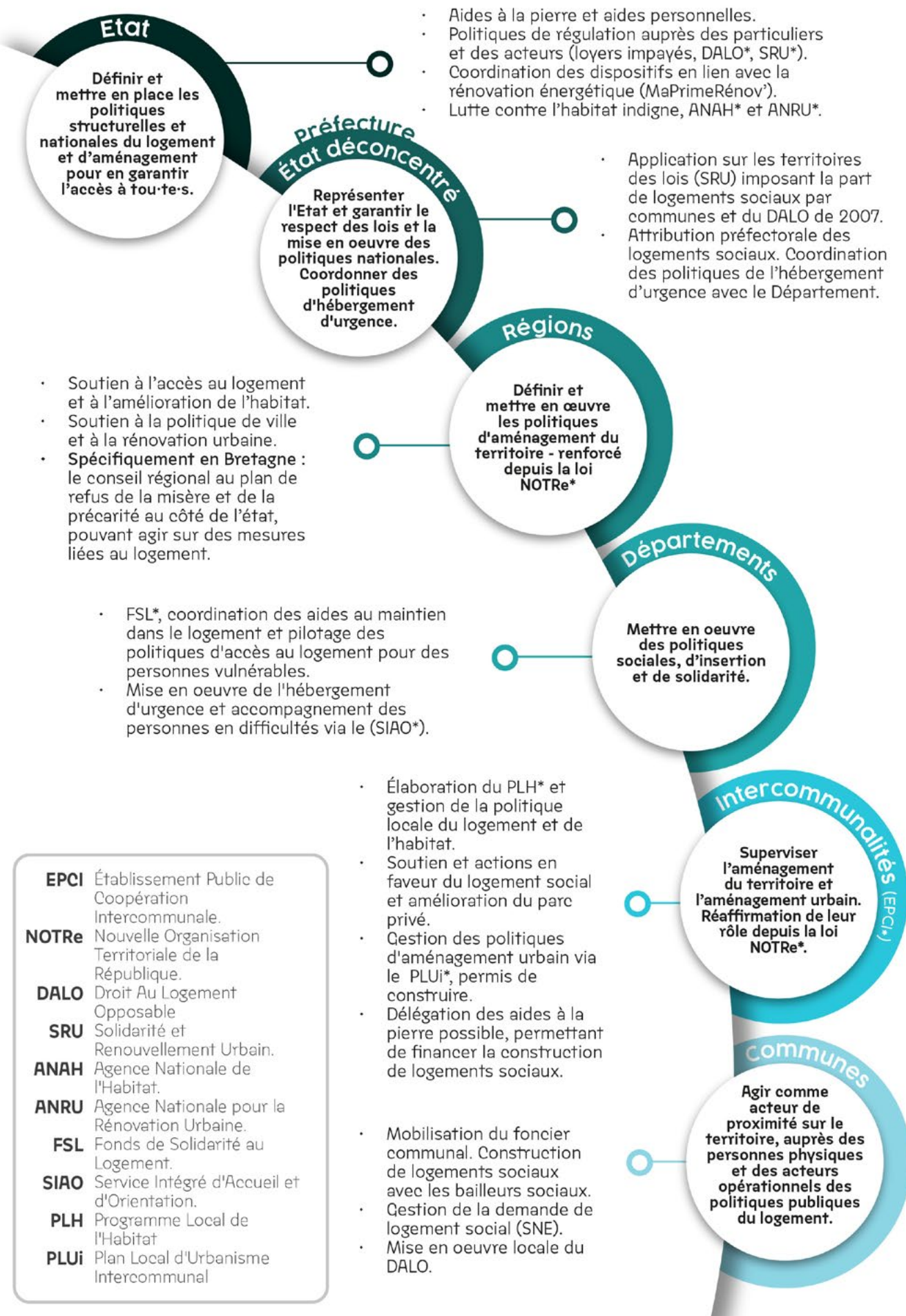
**Le secteur de l'habitat**, indispensable au bien vivre ensemble, **fait face à un enchevêtrement de responsabilités et compétences** parmi l'ensemble des acteurs publics. Les politiques publiques liées au logement et à l'habitat se retrouvent à tous les niveaux : **de l'Etat, aux Régions, aux Départements, jusqu'aux communes et aux EPCI**. Les actions liées au logement se retrouvent également dans l'action sociale et la santé (départements et communes). L'habitat se retrouve également dans les politiques d'urbanisme, la politique de la ville et dans l'aménagement du territoire.

À cette réalité s'ajoute les approches dites par « publics » ou par type de problématiques rencontrées. Si elles sont nécessaires afin de répondre aux besoins spécifiques de certaines personnes et certains territoires, elles ne doivent pas se faire au détriment d'**une politique transversale de l'habitat**. D'autant que ces différentes approches, par compétences, par « publics » ou par problématiques peuvent rendre la réalité des acteurs de l'habitat qui œuvre bien souvent en partenariat avec les pouvoirs publics complexe pour agir et répondre aux besoins des personnes.

### EN BREF : Le droit au logement en France

- Droit indirectement constitutionnel et fondamental selon la loi Besson (1990)
- Droit dit « opposable » depuis la loi DALO (2007) : signifie que tout individu peut se retourner contre l'Etat s'il n'est pas en mesure de lui proposer une solution de logement décent

En pratique, ces droits fondamentaux sont difficilement applicables. L'offre de logements, dans le parc privé comme dans le parc public, ne permet pas de garantir un accès au logement à tous et toutes.



**Les freins pour accéder à un logement décent sont nombreux** et les facteurs de ce que l'on appelle « la crise du logement » sont multiples et creusent les inégalités, notamment entre les générations. De nombreux ouvrages et rapports (indiqués en ressources) en font état. Cette publication n'a pas vocation à tous les nommer, mais rappelons que certains de ces facteurs s'inscrivent dans le long terme et **vont en s'aggravant depuis plusieurs années**, comme par exemples :

## Le désengagement de l'État

quant à une véritable **politique structurelle et de long terme** du logement et de l'habitat, en particulier depuis 2017. Pour preuves, on peut citer **les baisses de l'aide personnalisée** au logement (APL), pourtant reconnue comme ciblée et efficace par les personnes et les acteurs concernés, les **moyens en baisses** pour le secteur de l'hébergement d'urgence ou encore le **manque de construction de logements sociaux** sur l'ensemble du territoire.

## Le « marché de l'immobilier » est laissé à une trop forte volatilité des prix

ainsi qu'au jeu de la spéculation. Les acteurs de la filière **plaident en faveur d'une décorrélation du prix de l'accès au foncier et de celui du bâti**, afin de rendre plus accessible les logements sur l'ensemble du territoire et de **faire des terres un bien commun** (et non individuel et privé).

## La hausse des prix de l'énergie et l'inflation

de ces dernières années a fait **exploser le nombre de situation de « loyers impayés »**, augmentant ainsi **l'expulsion de nombreux ménages**. Les expulsions avec le concours de la force publique ont été multipliées par 2 et demi en 10 ans<sup>3</sup>. Sur les zones touristiques, se loger entre en concurrence directe avec les locations courtes durées des biens immobiliers et les résidences secondaires. Quelques initiatives de politiques publiques récentes cherchent à réguler le phénomène mais peinent à porter leur fruit tant le phénomène est important. La résolution de cette crise passera a minima par une politique volontariste de construction et réhabilitation du logement, ayant une approche collective intégrant acteurs publics, acteurs de l'ESS et hors ESS ainsi que les personnes concernées.

## Une crise économique et sociale

dans l'ensemble du pays, touchant aujourd'hui plus de **15% de la population française vivant sous le seuil de pauvreté selon l'INSEE**. Ceci cause notamment de grandes difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. En 2024, 2,7 millions de ménages (soit environ 5 millions de personnes)<sup>1</sup> sont en demande d'un logement social, créant un cercle vicieux pour les personnes concernées et les acteurs tant la demande excède l'offre de logements disponibles. A titre de comparaison, en 2017, il y avait 2,1 millions de ménages demandeurs d'un logement social.

## L'habitat dit « indigne »

concerne aujourd'hui près de **600 000 logements**<sup>2</sup>, et le nombre **augmente chaque année**. La crise énergétique traversée ces dernières années a malheureusement donné plus d'ampleur à ce phénomène. Faute de moyens suffisants pour rendre les dispositifs de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique réellement efficaces et accessibles, le nombre de logements « indignes » augmente chaque année, entraînant parfois de graves conséquences sanitaires et sociales.

# Des difficultés pour se loger spécifiques à la Bretagne

Les difficultés liées à ce que chacun·e occupe un habitat décent et choisi concernent l'ensemble du pays, pour autant, une approche territoriale est indispensable pour comprendre ce qui se joue et trouver des solutions pertinentes. En Bretagne, on peut noter trois éléments spécifiques :

- **La région concentre à elle seule 60 000 logements dits « indignes »** - soit 10% de la totalité des logements indignes au niveau national. S'ajoute à cela les ménages concernés par la **précarité énergétique**, avec une **forte concentration de l'habitat ancien en zones rurales**. Il y a un fort intérêt à accompagner et repérer les 300 000 bretons concernés afin de **les aiguiller vers les politiques publiques** qui peuvent traiter une partie de la problématique.

- **Il existe de grandes disparités territoriales** au sein même de la région. En effet, **les zones urbaines et proches des littoraux concentrent d'énormes tensions** sur le logement, empêchant les personnes qui y résident d'obtenir un logement non-subé et décent. Elles correspondent également aux zones géographiques qui concentrent le plus **d'inégalités économiques et sociales**, obligeant bien souvent les personnes avec les revenus **les plus modestes à occuper des logements de plus en plus éloignés de leur lieu de vie ou de travail** :

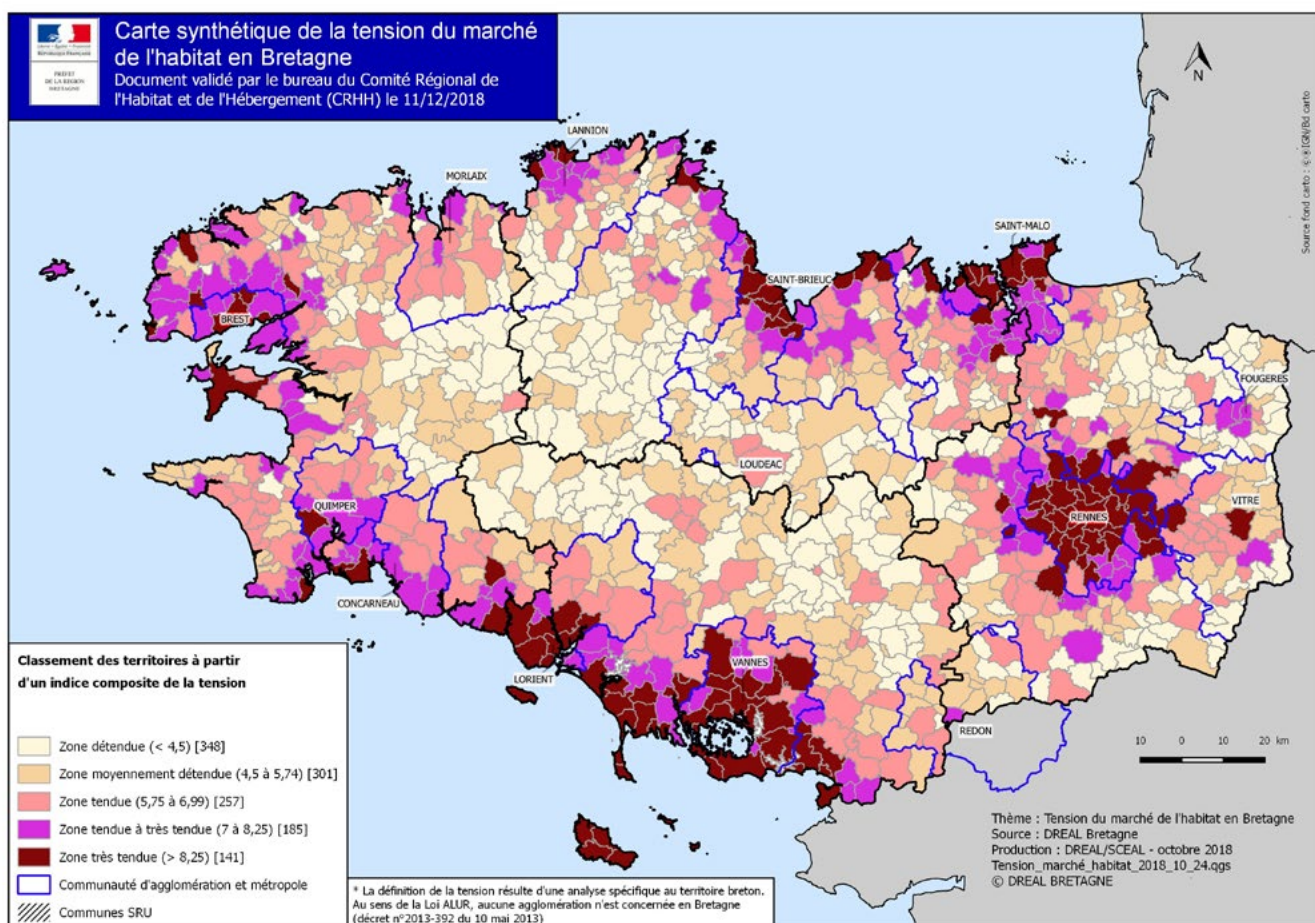
» Sur le littoral, qui ne représente que 18 % du territoire breton mais accueille pourtant 36 % de sa population, près de 20 % des habitations sont des logements vacants ou des résidences secondaires (selon le CESER de Bretagne).

- **La Bretagne concentre de façon historique une trop faible part du parc locatif social.**

A ce jour, il y a plus de **100 000 demandes de logement social en attente**.

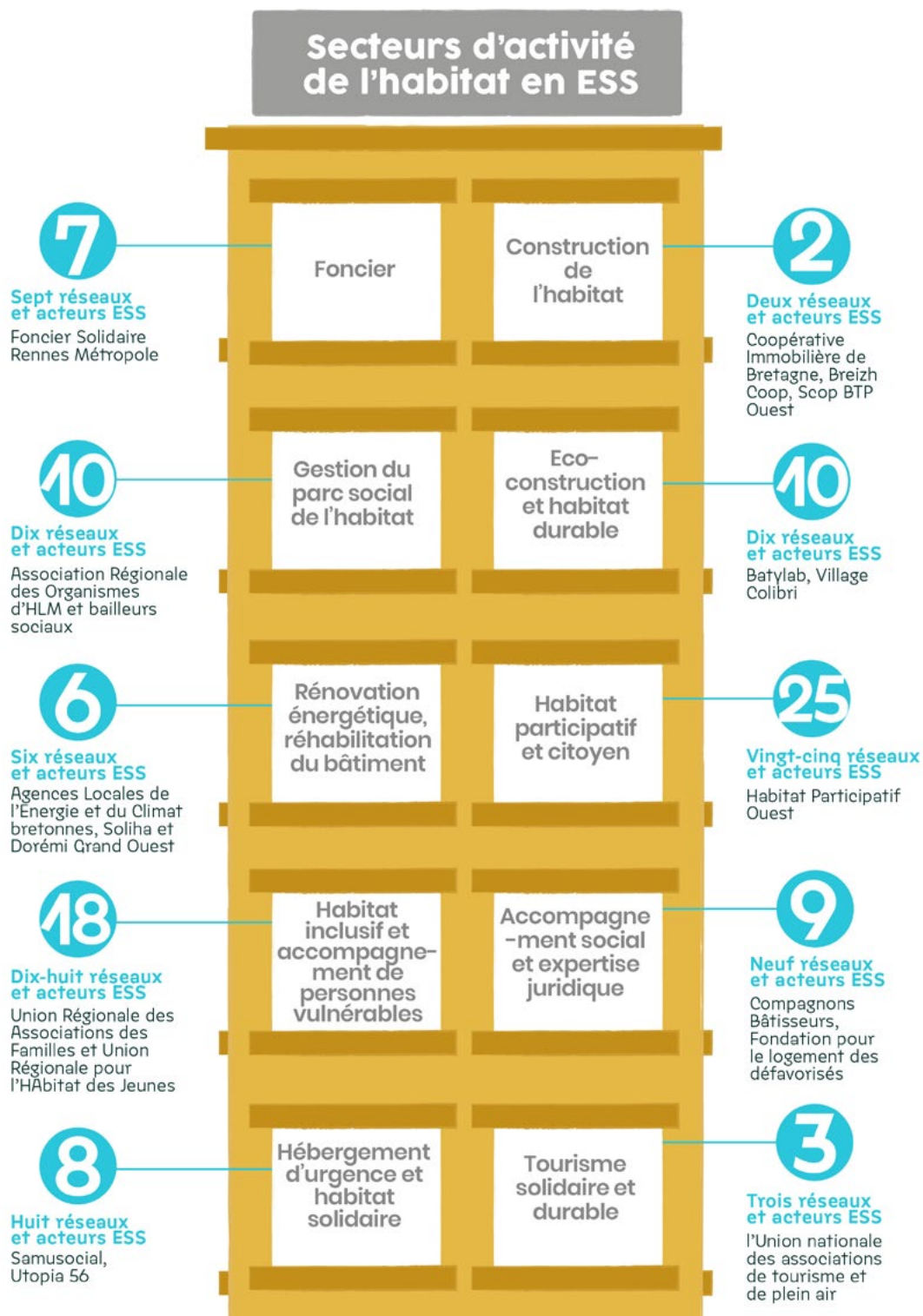
» Les difficultés liées à un accès ou au maintien dans le logement concernent avant tout les jeunes adultes et les familles monoparentales composées de mères célibataires et de leurs enfants.

» Aujourd'hui, **il manque** sur le territoire breton environ **1000 à 1500 places d'hébergement d'urgence** pour accueillir les personnes les plus démunies et permettre aux associations d'effectuer leur travail d'accompagnement.



# Les acteurs ESS dans la filière habitat en Bretagne C

Les acteurs de l'économie sociale et solidaire travaillant sur la question de l'habitat sont nombreux et peuvent être pensés en termes de « filière ». En effet, au travers de leur grande diversité, ils ont la **capacité à répondre à toutes les étapes nécessaires à un habitat digne**, allant de la conception à la construction de logements (y compris respectueux de l'environnement), en passant par l'accompagnement des personnes et de projets inclusifs et participatifs. Aujourd'hui, **cette filière est menacée et les acteurs eux-mêmes sont traversés par ladite « crise du logement »**. Comme dans les autres secteurs associatifs et de l'ESS, de nombreux acteurs voient leur pérennité et leurs actions menacées.



# Initiatives d'acteurs ESS pour l'habitat de demain

Les acteurs de l'ESS de la filière habitat, acteurs historiques du secteur notamment sur le volet social, sont porteurs de nombreuses initiatives permettant de penser et agir en faveur d'un habitat socialement juste et durable. En voici quelques exemples répartis sur le territoire breton.

## Un habitat léger et réversible par et pour les jeunes

L'association Habitat Jeunes en Trégor Argoat (HJTA) porte un projet d'habitat léger et réversible en coopération avec ATHIRe (Association Trégorroise pour l'Intégration de l'Habitat Réversible) à Saint-Guay-Perros (22). L'idée est de proposer une solution complémentaire au Foyer de jeunes travailleurs (FJT) pour loger les jeunes dans une démarche vertueuse et en cohérence avec les transitions en cours. Cet habitat réversible prend la forme de deux « maisonnettes » dont l'une est construite via un chantier participatif avec les jeunes de la Mission Locale. Celles-ci comprennent un rez-de-chaussée de 13 m<sup>2</sup> avec salon, cuisine et salle de bain/WC et un étage de 17 m<sup>2</sup> accueille deux chambres. Elles sont conçues pour pouvoir héberger deux personnes en colocation, un couple, voire un couple avec un enfant.

Association Trégorroise pour l'Intégration de l'habitat réversible & Habitat Jeunes en Trégor Argoat  
[habitatjeunes-tregor-argcoat.bzh](http://habitatjeunes-tregor-argcoat.bzh)



## L'association «OFS AQTA»

La communauté de communes « Auray Quiberon Terre Atlantique » a participé à la création de l'association « OFS AQTA », un Organisme de Foncier Solidaire intercommunal pour acquérir réaliser des logements en Bail Réel Solidaire. Ce dispositif innovant permet à des foyers modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf en dissociant le foncier du bâti. Résultat : le ménage achète uniquement le logement et loue le terrain à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en contrepartie d'un loyer très modéré, appelé redevance. Les droits réels sont cessibles et transmissibles, et la revente du logement est encadrée pour éviter la spéculation sur la très longue durée. Le bail réel solidaire est réservé aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Pour en profiter, il faut justifier d'un certain niveau de ressources, dont le barème est différent selon les communes. Ce plafond est défini chaque année par l'État. De plus en plus de collectivités, notamment en Bretagne créent ou adhèrent à des organismes de foncier solidaire en réponse aux difficultés des habitants pour se loger sur un territoire très prisé. La Bretagne concentre 20 OFS agréés.

Source : [Rapport d'activité Auray Quiberon 2024](#)



## Le « Fonds zéro abandon »

Créé par la Fondation pour le Logement des Défavorisés le « Fonds zéro abandon » développé sur Poher Communauté et le Centre Ouest Bretagne est une aide privée, extralégale, qui permet d'apporter une réponse agile, rapide, adaptée aux ménages mal-logés et précaires de ce territoire, frappé par le non-recours et l'isolement social.

Ce fonds doté de 100 000 €, géré par l'Aleco et financé par le Conseil Régional, l'Etat (pacte des solidarités), et la Fondation pour le Logement des Défavorisés, complémentaire des aides des départements et des CCAS rend effective la première réponse publique. Cela permet par la suite d'accompagner le ménage, rassuré, vers un projet d'habitat plus ambitieux, en sollicitant des aides plus globales. En multipliant les réponses de proximité, cela amène les travailleurs sociaux et les associations à massifier les repérages sur le territoire. Un cercle vertueux est en marche !

Fondation pour le Logement des Défavorisés : [bretagne@fondationpourlelogement.fr](mailto:bretagne@fondationpourlelogement.fr)



## Qwitibunan Association

« Qwitibunan s'inspire des coopératives d'habitants, pour offrir une solution à des personnes en situation de handicap, à travers un collectif de parents. Nous, parents d'adultes autistes et autres handicaps, rêvions d'une petite maison individuelle, au sein d'un collectif avec un jardin partagé. Un logement adapté pour chacun de nos enfants, équipé pour répondre à leurs handicaps. Un lieu de vie avec un accompagnement professionnel individualisé, pour répondre à chacune des problématiques. »

Qwitibunan : [qwitibunan.bzh](http://qwitibunan.bzh)



## Neoico

Neoico porte des activités avec une vision commune autour de l'habitat participatif : composer des projets d'habitat ou d'activité écologiques et vivants au service de l'avenir. Pour y parvenir, Neoico active deux leviers :

- Le développement d'une foncière coopérative pour co-développer un ensemble d'habitats participatifs écologiques et non spéculatifs, avec ses habitants.
- Une entreprise d'accompagnement de projets immobiliers d'écoconstruction (Assistance à maîtrise d'ouvrage) et d'habitat participatif (Assistance à maîtrise d'usage).

En se positionnant comme acteur de l'accompagnement et en transmettant leur expertise, Neoico permet de développer la filière de l'habitat participatif, tout en favorisant son accès au plus grand nombre.

Source : [neoico.fr](http://neoico.fr)

Contact : [corentin@neoico.fr](mailto:corentin@neoico.fr)



## Priorités et pistes d'action C

Conscients de la crise traversée par la filière de l'habitat et du logement, faute de moyens notamment, les acteurs de l'ESS réaffirment **l'importance de se mobiliser collectivement** afin que chacun·e puisse accéder à un logement digne et vivre dans un habitat durable. Les acteurs de l'ESS prennent leur part dans ces ambitions en coopération avec les acteurs publics et doivent/peuvent être soutenus. Ils formulent les propositions suivantes :

**1. Accompagner le développement des nouvelles solutions de logement** (habitat intercalaire, bail à réhabilitation, habitat léger, etc.) intégrées à une politique de logement afin de répondre aux besoins de la population

**2. Soutenir les expérimentations permettant de décorrélérer le foncier, la propriété et son usage** afin d'opérer un changement de culture dans la manière d'habiter et de refaire des terres un bien commun

**3. Favoriser la coopération et le dialogue entre les acteurs des territoires**, faire réseau et s'acculturer aux secteurs complémentaires

À l'échelle des territoires, **les groupements ESS territoriaux sont une porte d'entrée pour les acteurs ESS et les collectivités qui souhaitent impulser des actions et développer leur réseau**. En tant que tête de réseau régionale de l'ESS, la Cress Bretagne favorise la structuration de filières en réponse aux enjeux de la transition écologique et de la cohésion sociale.

### Aller + loin

#### Ressources complémentaires

[L'état du mal-logement en France, rapport annuel 2025](#)

Fondation pour le Logement des Défavorisés

[Niveau de vie et pauvreté en 2023](#)

L'INSEE

[Observation Annuel Habitat Jeunes Bretagne](#)

Urhaj Bretagne

[Bretagne littorale : pensez l'avenir du logement dans un espace contraint](#)

Ceser de Bretagne

[Habitat et ESS en Occitane : l'ESS à tous les étages !](#)

Cress Occitanie

[Atlas du logement, le miroir du territoire Français](#)

Icade

[100 ans d'évolution de l'habitat](#)

Arte TV

### Remerciements

Publication réalisée à partir de l'enquête menée en 2024 par Eléonore Piot.

Contributions et relecture faites par Marion Michelin, Stéphane Martin, Rémi Algrain, Claire Guirimand.

Structures : Fondation pour le Logement – Bretagne, Urhaj Bretagne, Dorémi Grand Ouest

### Contact

**Malika Patis** - Chargée de mission cohésion sociale  
07 48 72 27 65 - [mpatis@cress-bretagne.org](mailto:mpatis@cress-bretagne.org)



Une publication réalisée par :



Avec le soutien de :

COFINANCÉ PAR

UNION EUROPÉENNE



L'Europe s'engage  
en Bretagne

