

Le décodeur

NOV
2018

LE MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #04

EN CLAIR

Le logement social en mutation ACTE 2

L'année 2018 aura mis les bailleurs sociaux à rude épreuve. Privés par la loi de finances d'une partie de leur capacité de financement, sommés de mettre en place la Réduction de loyer de solidarité, les voici appelés à se réorganiser. En imposant aux organismes HLM des regroupements autour d'un parc d'au moins 12 000 logements, la loi Élan rebat les cartes. Dans le Finistère, se prépare le rapprochement de 3 Offices publics de l'habitat.

[Le point en page intérieure →](#)

MOTEUR P.02

S'ENGAGER POUR
LE FUTUR ET CELUI DES AÎNÉS

LUMIÈRE SUR P.05

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE,
L'OFFICE SE MOBILISE



S'engager pour le futur et celui des aînés

Innover dans la lutte contre l'isolement des personnes âgées s'est imposé comme une nécessité pour l'office départemental qui expérimente un nouveau dispositif sur 3 territoires du Finistère. Un programme collaboratif et pragmatique pour accompagner le vieillissement à domicile, dans la continuité des actions menées depuis 2006 et en cohérence avec les politiques publiques du Conseil départemental.



Adrien Kervella (Président de la fondation Ildys) et Jean-Paul Vermot (Président de Finistère Habitat) ont signé le 5 octobre dernier une convention de partenariat pour la mise en place d'actions de prévention et d'animation sur le département du Finistère.



Atelier culinaire Vas-y, organisé par la fondation Ildys, à la Résidence Caventou de Landerneau : une dizaine de locataires bénéficient sur 3 séances de conseils d'une diététicienne et de cours de cuisine animés par un chef cuisinier.

LES AÎNÉS À FINISTÈRE HABITAT



30 % des locataires ont 60 ans ou +



75 % des locataires de + de 60 ans vivent seuls



55 % des locataires de + de 60 ans vivent sous le seuil de pauvreté



2015 Finistère Habitat obtient le prix national « HLM, partenaire des âgés »

80 % des plus de 60 ans déclarent vouloir rester chez eux le plus longtemps possible. L'adaptation au vieillissement est un enjeu majeur pour la société et particulièrement dans le domaine de l'habitat. Un enjeu à la fois social et financier. Pour y répondre, il s'agit non seulement d'adapter le logement mais plus globalement les services et le cadre de vie.

UNE INNOVATION SOCIALE

« Nous sommes engagés depuis 2006 dans la mise à disposition de loge-

ments adaptés et l'accompagnement personnalisé de nos locataires âgés », avance Morgane Clugery, responsable développement social pour l'habitat. Depuis l'an dernier, Finistère Habitat a décidé d'aller encore plus loin en expérimentant sur trois ans un programme d'accompagnement global du vieillissement à domicile. Un dispositif de lutte contre la solitude des plus de 60 ans, en lien étroit avec les acteurs de terrain (associations, bénévoles, institutionnels...).

ECLAIRAGE

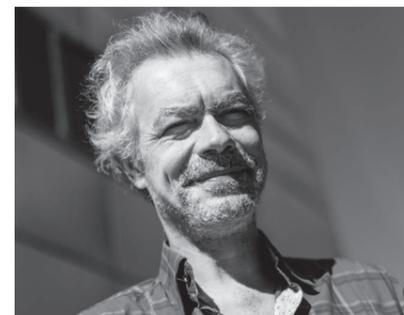
Patrick Leclerc, Président de la CC Pays de Landerneau-Daoulas, Maire de Landerneau



« Bien vivre en pays de Landerneau-Daoulas, c'est aussi pouvoir y bien vieillir. Les + de 60 ans représentent 25 % des habitants de notre territoire et nous menons une politique volontariste face à la réalité du vieillissement. Concrètement, nous agissons depuis 2013 au travers du CLIC qui s'inscrit dans le cadre de l'Action sociale départementale. Pour nous, la force de Finistère Habitat c'est la relation de proximité avec ses locataires. Les chargés de clientèle sont des relais privilégiés pour identifier les besoins et aussi informer sur les actions du CLIC. L'objectif de notre partenariat, c'est de mieux coordonner les actions, de travailler en complémentarité pour répondre aux attentes de nos aînés qui souhaitent vieillir à domicile. Un de nos travailleurs sociaux intervient par exemple auprès des chargés de clientèle pour décrypter les actions du CLIC et les aider à mieux appréhender les besoins des seniors. Lorsqu'un logement adapté aux personnes âgées se libère, les chargés de clientèle remontent également l'information à nos équipes. Les échanges vont dans les deux sens. »

UN PROJET EN 3 DIMENSIONS:

- **Le logement** : Anticiper les besoins et adapter l'habitat pour limiter les risques de chutes et les efforts pour les personnes âgées.
- **L'offre de services** : Informer les locataires de manière pro-active sur leurs droits et sur les services existants à Finistère Habitat et sur leur territoire.
- **Le lien social** : Proposer aux locataires des animations collectives et intergénérationnelles pour prévenir les fragilités et renforcer le lien social (ateliers santé, bien-être et vie pratique).



« Lutter, globalement contre la solitude des personnes âgées, c'est retarder la dépendance et prévenir les dépenses importantes que la perte d'autonomie induit pour les individus et la collectivité. »
JACQUES BERGER, DIRECTEUR DE L'ACTION TANK ENTREPRISE & PAUVRETÉ

LA MÉTHODE

Une expérimentation

sur **3** ans :
> Diagnostic territorial
> Conception du dispositif
> Expérimentation

Près de **900** locataires concernés

Expérimentation sur **3** territoires, urbains et ruraux : CC Pays de Landerneau-Daoulas (186 logements), Haut-Léon Communauté (219 logements) et Ville de Concarneau (433 logements)

PARTENAIRES MÉTHODOLOGIQUES

> Action Tank Entreprise & Pauvreté : méthodologie de projet.
> LABERS (laboratoire d'études et de recherche en sociologie de l'UBO) : élaboration des enquêtes, traitement des données, évaluation du dispositif.

Bernard Floch, Vice-Président de Haut-Léon Communauté, Maire de Mespaul



« 60 logements ont déjà fait l'objet d'une adaptation sur notre territoire. Cela permet aux locataires du parc social de vieillir à domicile dans un environnement sécurisant et sécurisé. Avec un tiers de notre population qui a plus de 60 ans, il nous est apparu évident de participer à l'expérimentation de Finistère Habitat. Nous devons anticiper les besoins et mieux accompagner nos habitants. Nous attendons de ce dispositif qu'il améliore le bien-être des personnes en mettant notamment l'accent sur la prévention. C'est ce que proposent par exemple les ateliers Vas-y (fondation Ildys) qui abordent des thématiques variées : cours de conduite avec une ergothérapeute, atelier cuisine... La démarche de Finistère Habitat devrait aussi nous apporter des éléments de méthodologie pour étendre la démarche au-delà de l'habitat social. »

FAITS & CHIFFRES



ACTE 1

La Réduction de loyer de solidarité (RLS), imposée aux bailleurs sociaux par l'État pour compenser la baisse des APL, est applicable depuis le 1^{er} février.

Le taux de TVA est passé de 5,5 % à 10 % au 1^{er} janvier 2018.

-4,3 M€

la baisse des ressources de Finistère Habitat dès 2018, soit plus de 50 % du résultat de l'année 2017.

Ce manque à gagner impacte forcément la capacité à construire de Finistère Habitat et ceci dès la programmation 2018 (près de 15 % de la production reportés ou abandonnés).



ACTE 2

La loi Élan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) s'articule autour de 4 priorités :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Réformer le secteur du logement social
 - Répondre aux besoins de chacun, favoriser la mobilité et la mixité sociale
 - Améliorer le cadre de vie.

12 000

logements ou 40 M€ de CA :

les seuils considérés comme critiques, en-deçà desquels les organismes de logement social devront constituer des groupes de coopération ou fusionner.



ACTE 3 ?

Dans le budget 2019, en cours de discussion, il n'y a plus d'aide de l'État pour le Fonds national des aides à la pierre destinées à la construction de logements sociaux. Ce fonds est désormais financé par les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales, alors qu'à l'origine il devait être abondé paritairement à 50/50 par l'État et les bailleurs sociaux.



14

Les organismes de logement social dans le Finistère dont 4 Offices publics de l'habitat (OPH) qui détiennent à eux seuls 80 % des logements sociaux en Finistère. 2 autres organismes HLM ont aussi leur siège dans le Département.



EN CLAIR

Les grands chantiers de la loi Élan

Le gouvernement vient de jouer l'acte 2 de sa politique du logement. Le premier acte avait conduit à une sévère baisse de ressources pour les organismes Hlm. Votée le 16 octobre dernier, la loi pour l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi Élan, contient quelques leviers favorables, en matière de construction et de vente de logements sociaux. Elle pose aussi les conditions d'une vaste réorganisation du secteur. Décryptage.

1. FAVORISER LA CONSTRUCTION

Adapter et simplifier le cadre juridique : c'est l'option retenue pour accélérer la construction de logements sociaux. La loi Élan exonère les bailleurs sociaux de plusieurs obligations contenues dans la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique (MOP). Ils pourront s'exonérer des concours d'architecture pour les projets de grande ampleur (honoraires estimés à 221 k€). Et alléger la mission de l'architecte pour les projets de constructions neuves vertueuses (surperformant la réglementation environnementale). Autre mesure de simplifica-

tion, très commentée lors de sa présentation au printemps dernier : l'assouplissement des normes de construction en matière d'adaptabilité des logements (20 % de logements adaptés dans les programmes neufs contre 100 % actuellement).

2. ACCÉLÉRER LA VENTE DE LOGEMENTS

La loi Élan entend « favoriser la vente de logements sociaux pour en construire d'autres et favoriser l'accès à la propriété ». La procédure particulière appliquée lors des ventes Hlm va donc être simplifiée : plus d'autorisation préfectorale en cas de vente entre organismes et suppression du droit de préemption des communes, sauf pour celles qui n'ont pas atteint leurs obligations SRU. Une mesure atténuée par les sénateurs, qui ont prévu qu'en cas d'opposition de la commune, la vente de logements sociaux ne sera pas autorisée. L'absence de réaction de la commune, dans les deux mois, vaudra acceptation.

3. RÉORGANISER LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

La troisième et dernière mesure rebat les cartes du secteur. La loi Élan contraint en effet les organismes Hlm à se regrouper autour d'un parc d'au moins 12 000 logements et donne 2 ans aux acteurs pour s'organiser. Avant même que la loi soit votée, Finistère Habitat a annoncé sa volonté de rapprochement avec un, puis deux autres acteurs du logement social en Finistère : l'OPAC Quimper-Cornouaille et Douarnenez Habitat (voir ci-dessous). Un regroupement qui donnera naissance, au plus tard le 1^{er} janvier 2021, à un Office public de l'habitat doté de 22 000 logements en Finistère. « De quoi réaliser des économies d'échelle. Plus nous aurons de logements, plus il sera facile de mener à bien nos missions » estime Laurent Caprais, Directeur de la Coordination des Ressources de Finistère Habitat. Objectif : renforcer la capacité globale d'aménagement et de construction de logements, au profit des territoires et de ses habitants. ■

« FINISTÈRE HABITAT N'A PAS ATTENDU LA LOI ÉLAN ET VEND QUELQUE 30 LOGEMENTS CHAQUE ANNÉE. C'EST MAINTENANT UNE RESSOURCE INDISPENSABLE POUR COMPENSER UNE PARTIE DES PERTES FINANCIÈRES LIÉES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI DE FINANCES 2018 (1,7 M€). »

Xavier Croq, Directeur Clientèle et Solidarité

À la loupe Chronique d'un rapprochement annoncé

Sans attendre l'adoption définitive de la loi Élan, les 3 Conseils d'administration de Finistère Habitat, de l'OPAC Quimper-Cornouaille et de Douarnenez Habitat ont posé un acte fort pendant l'été 2018, en décidant à l'unanimité de lancer les études préalables à une fusion.

OBJECTIFS

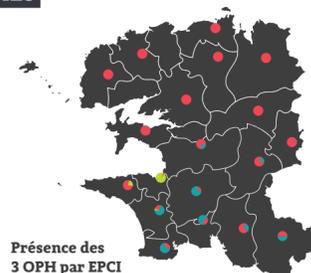
Atteindre une taille critique permettant de renforcer l'impact économique et social sur le territoire.

Bénéficier d'économies d'échelle et dégager ainsi des capacités d'investissement.

Maîtriser les ratios de gestion.

CHIFFRES-CLÉS DES 3 ORGANISMES

	Finistère Habitat	OPAC Quimper-Cornouaille	Douarnenez Habitat
Logements	10 500	9 500	1 620
Salariés	150	100	24
Communes	200	70	13



MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL



- **ÉTUDE DE FAISABILITÉ**
- Analyse de la pertinence du rapprochement et des points de vigilance, au regard notamment des enjeux du territoire, de l'organisation et de la gouvernance, des équilibres financiers...
- Entretiens avec les élus, représentants des principales collectivités.
- Élaboration de plusieurs scénarios étude de faisabilité et mesure d'impact.



CHOIX ET DÉCLINAISON D'UN SCÉNARIO



- **ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE**
- Avis consultatif des Comités d'entreprise.
- Délibération, pour avis, des Conseils d'administration.
- Délibération des collectivités de rattachement (Département du Finistère, Douarnenez Communauté, Quimper Bretagne Occidentale et Ville de Quimper).
- Arrêté du Préfet.

PAROLES

« J'ai conscience que le gouvernement a demandé un effort considérable aux bailleurs sociaux. »

Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement, à l'occasion du 79^e Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat

« L'Assemblée des Départements de France s'est mobilisée en insistant sur le fait que la restructuration des bailleurs sociaux ne saurait se traduire par l'éloignement des opérateurs des réalités du terrain. »

Dominique Bussereau, Président de l'Assemblée des Départements de France (ADF)



MARIE-CHRISTINE COUSTANS, PRÉSIDENTE DE L'OPAC QUIMPER-CORNOUAILLE

« Nous ne voulons pas subir mais être acteur de notre avenir. »



JEAN-PAUL VERMOT, PRÉSIDENT DE FINISTÈRE HABITAT

« Le projet de fusion permettra de mieux répondre aux intérêts de tous les Finistériens et ce quel que soit le territoire, rural ou urbain. »

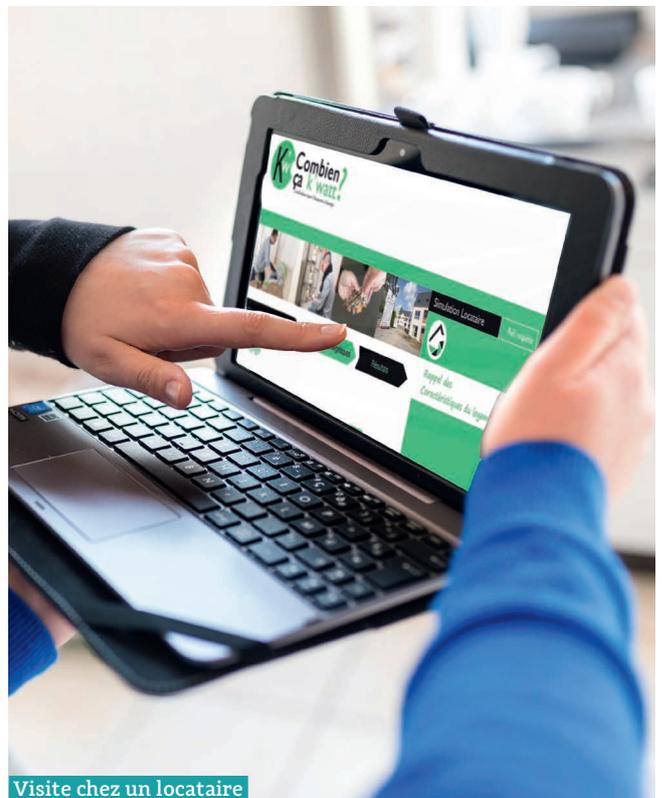


DOMINIQUE TILLIER, PRÉSIDENTE DE DOUARNENEZ HABITAT

« Le lancement d'une étude d'opportunité pour une éventuelle fusion nous est apparu comme une démarche cohérente et c'est à ce titre que nous avons souhaité l'intégrer. »

Précarité énergétique : l'office se mobilise

52 000 ménages finistériens seraient concernés par la précarité énergétique. Engagé depuis plusieurs années dans la rénovation thermique de son patrimoine, Finistère Habitat accompagne également ses locataires vers une meilleure maîtrise de leur facture d'énergie.



Visite chez un locataire dans le cadre du dispositif « Combien ça k'watt ? »

DES OUTILS DE PILOTAGE INNOVANTS

Grâce à son dispositif « Combien ça k'watt ? », le locataire est informé par Finistère Habitat des écarts entre la consommation théorique de son logement et sa consommation réelle. Cet observatoire de charges s'avère très utile pour comprendre, détecter des dysfonctionnements ou tout simplement inciter à modifier des habitudes ou des comportements.

1 000 logements sont par ailleurs équipés d'un boîtier connecté, baptisé « Darwin », qui permet au locataire de suivre facilement et en temps réel ses consommations d'énergie. Un système d'alerte le prévient en cas de pics de consommation ou d'anomalies. Il peut alors contacter Finistère Habitat qui lui propose un plan d'action personnalisé.

SUR LE TERRAIN

« Les outils mis en place nous permettent d'être plus réactifs et d'aller au-devant des locataires », explique Anne-Sophie Pétilon, responsable de l'agence Sud de Finistère Habitat. Conseillères sociales, chargés de clientèle, techniciens... tous les métiers de Finistère Habitat sont sensibilisés aux problématiques énergétiques. Une situation de surendettement, un mauvais usage des appareils électriques, une méconnaissance du chèque énergie sont autant de cas différents qui nécessitent des réponses adaptées.



« Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »

LOI GRENELLE 2



UN ACTEUR RECONNU DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Finistère Habitat a été lauréat en 2016 d'un appel à projets national pour la lutte contre la précarité énergétique. L'office a obtenu une aide de deux millions d'euros dans le cadre de son programme « Mettons nos énergies au service des locataires ».

« À partir d'un questionnaire simple sur l'usage des équipements, nous pouvons aussi bien délivrer des conseils pratiques sur des éco-gestes, faire intervenir un technicien que rediriger le locataire vers l'un de nos partenaires », précise Anne-Sophie Pétilon. Partenaire du SDIME (cf. encadré), Finistère Habitat travaille aussi depuis 2013 avec les associations représentatives des locataires et les 4 ALEC du Finistère (agences locales de l'énergie et du climat). Distribution gratuite d'ampoules LED, visite conseil dans le logement, formation au bon usage des équipements après un chantier de réhabilitation, ateliers de sensibilisation aux économies d'énergie... les actions visent un même objectif : renforcer les synergies entre les acteurs locaux. ■

LE SDIME, NOUVEL OUTIL DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le service départemental d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SDIME) est un programme de lutte contre la précarité énergétique piloté par le Conseil Départemental. Il s'agit d'une mise en réseau d'outils et de partenaires déjà existants. Un repérage des ménages exposés et un diagnostic à domicile permettent d'orienter vers des solutions appropriées proposées par les différents acteurs du territoire.