

Le mal-logement sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale (QBO) : une problématique « invisibilisée » jusqu'à peu, et dont le traitement pâtit d'un manque de gouvernance

Avertissement : Cette monographie a été réalisée entre mars et juin 2019 et les informations recueillies sont susceptibles d'avoir évolué depuis.

L'enquête de terrain réalisée à Quimper Bretagne Occidentale a ciblé de manière générale la façon dont les acteurs locaux s'organisaient pour répondre aux problématiques de mal-logement sur le territoire. L'analyse dédiée à la gouvernance et aux dispositifs partenariaux mis en place est donc particulièrement importante. Le mal-logement a été traité principalement sous l'angle de l'accès au logement pour les ménages les plus défavorisés, un enjeu fort pour QBO. Du fait du déploiement récent d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Quimper (qui connaît depuis plusieurs années un processus de déqualification), les mauvaises conditions d'habitat ont également fait l'objet d'une attention particulière.

Portrait de territoire

DONNÉES ET INFORMATIONS CLÉS

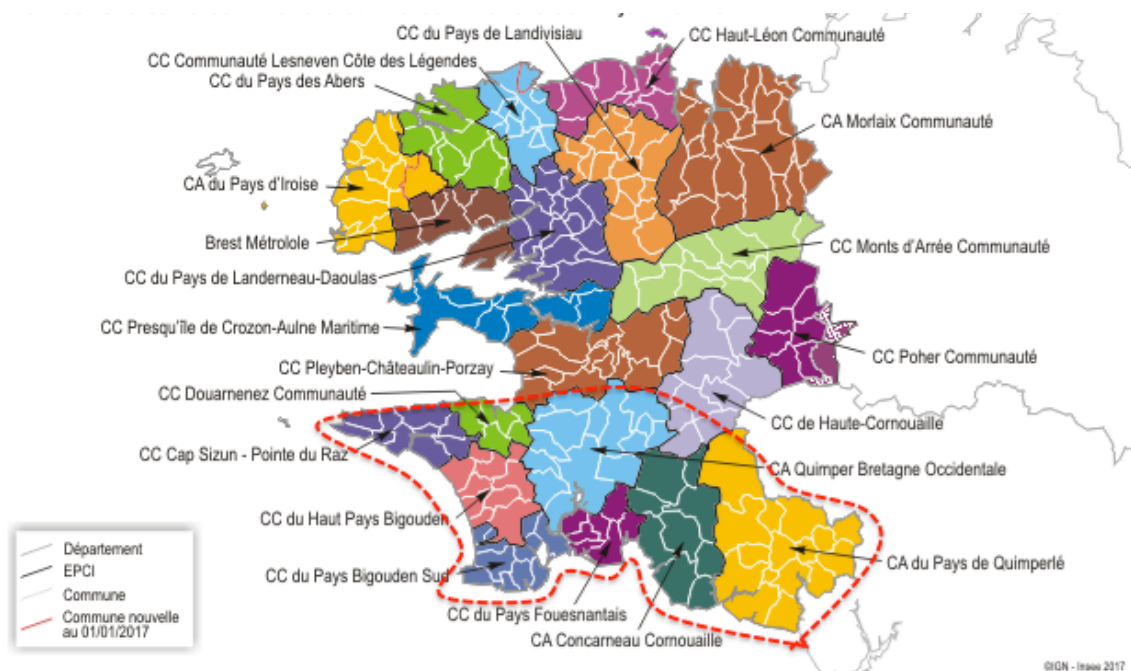
- **Démographie** : 100 529 habitants (Insee, 2015).
- **Nombre de communes dans l'EPCI** : 14 communes.
- **Ancienneté de l'EPCI** : l'EPCI dans sa configuration actuelle date de janvier 2017, la structure intercommunale précédente, Quimper Communauté ayant été créée en 1993.
- **Majorité politique** : Quimper Bretagne Occidentale est présidé depuis juillet 2020 par Isabelle Assih (PS) en remplacement de Ludovic Jolivet (LR). Elle est également maire de Quimper.
- **Niveau de tension du marché immobilier** : détendu.
- **Nombre de logements** : 54 655 (Insee, 2015).
- **Taille du parc social** : 7 179 logements sociaux au 1^{er} janvier 2018.
- **Nombre de demandeurs de logement social** : 2 683 demandes de logement social étaient en cours au 1^{er} janvier 2017.
- **Nombre de quartiers prioritaires** : 1 (QPV de Kermoyan).
- **Parc privé potentiellement indigne** : 3,6 % du parc privé (2015).

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES À L'ŒUVRE

Quimper Bretagne Occidentale (QBO) est **un nouvel EPCI créé en janvier 2017** suite à la fusion de Quimper Communauté, de la communauté de communes du pays Glazik et de la commune de Quéménéven. QBO, qui compte aujourd'hui 14 communes, est l'un des 8 EPCI du Pays de Cornouaille (entouré en rouge sur

la carte ci-dessous), et constitue le pôle structurant de ce Pays. QBO, qui comptait en 2015 100 529 habitants¹, est aussi **le deuxième bassin d'habitat majeur du Finistère, derrière Brest Métropole**. Au sein de l'EPCI, c'est la ville centre de Quimper qui pèse le plus démographiquement (63 508 habitants, soit 63,2 % de la population de QBO).

CARTE INTERCOMMUNALE DES EPCI DU FINISTÈRE AU 1^{ER} JANVIER 2017



SOURCE / PETIT Jean-Charles, INSEE Flash Bretagne, n°35, 21/11/2017

QBO présente une croissance démographique stable et modérée, avec un taux annuel moyen de + 0,4 % depuis 2008 (contre + 0,5 % sur la période 1990-2008), supérieur à celui du Finistère dans son ensemble (+ 0,2 %). Ce taux global masque toutefois des disparités : la ville de Quimper voit en effet sa population diminuer ou stagner, avec ainsi un taux de croissance nul entre 2010 et 2015, tandis qu'à l'inverse, les petites communes périurbaines de QBO connaissent une croissance démographique plus importante (+ 2 % an entre 2008 et 2013). Ces différences de dynamiques reflètent **les difficultés que connaissent les villes « centres » des agglomérations à capter et/ou garder les ménages avec enfants**, qui tendent à s'installer davantage aux périphéries des pôles urbains, où les formes d'habitat sont plus attractives (mai-

sons individuelles, neuves, terrains avec jardins, etc.). **À l'échelle de QBO, schématiquement, les couples avec enfants tendent à s'installer dans les communes périurbaines de l'agglomération, tandis que les ménages isolés se concentrent à Quimper**. Ainsi, les ménages isolés représentent plus de la moitié des habitants de Quimper (50,3 % de la population communale), contre 43,3 % des habitants de QBO. À l'inverse, Quimper accueille moins de couples avec enfants (17,3 % de la population communale) que l'agglomération de QBO (22,2 %)².

Le vieillissement de la population est une problématique importante sur le territoire, les plus de 60 ans représentant un quart de la population en 2015 (25,1 %). Cette tendance qui devrait prendre de

¹Source : INSEE, RP 2015.

²Source : Ibid.

l'ampleur, peut questionner à terme l'adaptation du parc de logements.

Concernant le niveau de richesse sur le territoire, le revenu annuel moyen des ménages (24 240 €) est légèrement moins élevé qu'au niveau départemental (24 500 €) ou régional (24 900 €)¹. En 2015, d'après le diagnostic du PLH, **16 % des ménages de QBO sont sous le seuil de pauvreté, dont les deux tiers vivent à Quimper.**

Du point de vue des catégories socioprofessionnelles, ce sont les employés qui sont le plus représentés sur le territoire de QBO (28,6 %). **Les cadres sont également plus représentés qu'ailleurs dans le Finistère (13,3 % contre 12,2 %) de même que les professions intermédiaires (27,3 % contre 25 %) ;** à

l'inverse les ouvriers sont légèrement moins présents (24,1 % contre 25 % au niveau départemental)².

LA STRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements de QBO compte 54 655 logements en 2015, dont 87,8 % sont des résidences principales. La ville de Quimper, avec 37 591 logements en 2015, représente près de 70 % du parc de logements de l'agglomération. La croissance du parc de logement a été de 0,7 % par an entre 2008 et 2013 (soit + 3 000 logements chaque année). Cette dynamique est portée essentiellement par les communes périurbaines de l'EPCI, la ville de Quimper connaissant un rythme moins soutenu (+ 0,58 % / an)³.

LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE SUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT

Le marché local de l'habitat de QBO n'est pas très tendu, le territoire étant classé en zone B2. La dynamique est surtout portée par la vente dans l'ancien, qui représente la majorité des ventes (90 % d'après le diagnostic du PLH réalisé en 2017). Les biens vendus sont avant tout des appartements, qui se situent principalement à Quimper (64 % des ventes en 2015-2016). Cette tendance s'explique par un contexte favorable, avec des taux d'intérêts bancaires faibles et des prix en baisse :

- la valeur médiane d'une maison est d'environ 140 000 € en 2015, et ce prix a diminué de 6,5 % depuis 2013 ;
- le prix médian d'un appartement est d'environ 53 000 €, un prix inférieur à celui qui est pratiqué à l'échelle du Pays de Cornouaille (61 000 €) et qui est globalement en baisse depuis 2008 (- 23 % entre 2008 et 2015).

La construction neuve prend majoritairement la forme d'habitations individuelles (58 % de la production entre 2008 et 2016). La dynamique de production est impactée par l'arrêt du dispositif de défiscalisation Pinel en zone B2 (sortie au 1^{er} janvier 2019) : 120 logements autorisés en 2017 contre 530 en 2015, 110 logements commencés en 2017 contre 580 en 2015, d'après les données disponibles⁴.

En termes de volume, c'est Quimper qui porte la dynamique de développement de la production neuve (104 logements produits en 2016), mais proportionnellement ce sont surtout les petites communes périurbaines qui sont les plus dynamiques.

Concernant la structuration du parc de logements, **QBO compte une majorité de maisons individuelles (60,5 % du parc en 2015). Seule la ville de Quimper ne s'inscrit pas dans cette tendance, avec davantage d'appartements (51,7 %) que de maisons individuelles (47,7 %).** De manière générale, on observe **une différence forte entre la configuration de l'offre de logements sur la ville centre et sur le reste des communes.** Ainsi, si les

logements de 4 pièces ou plus constituent 64 % du parc de QBO, à l'échelle de Quimper ils ne correspondent qu'à 55,6 % du parc. À l'inverse, les logements de 1 et 2 pièces représentent seulement 18,3 % du parc de QBO, contre 24,6 % du parc de Quimper⁵.

À l'échelle de QBO, les maisons individuelles tendent à présenter plus d'ancienneté que les appartements, comme l'illustre le graphique ci-contre.

¹ Quimper Bretagne Occidentale, PLH, Diagnostic, Juin 2018, p. 20.

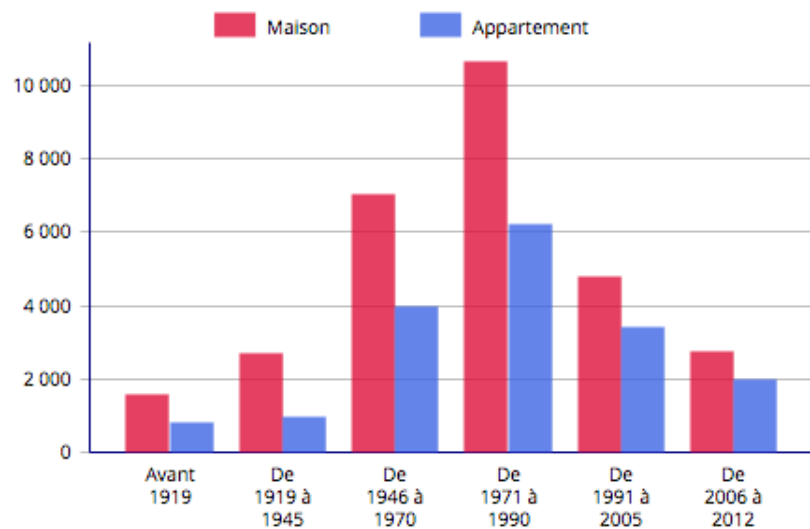
² Ibid, p. 21.

³ Ibid, p. 26.

⁴ Ibid, p. 51.

⁵ Source : INSEE 2015.

LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



SOURCE / Insee, RP 2015, géographie au 1^{er} janvier 2017. Résidences principales construites avant 2013.

En termes de répartition géographique, c'est Quimper qui logiquement concentre le plus de logements anciens : la commune représente 75 % du parc construit entre 1919 et 1945, 81 % du parc construit entre 1945 et 1970, avant l'établissement des réglementations thermiques.

La vacance touche le parc de logements de QBO de manière croissante. Le taux de vacance se situe à hauteur de 8,8 % du parc pour l'agglomération en 2016 (8,5 % en 2011), un chiffre supérieur à la moyenne départementale (7,9 %). **La vacance concerne particulièrement Quimper,** avec un taux de vacance de 9,6 % en 2016 (9,2 % en 2011). Avec plus de 3 600 logements vacants, la ville représente près de 75 % des logements vacants de QBO. **Cette concentration de la vacance dans la ville centre s'explique par le fait qu'elle compte davantage de logements anciens situés dans le parc collectif, une offre en inadéquation par rapport aux besoins des ménages.** Le parc ancien représente en effet les volumes les plus importants de logements vacants (38 % des logements vacants de QBO ont été construits avant 1948, 25 % entre 1949 et 1974)¹. De même, la vacance est surtout représentée au sein du parc collectif (65 % de la vacance)². La durée moyenne de la vacance est de 3 ans au sein de l'EPCI, sachant que le phénomène

de vacance structurelle (supérieure à 3 ans) touche 1 500 logements, soit 30 % du parc vacant de l'agglomération³.

L'OCCUPATION SOCIALE DU PARC DE LOGEMENTS

À l'échelle de QBO, **62,8 % des résidences principales sont occupées par des ménages propriétaires de leur bien⁴, contre 55,5 % à Quimper, qui accueille davantage de locataires (43,3 %).** Le parc locatif, constitué de plus de 17 400 logements, se concentre donc sur Quimper (82 % du parc locatif de l'agglomération en 2016).

À l'échelle de QBO, **l'offre locative privée (22,4 % du parc) est plus représentée que l'offre publique (13,6 %)⁵.** Ces tendances sont même accentuées au sein de la ville-centre, puisque Quimper compte 28 % de parc locatif privé, pour 15,3 % de parc locatif public. Dans les communes hors de Quimper, d'après le PLH, la répartition entre locataires du parc public et du parc privé est globalement équivalente, à hauteur de 10 % dans les deux cas. **Sur l'ensemble du territoire, on peut donc noter une problématique de sous-développement de l'offre locative sociale, notamment au regard des critères fixés par la loi SRU⁶.**

¹ Quimper Bretagne Occidentale, PLH, Diagnostic, Juin 2018, p. 28.

² Ibid p. 29.

³ Ibid p. 29.

⁴ INSEE 2016.

⁵ INSEE 2016.

⁶ La loi SRU stipule que les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent avoir un parc social équivalent à au moins 20 % du nombre de résidences principales.

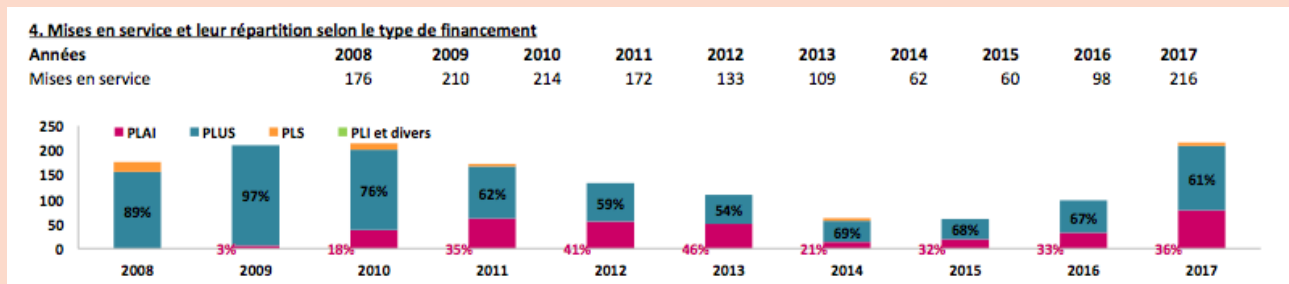
UN PARC SOCIAL ENCORE SOUS-DÉVELOPPÉ MALGRÉ LA POLITIQUE DE RATTRAPAGE MENÉE CES DERNIÈRES ANNÉES

D'après les données transmises par l'ARO HLM, QBO comptait 7 179 logements sociaux au 1^{er} janvier 2018, concentrés aux trois quarts à Quimper. L'OPAC est le bailleur principal de l'agglomération avec 77 % du parc, suivi de Finistère Habitat (11 %) puis d'autres bailleurs.

Le parc social est historiquement sous-développé à Quimper, ce qui explique son caractère relativement récent : 42 % du parc a été construit entre 1980 et 1999, 28 % entre 2000 et 2013 et 6 % à partir de 2013. Le caractère récent du parc implique des niveaux de loyer plus élevés : le niveau de loyer mensuel moyen pour tout le parc est de 5,33 €/m², la médiane mensuelle de 340 €.

Afin de développer le parc social et de rattraper le déficit existant, près de 150 logements par an en moyenne ont été produits depuis 2011. La production de ces deux dernières années a atteint des niveaux plus dynamiques après une période en berne : entre 2017 et 2018, le parc a augmenté de 2,8 %, avec 216 logements mis en service. Cette production s'est faite principalement sur Quimper.

En termes de typologie des logements mis en service, on remarque que le taux de PLAI mis en service est relativement important depuis 2010, il atteint même les 36 % des logements sociaux mis en service en 2017. Pour autant, en termes de stocks, les logements PLAI ne représentent toujours que 10 % du parc social.



SOURCE / ARO Habitat Bretagne, données au 01/01/2018.

Au regard du parc privé, le parc social a une offre de logements plus grands (plus de 3-4 pièces, plus de surface habitable). **Le parc privé est composé pour moitié des logements d'1 ou 2 pièces**, il s'avère plus ancien (45 % de l'offre construite avant 1974) et connaît une rotation plus importante : en 2013, 66 % des locataires du parc privé restaient 2 ans ou moins dans leur logement, contre 37 % des locataires du parc HLM, qui pour la moitié restaient 5 ans ou plus dans leur logement¹.

Le parc privé joue donc une fonction d'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire de QBO : d'après le diagnostic du PLH, 72 % des nouveaux arrivants sur QBO en 2013 étaient des locataires, dont 64 % se logeaient dans le parc privé. Cette fonction d'accueil est transitoire et permet ensuite d'amorcer des parcours résidentiels, sauf si la mobilité des ménages est contrainte par leurs ressources financières et/ou les difficultés d'accès au parc social.

¹ Quimper Bretagne Occidentale, PLH, Diagnostic, Juin 2018, p. 38.

Les formes de mal-logement sur le territoire de QBO

UNE PROBLÉMATIQUE D'ACCÈS AU PARC SOCIAL POUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

Le mal-logement sur le territoire de QBO concerne principalement **la problématique de l'accès au parc social des ménages aux ressources les plus modestes**. Du fait du sous-développement du parc social, un certain nombre de ménages se retrouvent « bloqués » au sein du parc privé ou du secteur de l'hébergement, alors même que ces publics auraient vocation à être logés au sein du parc social.

LES « FIGURES » DE LA PAUVRETÉ SUR LE TERRITOIRE DE QBO SELON LE STATUT RÉSIDENTIEL² : DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PLUS TOUCHÉS PAR LA PAUVRETÉ

Parmi les 16 % de ménages de QBO sous le seuil de pauvreté, la répartition se fait de manière égale entre locataires du parc privé et du parc social, à hauteur de 35 % dans chaque cas, les propriétaires occupants représentant 28 % des ménages dans cette situation.

À l'échelle de Quimper, la pauvreté concerne avant tout les locataires du parc privé (40 % des ménages se situant sous le seuil de pauvreté sur la commune), plus que les propriétaires occupants (22 %) ou les locataires du parc social (37 %), **ce qui indique la réelle nécessité de développer un parc social accessible sur la commune**. Hors de Quimper, en milieu plus périurbain voire rural, la pauvreté concerne avant tout les propriétaires occupants (49 % des ménages situés sous le seuil de pauvreté hors QBO), puis les locataires HLM (29 %) et dans une moindre mesure les locataires du parc privé (18 %).

À noter également qu'à l'échelle de QBO, pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM, 65 % sont locataires et se répartissent de manière égale entre le parc privé et le parc social.

2 683 demandes de logement social étaient en cours au 1^{er} janvier 2017, dont 66 % étaient de la part de ménages extérieurs au parc social, une demande externe en hausse de 16 % par rapport à 2016. En parallèle, les attributions tendent à diminuer (- 7 % entre 2015 et 2016). Dans ce contexte, **la tension sur le parc social de QBO est relativement importante et tend à augmenter** : il fallait compter sur 2,8 demandes pour une attribution en 2013, ce ratio monte à 3,1 en 2016. Toujours cette même année, le délai d'attente pour se voir attribuer un logement social était de 7 mois, sachant que certains profils de demandeurs connaissent des délais plus longs, par exemple les familles en attente d'un grand logement. À noter que la demande externe cible principalement les petits logements (T2, T3), en lien avec le fait que les demandeurs sont pour la moitié des personnes seules¹.

Ces difficultés d'accès au logement social se retrouvent dans les indicateurs de la commission de médiation liée au DALO. Si son fonctionnement est à l'échelle de tout le Finistère, un nombre important de dossiers est originaire de QBO et plus particulièrement de Quimper. À dire d'acteurs, plus des 50 % des dossiers examinés par la commission de médiation seraient en provenance de Quimper, un phénomène révélateur des tensions qui s'exercent sur le parc social de QBO et plus particulièrement sur sa ville centre, qui concentrent les demandes de logement social.

« Les personnes veulent toutes habiter à Quimper même. Les moyens de transport sont vraiment très peu développés à l'échelle de la collectivité. Les gens veulent tous venir habiter dans Quimper. La demande est très focalisée là, donc la tension est là, dans le parc social et privé ». (Acteur associatif)

Ces difficultés d'accès au parc social s'expliquent par plusieurs facteurs, et tout d'abord, celui d'avoir un parc social insuffisamment développé (cf. ci-dessus). De plus, les niveaux de loyer pratiqués au sein du parc sont élevés, ce qui se retrouve dans le fait que les PLAI sont en nombre insuffisant (10 % du parc) : *« Il n'y a pas assez de PLAI ordinaires pour les bas revenus à Quimper, déclare un acteur associatif, et il y a très peu de constructions. [...] Ça a toujours été comme ça, les loyers ont toujours été plus chers et l'office HLM a un parc récent, qu'il a mis tout de suite au plafond. [...] Le niveau de loyers est relativement inaccessible pour tous les ménages aux minima sociaux, et ceux qui sont construits sont trop chers ».*

¹ Ibid, pp. 44-46.

² Quimper Bretagne Occidentale, PLH, Diagnostique, Juin 2018, p. 38.

La pression sur la demande de logement social s'explique aussi par l'opération ANRU, qui a conduit à détruire les logements les moins chers du territoire, au sein du QPV de Kermoyan. Le quartier est retenu dans le cadre de l'ANRU 2 pour le déploiement d'un Programme d'Intérêt Régional, qui a pour objectif de poursuivre la restructuration du parc social (opérations de démolition-reconstruction).

« Dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, ils ont détruit beaucoup de logements et ils en ont vendu. On a diminué par deux le parc de bas loyers de Kermoyan, et ces logements-là ils manquent : peut-être qu'il n'y avait pas de mixité sociale, peut-être qu'ils n'étaient pas jolis ces logements, mais au moins il y avait un parc à bas niveau de loyer ». (Acteur associatif)

Les difficultés d'accès au parc social ne sont pas sans impacter le circuit de l'hébergement, où sont constatées des difficultés de sorties des dispositifs et un phénomène d'« engorgement ».

« Pour le Finistère, les gros pôles comme Quimper et Brest sont compliqués : il y a plein de solutions mais pour autant, il y a énormément de gens en attente, il n'y a pas de fluidité [au sein du circuit de l'hébergement]. [...] On a certains territoires hyper en tension, et QBO en fait partie, sur les sorties de dispositifs. Le circuit est « embolisé » : les situations prêtes à sortir ne sortent pas, car il n'y a pas forcément de logement très social sur ce territoire-là ». (Acteur institutionnel)

Face à ce constat, QBO cherche à développer un parc social à bas niveau de loyer à l'échelle communautaire, pour mieux répondre à la demande de logements locatifs sociaux d'un point de vue quantitatif comme qualitatif. Ainsi, la 4^{ème} orientation du PLH 2019-2024 de QBO cible le développement d'une production diversifiée des offres d'habitat, qui passe notamment par le développement de l'offre locative publique (dans le neuf et dans le parc ancien). Les objectifs de production de logements sociaux sont fixés à 1 177 LLS sur la durée du PLH, soit près de 200 logements par an, avec la répartition suivante : 60 % en PLUS, 40 % en PLAI ordinaire et PLAI adapté. Les logements produits dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine sur le quartier de Kermoyan, ainsi que les logements issus de conventionnements dans le parc locatif privé (notamment dans le cadre de l'OPAH-RU), sont pris en compte dans la réalisation de cet objectif de production de logements abordables, **qui s'inscrit**

sur le long terme et n'apportera pas de réponse immédiate aux difficultés existantes d'accès au parc social.

LE PLUS À LOYER MINORÉ, UN OUTIL POUR DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL ABORDABLE

Afin de faciliter la production d'une offre de logements sociaux neuve à bas loyer, QBO a engagé une démarche vis-à-vis des bailleurs sociaux : la collectivité finance « mieux » des logements PLUS, et en contrepartie les bailleurs sociaux s'engagent à pratiquer des loyers PLAI sur ces logements. 67 logements PLUS à loyer minoré (niveau PLAI) ont ainsi été produits depuis 2015. Sur l'année 2019, 19 logements en PLUS à loyer minoré sont programmés.

Si l'hypothèse avait été soulevée que les bailleurs abondent en fonds propres cette initiative, le contexte actuel qui pèse sur leurs équilibres financiers n'a pas permis de concrétiser cette possibilité.

UN PARC PRIVÉ DÉGRADÉ EN CENTRE-VILLE QUI ACCUEILLE DES MÉNAGES DÉFAVORISÉS

Le centre-ville de Quimper est concerné par un « processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale »¹, qui se manifeste par une vacance importante et par des volumes importants de parc privé potentiellement indigne (PPPI) ainsi que par l'accueil de ménages défavorisés, le parc privé jouant ainsi un rôle de parc social de fait. Un PIG intercommunal a été animé par l'opérateur Citémétrie entre 2013 et 2016, avec pour l'instant des résultats plutôt limités.

Face à ce constat, Quimper Communauté a confié une étude pré-opérationnelle au cabinet Urbanis en février 2014. Conduite à l'échelle du centre-ville élargi de Quimper, l'étude a permis de mettre en évidence ces principaux constats :

- Une baisse de la population en centre-ville, avec une diminution de - 0,5 % chaque année depuis 1999 ;
- L'accueil de populations défavorisées (ménages isolés ou monoparentaux) qui se logent au sein du parc privé locatif, qui pallie le manque de logements sociaux abordables et/ou adaptés sur le territoire ;
- Une volatilité forte des ménages, avec des taux de rotation importants sur les locations ;
- Des taux de vacance élevés, avec 14 % de logements vacants contre 9 % à l'échelle communale.

¹ OPAH-RU au centre-ville de Quimper, 2016-2021, Convention d'opération signée le 03/10/2016, p. 5.

Concernant le bâti en tant que tel, le diagnostic mené par Urbanis a permis de constater que **25 % du bâti (soit 800 immeubles) du secteur étudié présentaient des signes de dégradation**. Les habitations identifiées se concentrent notamment dans le centre historique ainsi que le long des axes de communication. **D'après les données disponibles (en date de 2011), le centre-ville concentre le parc privé potentiellement indigne à l'échelle de l'agglomération** : plus de 600 logements seraient concernés, qui abriteraient près de 900 personnes. Un quart des copropriétés du centre-ville élargi (164 immeubles, soit 770 logements) présentent par ailleurs des difficultés : 372 logements sont identifiés comme potentiellement fragiles, et 398 comme potentiellement dégradés (difficultés de gestion).

Suite au diagnostic produit dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, Quimper Communauté (désormais

QBO), l'État et l'ANAH ont pris la décision d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), confiée à Urbanis. L'opération court jusqu'en 2021 et sera certainement reconduite pour 5 ans, les objectifs de réalisation ayant été calibrés sur la durée de 2 OPAH-RU. **L'intervention dans le cadre de l'OPAH a été confortée par le plan national « Action Cœur de Ville »** qui vise à revitaliser les centres-villes et dont bénéficie Quimper depuis son lancement en 2018. L'objectif de l'OPAH-RU est de rénover le parc de logements anciens en centre-ville, qui présente par ailleurs des qualités patrimoniales importantes. Les travaux engagés visent également à répondre à la problématique de l'offre limitée de petits logements abordables, en développant l'intermédiation locative dans le cadre de l'OPAH-RU.

LES OBJECTIFS DE L'OPAH-RU

- **Objectif de 320 logements réhabilités** avec des aides aux travaux, sur 5 ans, dont :
 - 170 logements locatifs
 - 145 logements très dégradés
 - 60 en copropriétés
 - 60 issus des opérations menées à l'échelle des îlots
- **Objectif de 100 façades ravalées / embellies**
- **Investissement prévisionnel de 18,9 millions d' €** sur 5 ans dont :
 - 2,5 millions d' € financés par Quimper Bretagne Occidentale
 - 5 millions d' € financés par l'État / ANAH
 - 11,4 millions d' € d'investissement privé (propriétaires, promoteurs, bailleurs sociaux...)

SOURCE / <http://www.quimper.bzh/1550-opah.htm>

Gouvernance et stratégies de lutte contre le mal-logement

UNE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL INTERCOMMUNALE QUI SE DÉVELOPPE PROGRESSIVEMENT

Quimper Bretagne Occidentale s'est emparée des compétences accordées aux EPCI en matière d'habitat. La nouvelle intercommunalité a notamment élaboré un premier PLH, adopté en décembre 2018, et qui donne la feuille de route en matière de politiques de l'habitat et du logement pour les années à venir. Toujours dans le cadre des prérogatives de l'intercommunalité, une Conférence intercommunale du logement (CIL) a été mise en place en 2017 et

la Convention intercommunale d'attribution (CIA) qui l'accompagne, a été approuvée et signée en septembre 2018. QBO est désormais en pleine élaboration de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

Pour autant, malgré la mise en place de ces différents instruments d'action publique, **la démarche de politique d'équilibre territorial en matière de peuplement et de gestion des attributions n'est pas évidente, dans la configuration nouvelle de l'agglomération**. De fait, les enjeux en la matière sont très différenciés en fonction des territoires, avec Quimper en tant que ville-centre qui concentre la population, le parc de logements sociaux mais aussi les problématiques sociales et de mal-logement, tandis que les communes périurbaines voire rurales ne présentent pas les mêmes enjeux ni les mêmes capacités à accueillir des

ménages défavorisés, du fait de la taille réduite de leur parc social.

« *Sur les objectifs d'accueil des ménages prioritaires, toutes les communes n'ont pas les mêmes attentes et les mêmes possibilités. Dans la CIA on n'a pas mis d'objectifs d'accueil de publics prioritaires par commune. Pour les 1^{ers} quartiles, on a fait la demande de répartir les attributions entre bailleurs. Pour l'instant, on atteint les objectifs d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile* ». (Acteur institutionnel)

La production plus renforcée de logements sociaux, notamment au sein des communes hors de Quimper, pourrait permettre à terme d'avoir une meilleure répartition du parc social. Les acteurs interrogés au niveau de l'agglomération soulignent leur volonté d'avoir une politique de développement équilibré du parc social à l'échelle communautaire ; ils rappellent toutefois que le rattrapage des communes déficitaires et le rééquilibrage de l'offre s'inscrivent dans une temporalité longue et nécessitent d'être coordonnés avec une politique de transports en commun pour favoriser l'accessibilité des communes les plus éloignées.

Si « *les écarts sont petit à petit en train d'être rattrapés* » à dire d'acteurs, la production de logements sociaux depuis 2011 (148 logements en moyenne par an) reste cependant en deçà des objectifs fixés par les précédents PLH (210 logements par an). Cette production est assurée essentiellement par la ville de Quimper (66 % des logements mis en service), sachant que 7 communes sur 14 (les plus périphériques) n'ont pas produit de logements publics dans cette période. Au sein de QBO, 5 communes sont concernées par l'obligation des 20 % de logement locatifs sociaux de la loi SRU : Quimper, Ergué-Gabéric, Pluguffan, Plomelin et Briec (cette dernière commune ayant été exemptée de ses obligations en 2018 et 2019 du fait d'une desserte insuffisante en transports en commun).

Pour surmonter les difficultés à développer du parc public sur les communes les plus rurales (où la mobilité est plus contrainte et l'implantation de logements sociaux moins évidente pour les bailleurs), l'agglomération essaie de mettre en place des « **conventions multi-sites** » à l'échelle de l'intercommunalité, qui nécessitent une coordination importante avec les villes. L'idée est d'avoir **une politique du « donnant-donnant » vis-à-vis des bailleurs sociaux, qui sont encouragés à s'implanter sur les communes les plus rurales en contrepartie d'opérations facilitées dans des**

localités plus centrales, ce qui permet au final de préserver leur équilibre financier.

L'enjeu in fine pour l'agglomération est de réussir à avoir en matière de logement social une politique communautaire concertée et cohérente, qui dépasse les phénomènes de concurrence entre communes. La nécessaire acculturation des communes les plus périphériques récemment rentrées au sein de l'intercommunalité, ainsi que le développement relativement lent de l'offre de logements sociaux, font que cette politique communautaire ne se concrétisera que sur le temps long.

UNE INTERCOMMUNALITÉ EN COURS DE SENSIBILISATION SUR LES PROBLÉMATIQUES DE MAL-LOGEMENT LIÉES AU PARC PRIVÉ

Le Finistère est un département où le fait « intercommunal » est très présent en matière de politiques de l'habitat, sur orientation du Conseil départemental qui encourage la montée en puissance des intercommunalités, afin de garantir des démarches territorialisées et de favoriser la mobilisation des acteurs locaux. Le département compte trois EPCI délégataires des aides à la pierre : Brest Métropole, Morlaix Communauté et QBO. Il faut noter que QBO paraît légèrement en retrait par rapport aux deux autres EPCI, la délégation des aides à la pierre n'étant intervenue qu'en 2012 sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Quimper, tandis qu'elle est en place depuis 2006 à Brest, 2008 à Morlaix. Globalement, **la prise de conscience des enjeux liés à l'habitat et notamment au parc privé serait plus récente à QBO** que dans les deux autres EPCI.

Ce « retard » en matière d'interventions sur l'habitat privé a plusieurs explications possibles. Quimper historiquement est une ville plus aisée que d'autres localités bretonnes (comme Brest ou Lorient, à l'identité plus « ouvrière »). Le parc social y est moins développé et la sensibilité aux enjeux de pauvreté et de mal-logement au sein du parc privé paraît moins forte que dans d'autres collectivités bretonnes très mobilisée sur ces sujets (Brest, Lorient, Rennes, etc.). De plus, à l'instar de ce qui peut s'observer sur le Centre Ouest Bretagne (voir monographie dédiée à ce territoire), il existe à Quimper une « **mentalité forte de la propriété** » qui fait que « *culturellement, c'est un peu difficile d'intervenir dans la propriété des gens, il y a un pas à passer* », ou encore que « *ce n'est pas simple de dire qui a un parc indigne dans sa commune, ça implique beaucoup de choses derrière* », comme

l'expliquent plusieurs acteurs rencontrés. De fait, les élus et techniciens manifestaient jusqu'à peu une forte réticence à intervenir dans le domaine privé, notamment chez les propriétaires occupants, et les problématiques d'habitat indigne étaient « invisibilisées » et non traitées (pas de prises d'arrêtés, par exemple).

Le lancement de l'OPAH-RU à partir de 2016 sur le centre-ville élargi de Quimper a permis de faire évoluer cette situation, en provoquant une prise de conscience de l'existence d'une problématique mal-logement dans le parc privé, à l'échelle de la ville-centre.

« L'OPAH-RU a été un déclencheur sur le fait qu'on avait un centre-ville en voie de déqualification. Quand on a commencé à aligner les chiffres : la vacance, le nombre de bâtiments dégradés, la perte de population, les copropriétés en difficulté, la typologie des ménages qui habitent en centre-ville etc. [...] On a découvert des situations de vie complètement inattendues, alors que l'a priori, c'est qu'en centre-ville il n'y avait pas de précarité ». (Acteur institutionnel)

« Le fait qu'il y ait une OPAH-RU, ça ouvre les yeux des politiques. Avant, c'était un déni total, il n'y avait pas de problèmes de SDF, pas de problèmes d'insalubrité. Il n'y avait rien, il y avait zéro problème. Ça c'était il y a 3-4 ans, juste avant l'OPAH-RU ». (Acteur associatif)

Au-delà du fait d'avoir permis une acculturation de la collectivité à la question du mal-logement, **l'OPAH-RU a permis aux acteurs locaux de monter en compétences** (amélioration de la qualité rapports techniques, des diagnostic sociaux, etc.) **et de se doter d'un outillage**, par l'intermédiaire de l'intervention d'Urbanis :

« On leur a appris comment on construisait un rapport motivé, on les oriente sur les procédures, on a une avocate qui sécurise tous les arrêtés. On a amené une ingénierie qui n'existait pas. Il y a eu une évolution, désormais il y a plus de suivi des situations. Avant il n'y avait pas de suivi, il y avait des immeubles connus depuis 1998 et qui n'avaient pas été traités » (Urbanis).

Urbanis intervient notamment au sein de la cellule mal-logement, qui a été relancée dans le cadre de l'OPAH-RU.

UNE CELLULE MAL-LOGEMENT POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE À LAQUELLE PARTICIPE LA FONDATION ABBÉ PIERRE

La cellule mal-logement a été créée en 2013 et réactivée début 2017, suite au lancement de l'OPAH-RU, qui comportait un volet conséquent de lutte contre l'habitat indigne. Elle est animée par le service Habitat de QBO et se réunit environ 4 fois par an, rassemblant les acteurs du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne : service Habitat mais aussi ARS, ADIL, DDCS, CAF, service juridique de la ville de Quimper, Urbanis, SCHS, acteurs sociaux (CCAS, CDAS) et acteurs associatifs (CLCV, Fondation Abbé Pierre).

Si le périmètre d'intervention de la cellule mal-logement couvre l'ensemble du territoire de QBO, la majorité des situations sont localisées sur Quimper. Urbanis est compétent pour intervenir sur les situations signalées dans le périmètre de l'OPAH-RU, et le SCHS peut intervenir à l'échelle de Quimper. Pour les signalements qui sortent du périmètre de l'OPAH-RU ou de la commune, le service Habitat de QBO missionne au bon de commande Urbanis, pour qualifier le désordre des situations de mal-logement qui sont remontées.

Depuis le lancement de l'OPAH-RU fin 2016, jusqu'à fin 2018, les interventions menées par Urbanis en lien avec les membres de la cellule mal-logement ont permis d'aboutir à :

- 37 signalements d'habitat indigne ;
- 2 arrêtés d'insalubrité irrémédiables, et 2 arrêtés rémédiables.

D'autres procédures ont également été engagées : des rapports d'insalubrité en attente d'une procédure d'insalubrité sont en cours, des mises en demeure pour infraction au règlement sanitaire départemental ont également été effectuées, et des immeubles sont ciblés dans le cadre de l'OPAH-RU pour des projets de travaux. Une cinquantaine de dossiers de rénovation ont été élaborés, 21 concernant des propriétaires occupants et 29 pour des propriétaires bailleurs.

L'une des difficultés soulignées en termes d'effets de l'OPAH-RU concerne **les délais d'intervention**, qui s'expliquent par la complexité des procédures juridiques, mais soulèvent également des questions organisationnelles et de moyens, notamment au niveau du **SCHS de Quimper, qui semble en sous-effec-**

tif au regard de l'ampleur du travail à fournir. En effet, suite au départ d'un technicien en février 2019, il ne reste qu'une responsable et un contractuel non-assermenté¹, qui doivent traiter entre 700 à 800 dossiers par an, dont 226 concernaient le sujet de l'habitat en 2018 (un nombre en augmentation du fait des effets de l'OPAH-RU : 61 dossiers en 2016 et 177 en 2017 portaient sur l'habitat).

Par ailleurs, **si l'ingénierie mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU ainsi que la mobilisation des acteurs ont entraîné une dynamique nouvelle sur la visibilité et le traitement du mal-logement à l'échelle de la ville-centre, les moyens d'action semblent plus limités au-delà de ce périmètre de même que la volonté politique.** Le choix a été fait au début de l'actuelle mandature de ne pas transférer les pouvoirs de police des communes à l'intercommunalité, car l'enjeu n'était pas véritablement identifié, ou alors sous le prisme d'une perte de pouvoir pour les communes. Dans les faits, très peu d'actions sont engagées par les communes périurbaines ou rurales autour de Quimper en matière de lutte contre l'habitat indigne, alors même que les situations de mal-logement y existent aussi.

« Le mal-logement : pour les autres élus [hors Quimper], ça n'existe pas du tout. [...] Les toutes petites mairies n'ont aucune sensibilité là-dessus, elles ne connaissent pas les procédures. [...] Tout le monde dira qu'il n'y a aucun problème de mal-logement dans la commune, alors que tous les ans il y a des propriétaires occupants qui vont venir demander de l'aide pour payer le fioul : c'est « la fatalité », personne ne détecte ça comme un problème ». (Acteur associatif)

Face à ce système de droit commun peu fonctionnel à l'échelle communautaire, **QBO a aujourd'hui la volonté de lancer une étude pré-opérationnelle, dans la perspective de mettre en place une OPAH intercommunale qui devrait comporter un volet de lutte contre l'habitat indigne.** À l'instar de ce qui s'est produit à l'échelle de Quimper, le diagnostic produit dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle devrait permettre de qualifier et de rendre visibles des situations de mal-logement, l'OPAH pouvant avoir par la suite un « effet levier » sur le traitement de l'habitat indigne au sein d'un périmètre intercommunal.

D'après certains acteurs interrogés, le déploiement de l'OPAH-RU en cœur de ville a d'ores et déjà produit

des effets en termes de communication sur le mal-logement auprès des communes de QBO hors ville-centre : l'enjeu est désormais d'aller au-delà de cette première étape nécessaire de sensibilisation.

« Ce qui se fait aujourd'hui au centre-ville de Quimper, ça a donné des idées aux communes périphériques et des attentes en termes d'amélioration du parc. On a aujourd'hui une demande des communes. [...] L'idée c'est de décalquer ce qui se fait dans l'hyper-centre à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. On gardera le système actuel : les communes font appel au service Habitat [de QBO], qui fera appel aux opérateurs ». (Acteur institutionnel).

UN SYSTÈME D'ACTEURS CLOISONNÉ QUI NE PERMET PAS UNE COORDINATION OPTIMALE DES INTERVENTIONS POUR LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT

Si en comparaison d'autres territoires comme celui de Poher Communauté, QBO est une intercommunalité bien outillée avec un niveau d'ingénierie satisfaisant et la concentration de nombreux dispositifs, **la coordination entre acteurs des politiques du logement, de l'habitat et de l'hébergement s'avère insuffisamment développée.** Ce manque de partenariat est problématique par bien des aspects.

La configuration du jeu d'acteurs local est particulière à Quimper, avec **l'existence d'un CCAS « incontournable », qui gère un nombre important de dispositifs d'hébergement et notamment de l'hébergement adapté, mais qui fonctionne de manière relativement isolée.**

Alors qu'un CCAS est habituellement au cœur des pratiques et des partenariats en matière d'action sociale, de logement et d'hébergement, le partenariat sur QBO s'avère « difficile », du fait de ce positionnement en replis du CCAS vis-à-vis des autres partenaires. **Les dysfonctionnements partenariaux se manifestent notamment au travers des difficultés de relogement des ménages issus du parc privé dégradé, identifiés dans le cadre de l'OPAH-RU.** Si cette problématique résulte en premier lieu du manque de solutions de logement adaptées et renvoie à la problématique de l'offre insuffisante de PLAI-A et de PLAI ordinaire sur le territoire de QBO, **les difficultés de relogement sont aussi liées au manque de colla-**

¹ Le SCHS a un rôle réglementaire et les visites doivent être effectuées par un inspecteur de salubrité assermenté maîtrisant les procédures de LHI.

PLACES D'HÉBERGEMENT À QUIMPER EN 2017

	Total des places	Dont places du CCAS
CHRS Urgence	21 places	100 %
CHRS Insertion	70 places	37 % (26 places)
ALT Urgence	6 places	0 %
ALT Insertion	27 logements	51 % (14 logements / 19 places)
Places d'hébergement alternatif à l'hôtel	15 places	0 %
Pensions de famille	35 logements pour 60 places	100 %
Logements de promotion familiale	82 logements pour plus de 200 places	100 %
Résidences accueil	18 places	0 %
Résidences sociales	5 logements	100 %

NB : À noter que le SIAO 29 intègre depuis 2012 une partie du parc de logements du CCAS de Quimper au sein des commissions SIAO, mais que n'ayant pas rencontré le CCAS de Quimper, nous ne sommes pas en mesure de comptabiliser l'ensemble du parc de logements dont il a la gestion.

SOURCE / SIAO 29, Rapport annuel 2017.

laboration entre le CCAS de Quimper et le service Habitat de QBO. Si en théorie, le fait que le CCAS de Quimper détienne une part importante du parc de logements et notamment de logements adaptés devrait faciliter les relogements des ménages, dans la pratique, un certain nombre de publics de l'OPAH-RU sont en attente de solutions de relogement sans qu'aucune proposition ne leur ait été faite de la part des acteurs compétents. En termes d'accompagnement social, dans le cadre de l'OPAH-RU, 8 ménages ont été accompagnés pour trouver une solution de relogement pour l'instant, sachant que parmi eux, 2 sont concernés par une possible mesure d'expulsion locative. Si certains acteurs évoquent des difficultés issues davantage du profil des ménages concernés (des personnes très marginalisées, qui ne souhaitent pas aller en CHRS et n'adhèrent pas aux accompagnements proposés) que des outils en place, il conviendrait plutôt de renverser la perspective et de souligner le **manque de solutions concrètes et adaptées que peut offrir le partenariat actuellement, ainsi que l'insuffisante anticipation des relogements dans le cadre de l'OPAH-RU, qui n'est pourtant qu'à ses débuts.**

« **On s'en rend compte avec les situations de relogement, le CCAS ne coopère pas du tout.** Le CCAS a le monopole de la gestion de tous les logements peu chers, abordables, adaptés. L'OPAC ne peut pas accueillir ce type de publics. Comme ils veulent gérer leur public et le choisir, et ils le choisissent, s'ils ne veulent pas de ces personnes-là » (Acteur associatif)

« **Là où on doit progresser collectivement, c'est sur le relogement, et on n'en est qu'au début. C'est vraiment**

un point de blocage, pas que sur l'insalubrité, sur le péril aussi. » (Opérateur)

« **Il fallait d'abord anticiper, construire des logements adaptés, avant de faire l'arrêté d'insalubrité. Ça fait 18 mois que l'arrêté d'insalubrité est pris, et le préfet fait pression pour les expulser, sauf que personne n'en veut.** Ils ne veulent pas aller au CHRS. Ils ont eu une évaluation SIAO défavorable. L'office HLM ne peut pas les reloger car ça ne relève pas de leurs publics ordinaires. Pour l'instant ils sont dedans. Quel est le plus grand danger ? La rue ou l'effondrement ? [...] C'est seulement une fois qu'on aura les logements adaptés qu'on peut faire les relogements. » (Acteur associatif)

Au-delà du cas spécifique des relogements issus de l'OPAH-RU, **le manque de fluidité entre le secteur de l'hébergement et du logement n'est donc pas seulement lié à l'offre insuffisante de logements très sociaux et/ou adaptés sur le territoire, mais s'explique aussi par cette problématique de gouvernance :**

« À Carhaix, à Morlaix, les acteurs du logement et de l'hébergement ont plus d'échanges entre eux, ils arrivent plus à travailler ensemble. Sur d'autres villes, et en l'occurrence Quimper, il n'y a pas trop ce travail-là : le partenariat entre le CCAS et l'OPAC [office public à l'échelle du pays de Cornouailles], c'est un peu un partenariat par défaut, pas un partenariat où on se fait confiance et où on y va à fond ». (Acteur institutionnel)

Pour améliorer le fonctionnement partenarial, QBO porte actuellement **un projet de « commission**

unique », qui a vocation à dépasser les cloisonnements entre secteurs d'activité et à introduire plus de transversalité dans les pratiques des profes-

sionnels comme dans les réponses apportées aux personnes mal-logées.

UN PROJET DE COMMISSION UNIQUE POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT PORTÉ PAR QBO

Afin d'impulser une dynamique collaborative entre acteurs de l'hébergement et du logement, QBO a le projet de mettre en place une commission partenariale regroupant le SIAO, les acteurs sociaux et les représentants de l'AHJ et du logement. Cette commission a pour but de **fusionner de nombreuses instances existantes** (par ex., la commission logement du CCAS) et de les remplacer par une instance unique d'échanges entre partenaires, afin d'éviter que les situations des ménages ne soient rebasculées d'une instance à une autre. Une telle commission doit permettre de répondre aux solutions les plus complexes et/ou qui ne trouvent pas de réponse faute d'une offre adéquate sur le territoire.

Le but de cette commission partenariale est d'offrir un espace aux partenaires pour échanger sur les situations des personnes en difficulté pour accéder au logement, avec l'idée de partir des situations plutôt que des dispositifs. L'enjeu de cette commission sera de **lier les besoins d'accompagnement avec les besoins de logement** et de **mutualiser les dispositifs gérés par l'État (SIAO/hébergement) avec les dispositifs d'accès au logement, dont une partie est gérée par le Conseil départemental**. À ce titre, la commission s'inscrit dans le sens de la démarche Logement d'abord.

Initialement pensée à l'échelle de QBO, cette commission unique, sous l'impulsion de la DDCSPP, devrait se déployer à l'échelle du pays de Cornouaille, afin de calquer le fonctionnement du SIAO qui opère à l'échelle des pays sur le Finistère. De ce fait, à terme, la commission unique devrait remplacer la commission SIAO sur le Pays de Cornouaille.

Si cette initiative de commission unique paraît louable, un point de vigilance a été soulevé par une association partenaire, qui signale que les acteurs du logement ne seraient pas représentés au titre du logement ordinaire au sein de la commission. Dans cette optique, la commission unique prendrait la forme d'un SIAO plus élargi et plus partenarial, qui permettrait à la filière hébergement de s'organiser, sans pour autant dépasser le cloisonnement existant avec le secteur du logement.

« Nous on voulait la même chose qu'à Brest : la CASAL (Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement) qui traite à la fois de l'hébergement et du logement. Grâce à ça, ils n'ont pas besoin de faire des dossiers DALO. Ils [les pilotes de la commission unique] disaient que l'objectif est de réduire les dossiers DALO mais ça ne va pas fonctionner, nous on n'a pas d'autres solutions, on n'a que le DALO pour l'accès au logement. On avait dit qu'on allait siéger si le logement était concerné, mais si c'est uniquement l'hébergement on n'ira pas ». (Acteur associatif)

Les points clés pour le colloque

- QBO est une intercommunalité où le parc social est sous-développé, avec notamment une offre insuffisante de logements à faible loyer (HLM-O/PLAI). Du fait de ce manque de logements locatifs sociaux, le parc ancien dégradé en centre-ville fait office de parc social de fait, et les sorties d'hébergement tout comme les relogements issus du parc privé s'avèrent très problématiques.
- Pour lutter contre la dégradation du centre ancien, **une OPAH-RU est en cours, portée par Urbanis, qui a permis d'opérer une véritable prise de conscience sur le mal-logement de la part d'une partie des élus et des techniciens, même s'il faut souligner un manque d'anticipation des relogements effectués dans le cadre de cette opération.**
- À l'instar de nombreux autres EPCI, les problématiques de mal-logement sont concentrées sur la ville centre (Quimper), même si des problématiques de précarité énergétique et de logement indigne sont pressenties dans les communes périurbaines voire rurales de l'intercommunalité, d'où **l'enjeu pour QBO de lancer aujourd'hui une OPAH à une échelle communautaire. Pour l'instant, les maires des communes les plus périphériques restent encore à convaincre sur les enjeux de mal-logement et notamment d'habitat indigne.**
- Du point de vue de la gouvernance, le système local est cloisonné, avec peu de coordination et de coopération entre acteurs des différents services et institutions, notamment du fait d'un blocage important au niveau du CCAS de Quimper, qui gère un nombre important de places d'hébergement et de logements adaptés sur le territoire. Cette gouvernance peu efficace contribue pour beaucoup au manque de fluidité et d'articulation entre les secteurs du logement et de l'hébergement.
- Concernant les initiatives à valoriser, il est possible d'en retenir plusieurs :
 - ° **Cellule mal-logement** réactivée dans le cadre de l'OPAH-RU qui rassemble les acteurs du repérage et du traitement des situations et doit permettre d'avoir une meilleure coordination dans le traitement des situations ;
 - ° **Projet de création d'une « commission unique » à l'échelle du pays de Cornouailles** qui regroupe les acteurs de l'hébergement et du logement pour traiter des ménages présentant des difficultés d'accès au logement ;
 - ° **PLUS à loyer minoré** : la collectivité finance mieux des logements PLUS ; en contrepartie, les bailleurs sociaux s'engagent à avoir des loyers PLAI ;
 - ° Travail d'accompagnement réalisé par la CLCV (financée à Quimper par la FAP) : les bénévoles de cette association jouent un rôle important dans le travail d'accompagnement des publics mal-logés (au sein de la cellule mal-logement, mais aussi ménages DALO, etc.), du fait de leur approche « alternative », non-institutionnelle. Ils sont très sollicités mais pour autant sous-financés par QBO.

LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS

Noms	Structures - Fonctions occupées
Élus	
Didier Lennon	QBO - Vice-Président, délégué à l'habitat et au logement
Administration / Acteurs institutionnels	
Maryvonne Pesqueur	QBO - Responsable du service Habitat
Françoise Bontonnou	Ville de Quimper - SCHS
Pierre Moulard	Conseil départemental - Directeur adjoint, Direction Habitat
Opérateurs et associations	
Florian Joutel	Urbanis
Chrystelle Anvroin	CLCV
Stéphane Amalir	Fondation Massé Trévidy - Directeur Logement Habitat Jeunes
Pierrick Bellanger	SIAO 29 - Secrétaire général