



## Sommaire



**Édito:** Gilbert GLEONEC  
membre du collectif  
régional logement

Situation du logement en Bretagne : Un ménage sur 5 en vulnérabilité. p1

La crise du logement en France est principalement le résultat de choix qui sont politiques et économiques. p2

Des orientations nationales aux conséquences importantes en Bretagne. p2

L'étude de la Fondation pour le Logement des Défavorisés dans le Centre-Ouest Bretagne p2 et p3

Situation du logement littoral breton. p4

## Édito : La crise du logement Breton : un enjeu social majeur pour la CGT Bretagne

La Bretagne connaît une crise du logement qui s'aggrave et touche désormais l'ensemble de son territoire, y compris les villes moyennes et les zones rurales. Cette situation se confirme par la présentation de l'étude effectuée par la Fondation pour les logements défavorisés. Elle se caractérise par une forte tension sur l'offre de logements, une hausse continue des loyers, une précarisation croissante des ménages et une concurrence accrue entre différents publics (travailleurs, allocataires de minima sociaux, jeunes, victimes de violences, personnes sans domicile, etc.).

Dans ce contexte, le logement social apparaît comme un outil essentiel de régulation sociale. Cependant, il est soumis à

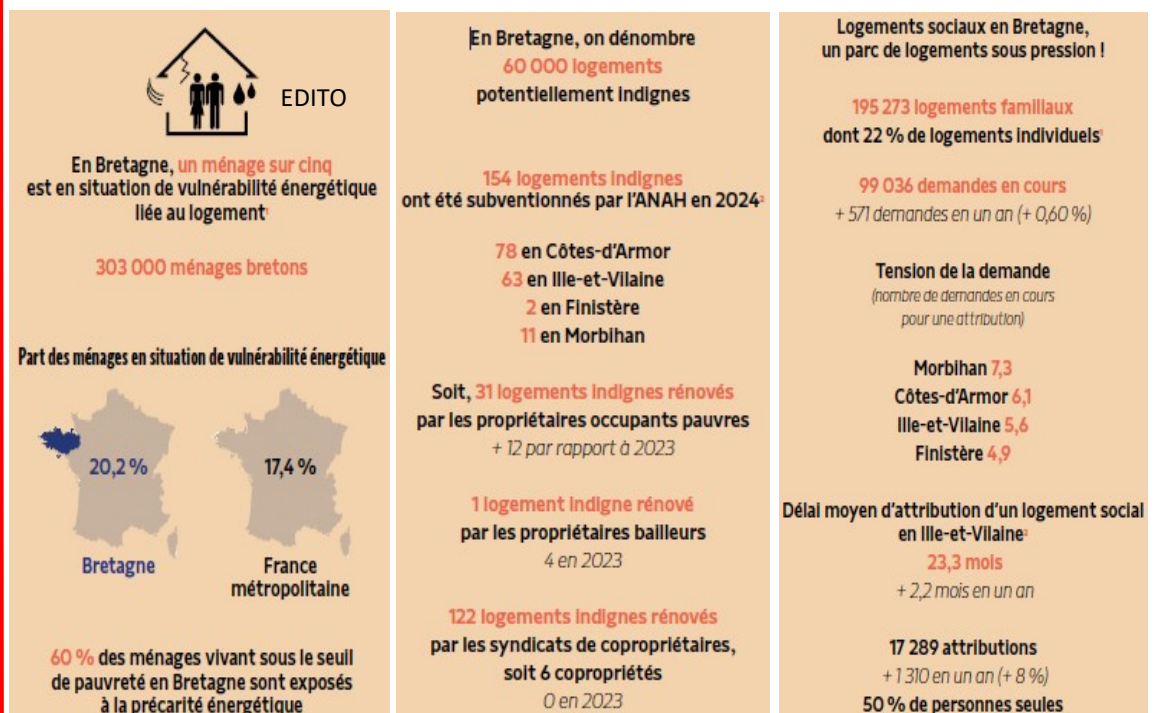
des contraintes financières, gestionnaires

et politiques qui limitent sa capacité à répondre aux besoins. Pour la CGT Bretagne, le logement devient ainsi un enjeu stratégique, étroitement lié aux questions d'emplois, de salaires, de protection sociale et d'aménagement du territoire.

Cette crise révèle et amplifie les inégalités sociales et territoriales. Les difficultés rencontrées dans le logement social, les effets des réformes nationales et l'ampleur du mal-logement dans certains territoires ruraux montrent l'urgence d'une action publique renforcée.

Pour la CGT Bretagne, le logement doit devenir un axe majeur de l'action syndicale régionale. Il s'agit à la fois de défendre les travailleurs et les locataires, de préserver la démocratie sociale dans les organismes de logement et de construire un rapport de force permettant de garantir un droit effectif et universel au logement

## Situation du logement en Bretagne : Un ménage sur 5 en vulnérabilité



Sources : Etude CESUR 2026 pour la Fondation pour le logement des défavorisés

Site Internet :  
www.cgt-bretagne.fr  
mail :  
contact@cgt-bretagne.fr  
Tél. 02 99 65 45 90

Directeur de la  
publication :  
Alain LE CORRE  
Bimensuel - 0,15€

## la crise du logement en France est principalement le résultat de choix politiques et économiques.

Ce sont ces choix qui ont favorisé la hausse des prix, au détriment des ménages, en particulier pour les plus modestes.

### 1. Explosion des prix immobiliers

- Depuis 2000 :
  - Prix des logements : **+158 %**
  - Revenus des ménages : **+68 %**
- Conséquence :
  - Accès à la propriété de plus en plus difficile
  - Pouvoir d'achat immobilier en baisse de **plus de 30 %**
  - Dans les grandes villes, la situation est encore plus tendue

### 2. Rôle central de la spéculation foncière

- La hausse des prix vient surtout du **prix des terrains**
- Conséquence :
  - Le foncier représente aujourd'hui **près de la moitié** de la valeur immobilière
  - Le logement devient un actif financier plus qu'un besoin essentiel.

### 3. Une richesse immobilière très concentrée

- Seulement **12 % des ménages** possèdent des logements à louer
- Les plus riches concentrent :
  - 2/3 des biens locatifs**
  - Près de **la moitié pour les 5 % les plus riches**
  - Conséquence : L'immobilier locatif est dominé par les hauts patrimoines

### 4. Paradoxe : plus de logements... mais moins accessibles

- Forte hausse du nombre de logements
- MAIS :
  - +1 million de logements vacants
  - Explosion des résidences secondaires
  - Moins de logements sociaux construits
- Résultat :
  - 2,8 millions de demandes HLM**
  - Conséquence : Offre insuffisante

### 5. Hausse des loyers et des profits

- Loyers : **+134 % depuis 1986**
- Plus forte hausse dans le privé
- Profits locatifs multipliés par **4,2**
- Conséquence : Le logement devient une source majeure de rentabilité

### 6. Baisse des aides au logement (APL)

- Depuis 2017 :
  - 4 milliards €/an
  - Environ **-700 € par allocataire/an**
- Part des aides dans les loyers en baisse
- Conséquence : Les ménages absorbent davantage le coût du logement.]

### 7. Rôle de l'État

- Année 2024 :
  - Recettes fiscales liées au logement : **92,8 milliards €**
  - Dépenses pour le logement : **43,1 milliards €**
- Conséquence : L'État gagne **2 fois plus** qu'il ne dépense dans ce domaine.

## Des orientations nationales aux conséquences importantes en Bretagne

Les orientations du logement en Bretagne révèlent des difficultés plus fortes qu'au niveau national. Dans le Centre Bretagne, il y a de la précarité énergétique, plus d'habitats dégradés et un isolement des ménages modestes. Le manque de rénovation des logements anciens accentue les inégalités sociales en milieu rural.

Sur le littoral breton, la hausse des résidences secondaires et des locations touristiques augmente la pression, réduit l'accès au logement pour les salariés, les jeunes et les familles à revenus modestes. Les prix du foncier et des loyers augmentent davantage que dans de nombreux territoires français. Les travailleurs sont contraints de s'éloigner de leur lieu d'emploi, ce qui accroît les coûts de transport. La difficulté à se loger fragilise aussi le recrutement dans les services publics et les entreprises locales.

La CGT considère que ces évolutions aggravent les inégalités territoriales et le mal-logement et revendique davantage de logements sociaux, une régulation du marché et une rénovation massive du parc existant.

## Les défis organisationnels de la CGT Bretagne

La présence de la CGT dans le domaine du logement reste inégale selon les départements bretons. Par ailleurs, plusieurs sièges dévolus à la CGT dans les instances régionales du logement restent encore à pouvoir, ce qui réduit notre capacité d'influence sur les politiques publiques régionales. La nouvelle impulsion donnée par le collectif régional logement vise aussi à ce que la parole des travailleurs soit entendue partout.

### Pour atteindre cet objectif, la CGT Bretagne propose plusieurs orientations :

#### Face à cette situation, le collectif Logement de la CGT Bretagne propose plusieurs orientations :

- reconnaître officiellement le logement comme un axe stratégique régionale
- renforcer et pérenniser le collectif logement ;
- développer un plan régional de formation sur les politiques du logement social ;
- protéger les mandatés CGT confrontés à des pressions ;
- garantir une représentation syndicale dans tous les départements ;
- préparer les futures élections HLM ;
- porter publiquement les revendications de la CGT en faveur d'un droit au logement inconditionnel ;
- aider nos syndicats, nos CSE à se saisir du sujet

## L'étude de la Fondation pour le Logement des Défavorisés dans le Centre-Ouest Bretagne

Le 28 mai 2026, une présentation de l'étude d'impact réalisée par le cabinet CERU mandaté par la Fondation pour le Logement des Défavorisés dans le Centre-Ouest Bretagne (COB) a permis d'évaluer l'action menée depuis 2018.

Cette étude, fondée sur des analyses quantitatives et une quarantaine d'entretiens avec les acteurs locaux, met en évidence la gravité de la situation du logement sur ce territoire rural.

### Le Centre-Ouest Bretagne cumule plusieurs fragilités :

- un taux de pauvreté supérieur à la moyenne régionale ;
- un nombre élevé de bénéficiaires du RSA et de l'AAH ;

- un chômage particulièrement important ;
- un parc de logements ancien et énergivore ;
- une forte proportion de propriétaires occupants modestes ;
- une précarité énergétique élevée ;
- une part importante de logements potentiellement indignes ;
- une tension croissante sur le logement social ;
- un éloignement des services publics et des équipements.

**Ces facteurs créent un environnement particulièrement favorable au développement du mal-logement.**

## **Une stratégie innovante et coordonnée de lutte contre le mal-logement :**

Depuis 2018, la Fondation a développé une stratégie territoriale fondée sur la coopération entre acteurs publics et privés.

Elle mobilise des moyens humains importants à travers son agence régionale, des salariés spécialisés et des bénévoles. Elle mène également un travail de sensibilisation et de plaidoyer qui a permis de faire du mal-logement une priorité politique locale.

Sur le plan financier, la Fondation a investi plus d'un million d'euros entre 2020 et 2025 dans le Centre-Ouest Bretagne. Ces financements s'appuient notamment sur :

- Le programme SOS Taudis Travaux pour la réhabilitation des logements dégradés ;
- Le Fonds Zéro Abandon destiné aux premiers travaux et aux dépenses énergétiques urgentes ;
- un fonds d'urgence habitat ;
- différents partenariats locaux et nationaux.

La Fondation soutient également la création de logements très sociaux à travers le programme qui se nomme « Toit d'abord ».

## **Un modèle territorial exemplaire contre le mal-logement**

L'une des principales réussites du Centre-Ouest Bretagne réside dans la structuration d'un véritable écosystème local de lutte contre le mal-logement. Ce modèle repose sur quatre étapes complémentaires et est porté par une idée essentielle qui est l'accompagnement de proximité et ceci du début à la fin du projet de rénovation.

**Le repérage des situations.** Grâce à l'association Locaux-Moteurs, des habitants-relais ont réalisé un important travail de porte-à-porte permettant d'identifier des ménages qui ne sollicitent habituellement aucune aide.

**L'orientation.** L'Agence Locale de Maîtrise de l'Energie et du Climat du Centre Ouest Bretagne L'ALECOB, joue un rôle central en accueillant les ménages, en réalisant des diagnostics et en les dirigeant vers les dispositifs adaptés.

**L'accompagnement des travaux.** Le programme Territoire Zéro Exclusion Énergétique (TZEE) et les Compagnons Bâisseurs assurent un suivi personnalisé, depuis le montage des dossiers jusqu'à la réalisation concrète des travaux.

**Le traitement coordonné des situations complexes.** Les cellules mal-logement réunissent collectivités, CAF, associations, services de l'État et autres partenaires afin de construire des solutions adaptées.

**Cette organisation permet de traiter les situations de manière globale, rapide et coordonnée.**

## **Des résultats significatifs mais des fragilités persistantes**

L'étude conclut que le mal-logement n'est pas une fatalité. Les actions conduites ont permis :

- de placer la question du logement au cœur du débat public ;
- de fédérer un réseau d'acteurs locaux ;
- d'améliorer les compétences des élus ;
- de développer des dispositifs innovants ;
- d'obtenir des résultats supérieurs aux objectifs initiaux dans plusieurs domaines.

## **Toutefois, plusieurs difficultés demeurent.**

La pérennité des dispositifs dépend fortement de la volonté politique des élus locaux et du maintien des financements. Les moyens humains restent insuffisants au regard des besoins. Certaines expérimentations doivent être stabilisées et généralisées.

Le traitement de l'habitat locatif privé dégradé, la lutte contre les marchands de sommeil, le développement du logement très social et la prise en compte de l'habitat précaire constituent également des défis importants.

Enfin, la mise en œuvre des nouveaux Pactes Territoriaux France Renov' soulève des interrogations sur le financement futur de l'accompagnement des ménages, notamment dans le Finistère.

## **Perspectives et enseignements :**

Les échanges entre les différents acteurs ont confirmé plusieurs priorités :

- sécuriser le préfinancement des travaux pour les ménages précaires ;
- améliorer l'ingénierie juridique des collectivités ;
- renforcer les dispositifs de repérage des situations de mal-logement ;
- développer davantage l'offre de logements très sociaux ;
- mieux articuler les politiques du logement avec celles de la santé, de la mobilité et de l'emploi ;
- organiser une coordination renforcée entre tous les financeurs.

## Situation du logement littoral breton

### Aujourd'hui nous sommes face à une crise structurelle, pas conjoncturelle

Le rapport du CESER de 2025, signé par la CGT, confirme ce que vivent les locataires et salariés : la situation du logement littoral breton n'est pas une simple pénurie de construction, mais une **mauvaise répartition des usages des logements**. La multiplication des résidences secondaires, de l'habitat touristique, airbnb ...ou spéculatif, prive les ménages actifs d'un **logement accessible et stable à l'année**.

La réponse ne peut pas se limiter à ouvrir de nouveaux permis de construire ; il faut remettre l'accessibilité sociale au cœur des politiques du logement.

### Plus de logements sociaux et moins de spéculation

Avec des prix fonciers qui ont flambé (plus de 50 % dans certains secteurs) et une part importante de résidences secondaires, le marché breton devient inabordable pour les ménages modestes ou moyens.

### Face à cette situation, La CGT doit être exigeante dans ses expressions pour :

- un encadrement des prix et contrôle de l'usage des logements,
- un renforcement massif du logement social dans toutes les zones, littorales ou non,
- une taxation des logements vacants et des résidences secondaires.

### Sobriété foncière et planification solidaire

Pour la CGT, il devient urgent de mettre en place une planification territoriale « sobre » et cohérente, intégrant contraintes environnementales et besoins humains plutôt que la réponse automatique au tout « béton ».

Cette sobriété doit se traduire par une politique publique ambitieuse qui :

- protège les terres agricoles et espaces naturels utilisés par les habitants,
- favorise la réhabilitation de logements vacants,
- s'appuie sur des outils publics forts (Société d'Economie Mixte (SEM), Etablissement Public Foncier (EPF), Habitat à Loyer Modéré (HLM).

### Une gouvernance démocratique du logement, devient une exigence pour progresser.

Aujourd'hui nous faisons face à des difficultés de pilotage public entre niveaux de collectivités.

### Pour la CGT, le logement doit être piloté démocratiquement, avec :

- un rôle fort des locataires dans les décisions,
- une articulation claire entre les communes, les intercommunalités et la région,
- des moyens financiers et humains renforcés pour les politiques locales.

### Pour La CGT, il faut donner la Priorité à l'habitant, pas au profit.

La CGT observe que les politiques actuelles reproduisent des mécanismes de marché au détriment des besoins sociaux par :

- des logements « vides à l'année » mais indisponibles pour les personnes qui travaillent dans le territoire,
- une spéculation immobilière qui chasse les locaux.

Pour la CGT,

- **le logement doit servir les besoins humains**, pas les logiques de rentabilité ou d'attractivité économique sans contrôle social.

Pour la CGT,

- la **Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)** doit intégrer les préoccupations sociales en matière de logement.



**UN LOGEMENT DIGNE, UN DROIT INALIÉNABLE.**

Le logement est bien plus qu'un toit : c'est la condition première de la dignité, de la sécurité et de l'intégration sociale. Sans logement stable, comment travailler, étudier, accéder aux soins ou tout simplement vivre dignement ?

- ★ QUE CHAQUE PERSONNE DOIT POUVOIR BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT STABLE ET ABORDABLE.
- ★ QUE LES POUVOIRS PUBLICS DOIVENT GARANTIR CET ACCÈS EN RÉGULANT LES LOYERS ET EN CONSTRUISANT MASSIVEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX.
- ★ QUE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE DOIT ÊTRE COMBATTUE AVEC FERMETÉ.

Pour la CGT, l'Etat porte la responsabilité de mettre en place des politiques publiques ambitieuses : construction massive de logements accessibles, encadrement des loyers, taxation des logements vacants, protection contre les expulsions, renforcement des droits des locataires et des mal-logés.