



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Les repères statistiques du logement en Bretagne

**Édition 2021**





# Sommaire

Préambule	4	<b>Les populations spécifiques</b>	<b>41</b>
<b>Contexte régional</b>	<b>5</b>	L'accueil des gens du voyage	42
Une croissance démographique surtout portée par l'excédent migratoire	6	Le logement des jeunes	44
Des dynamiques territoriales différenciées	8	Le logement des personnes âgées	46
Des besoins en logements à satisfaire	10	<b>Les dynamiques de marché de l'habitat</b>	<b>47</b>
<b>Le parc de logement en Bretagne</b>	<b>15</b>	L'offre foncière	48
Structure du parc	16	L'offre immobilière	51
La baisse du taux d'occupation par logement	20	Le marché des loyers privés	55
Évolution du parc	20	Le marché des loyers sociaux	55
<b>Le parc locatif public</b>	<b>26</b>	<b>Les zonages de l'habitat</b>	<b>57</b>
Le parc locatif public	27	Le zonage ABC	58
L'occupation du parc locatif social	30	Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)	60
La demande locative sociale	32	Les OPAH et PIG	62
<b>Le parc privé</b>	<b>35</b>	Les communes « SRU-DALO »	64
L'offre locative privée	36	La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville	66
Le profil des locataires privés	37	<b>Principales sources utilisées</b>	<b>68</b>
Le profil des propriétaires	39		

## Préambule

L'objectif de ce document est de présenter les principaux chiffres pour le logement en Bretagne. Il s'agit d'un cadrage statistique permettant de disposer de la photographie des caractéristiques du parc de logement et de ses occupants dans une perspective de lecture du profil et de la dynamique régionale.

Il a vocation à être actualisée chaque année, afin de sécuriser l'actualité de l'information disponible. Néanmoins cela ne concerne pas toutes les données (exemple : population issue des recensements).

Ce document a vocation à être mis en perspective du bilan Habitat, destiné à rapporter l'activité du CRHH, des exercices de programmations et de financements, principalement centré sur les aides à la pierre de l'année écoulée

Ce bilan s'apparente donc à consolider, valoriser et diffuser les principales informations de gestion comptable, financière et de suivi des politiques de l'Habitat pour la région Bretagne.





# Contexte régional



# Une croissance démographique surtout portée par l'excédent migratoire

Source : INSEE – Données 2013/2019

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les 1 208 communes bretonnes totalisent 3 354 854 habitants, soit 96 100 de plus qu'en 2013. Entre 2013 et 2019, le taux de croissance de la population est en moyenne de 0,5 % par an. Il est en repli par rapport à la période 2008-2013 lors de laquelle il atteignait 0,7 % par an. Ce taux de croissance annuel reste cependant supérieur à la moyenne nationale (+ 0,4 %).

Le rythme de croissance de la population s'amointrit dans tous les départements. C'est le cas en particulier dans les Côtes-d'Armor (+ 580 habitants par an en moyenne entre 2013 et 2019, contre + 3 100 entre 2008 et 2013). Le Morbihan et le Finistère gagnent respectivement 3 650 et 1 860 habitants par an, contre + 5 550 et + 2 680 entre 2008 et 2013. Seule l'Ille-et-Vilaine conserve une croissance plus soutenue (+ 9 930 habitants par an, soit presque autant qu'entre 2008 et 2013).

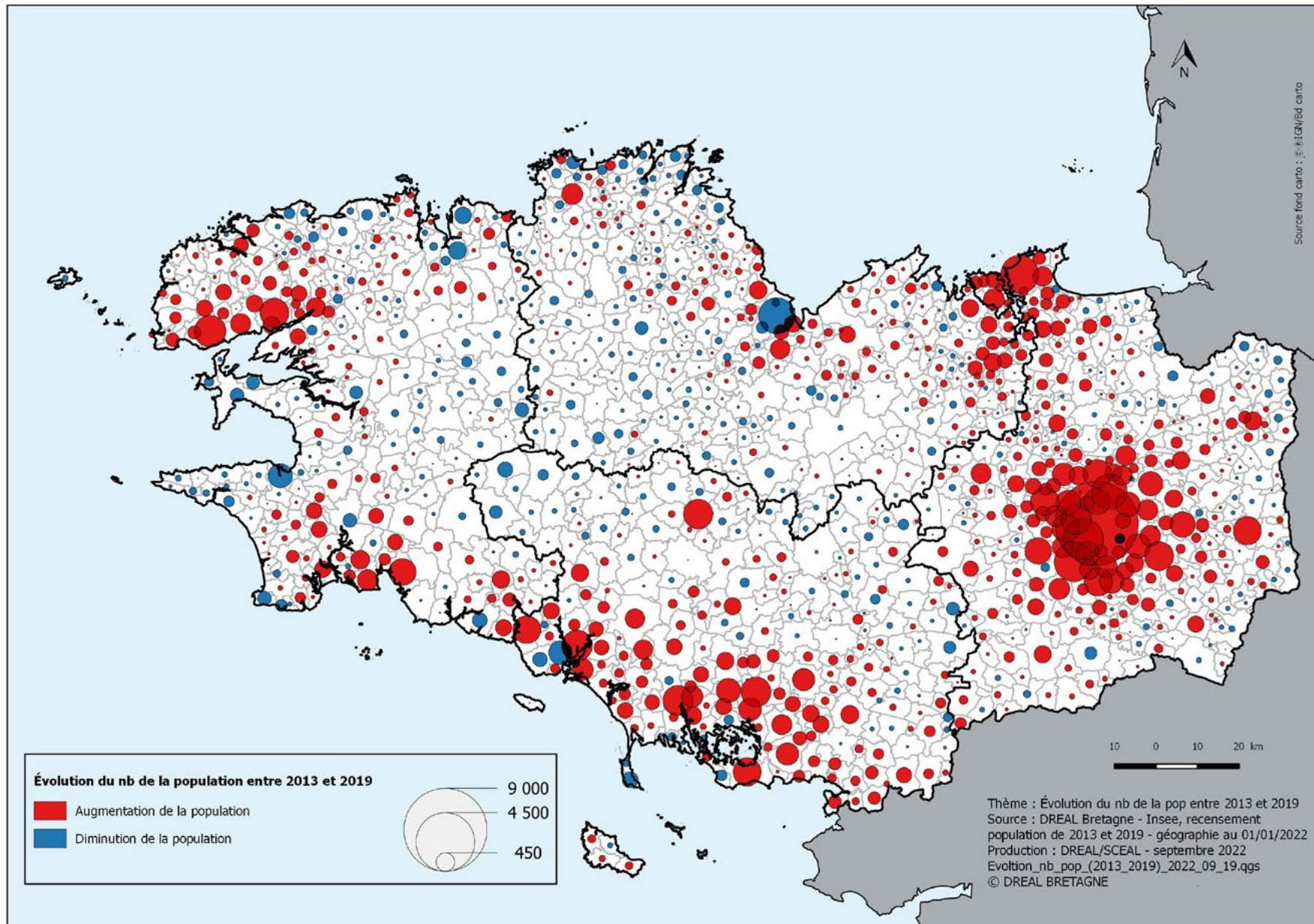
Le dynamisme démographique s'amplifie à Rennes (+ 0,7 % par an entre 2013 et 2019 contre + 0,5 % par an sur la période précédente). Alors qu'entre 2008 et 2013, la population baissait dans la majorité des communes de plus de 20 000 habitants, elle est désormais assez stable voire en légère hausse dans la plupart de ces communes. C'est le cas notamment à Brest, la deuxième ville de la région (+ 0,1 % par an), mais aussi à Lanester (+ 0,9 %), Saint-Malo (+ 0,7 %) et Lannion (+ 0,5 %). Les populations de Fougères (+ 0,3 %) et de Vannes (+ 0,2 %) continuent de croître à un rythme légèrement accéléré par rapport à la période précédente. La population se stabilise à Quimper (- 0,1 %) et à Lorient (- 0,2 %). A contrario, elle baisse à Saint-Brieuc (- 0,6 %).

Les communes de 10 000 à 20 000 habitants sont les plus dynamiques, avec une croissance annuelle globale de 0,8 %. Auray (+ 1,5 %), Pontivy (+ 1,3 %) et Vitré (+ 1,0 %) présentent de fortes évolutions de population. Concarneau (+ 0,8 % après - 1,3 %) et Dinard (+ 0,6 % après - 2,3 %) retrouvent la croissance. Douarnenez (- 0,9 %) et Morlaix (- 0,5 %) font exception en perdant toujours plus d'habitants. Les autres communes qui sont situées en périphérie des grands pôles bénéficient également dans l'ensemble d'une dynamique positive. La couronne vannetaise (+ 1,1 %), grâce notamment à l'attractivité de son littoral, est pratiquement aussi dynamique que la couronne rennaise (+ 1,3 %). La croissance est particulièrement forte, autour de Vannes, à Saint-Avé (+ 1,7 %), et autour de Rennes, à Saint-Jacques-de-la-Lande (+ 2,9 %), Betton (+ 2,4 %) et Bruz (+ 1,9 %). Un ralentissement voire un arrêt de la croissance s'observe toutefois dans certaines communes précédemment plus dynamiques comme Cesson-Sévigné (+ 0,3 %) ou Chantepie (- 0,2 %). La population croît de 0,4 % à 0,6 % par an dans les couronnes de Brest, Quimper, Lorient et Saint-Brieuc. Autour de Brest, Plouzané se détache avec une croissance annuelle moyenne de 1,7 %, tandis qu'autour de Saint-Brieuc, la population reflue dans les deux plus grandes communes que sont Ploufragan (- 0,3 %) et Plérin (- 0,1 %). Il en est de même à Ploemeur (- 0,2 %) à côté de Lorient.

La croissance démographique est également supérieure à la moyenne régionale dans les communes de 5 000 à 10 000 habitants (+ 0,7 %) et de 2 000 à 5 000 habitants (+ 0,6 %). Elle est en revanche moins élevée dans les communes plus petites. La population des plus petites d'entre elles (- 500 habitants) est même globalement en baisse (- 0,2 %).



## Évolution de la population des communes entre 2013 et 2019



## Des dynamiques territoriales différenciées

L'organisation urbaine en Bretagne est caractérisée par un modèle polycentrique dominé par deux grandes villes et un réseau assez dense de villes moyennes et de petites villes ; ce maillage singulier connaît une évolution démographique accélérée le long du littoral, des grands axes routiers et de l'aire urbaine de Rennes avec un retrait des territoires ruraux centraux.

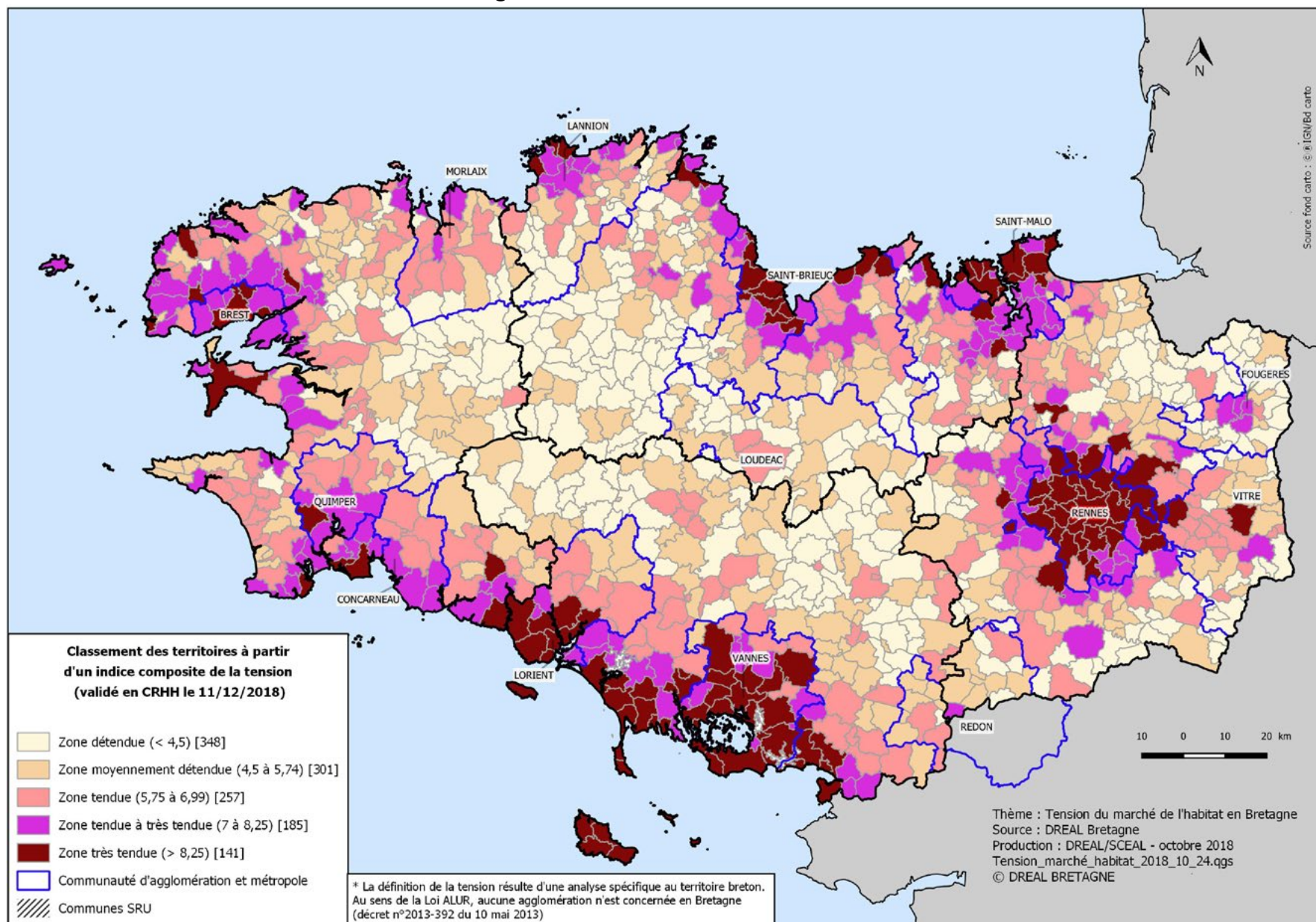
La Bretagne, en tant que région dynamique et attractive, est confrontée à **des tensions sur le foncier et l'habitat**. Elle fait face à un phénomène de consommation de l'espace agricole très important. Le développement de la maison individuelle est particulièrement marqué puisqu'il représente près des ¾ des logements bretons.

La tension des marchés de l'habitat touche particulièrement les agglomérations et leurs périphéries, une majeure partie du littoral, les villes moyennes et les pôles structurants. D'une manière globale la tension se diffuse également le long des axes structurants.

A la demande du CRH, une analyse des marchés du logement breton pour identifier les tensions a été engagée par la DREAL. Le travail, mené sur 2009-2010 actualisé en 2012 et en 2018 avait pour objectif d'apporter un éclairage complémentaire au zonage ABC qui sert de référence nationale à la notion de tension du marché.



## Tension du marché de l'habitat en Bretagne



# Des besoins en logements à satisfaire

Source Filocom 2017 – outil parc privé Anah/DGALN et Registre d'immatriculation des copropriétés

**La satisfaction des besoins en logement** des ménages bretons constitue un enjeu social et de cohésion. La production de logements à un niveau élevé est une priorité au regard du dynamisme de la Bretagne.

La territorialisation pour la production de logements réalisée selon la méthodologie nationale fait ressortir un besoin de logements pour la Bretagne dans une fourchette de 21 000 à 23 000 logements par an.

## Une offre locative sociale à développer

La production de logements locatifs sociaux est à développer de façon préférentielle vers les zones tendues et bien desservies.

**La mixité sociale** doit être favorisée notamment pour atteindre des objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes dites « SRU-DALO ». L'offre très sociale doit être en adéquation avec les besoins des ménages les plus modestes.

## Un parc existant à réhabiliter

**La lutte contre l'habitat indigne** est une priorité de l'État, rappelée dans la loi MLLE de 2009, la loi ALUR du 24 mars 2014 et confortée dans la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière institue une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, durcit les peines à l'égard des marchands de sommeil, élargit et systématise le dispositif d'astreinte administrative et autorise le gouvernement à prendre des ordonnances pour améliorer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans ce cadre, une ordonnance relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, dite « ordonnance LHI » a été adoptée le 16 septembre 2020 et son décret d'application le 24 décembre 2020.

La mise en œuvre des politiques locales de lutte contre l'habitat indigne reposait jusqu'ici sur un nombre important de polices administratives, à caractère général ou spécial, mises à disposition de diverses autorités compétentes (préfet, maire ou président d'EPCI) au sein du CCH ou du CSP. Cette ordonnance vise à harmoniser et simplifier ces polices, dans le but d'améliorer l'efficacité des dispositifs.

Les mesures adoptées se déclinent selon trois axes :

- Harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales prévues par le CCH et le CSP ;
- Répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale (visite des logements et recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence), et en l'articulant avec les polices spéciales ;
- Favoriser le déploiement des outils et moyens au niveau intercommunal.

Un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, en charge d'animer le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), a été désigné dans chaque département suite à l'instruction du gouvernement envoyée aux préfets le 15 mars 2017.

Les objectifs sont d'encourager, favoriser et initier les démarches locales de résorption de l'habitat indigne, qui passent par des mesures coercitives ou incitatives, et de veiller à la bonne prise en compte de ces enjeux dans la conduite des politiques publiques.

En 2017 le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est estimé en Bretagne à 4,4 % de résidences principales privées. Cela représente 60 155 logements, en majorité des constructions individuelles antérieures à 1949 avec un statut de propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans. L'analyse du différentiel entre 2009 et 2017 fait apparaître une diminution de 10 762 logements soit 15,2 %.

**Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**, notamment en articulation avec les actions menées dans la cadre de la rénovation urbaine est une priorité majeure d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat.

Au 31 décembre 2021, 21 038 copropriétés sont immatriculées au registre national soit 4 % du niveau national (503 572). Au niveau régional, la majorité des copropriétés concerne un nombre de lots inférieur à 50 lots (15 909).

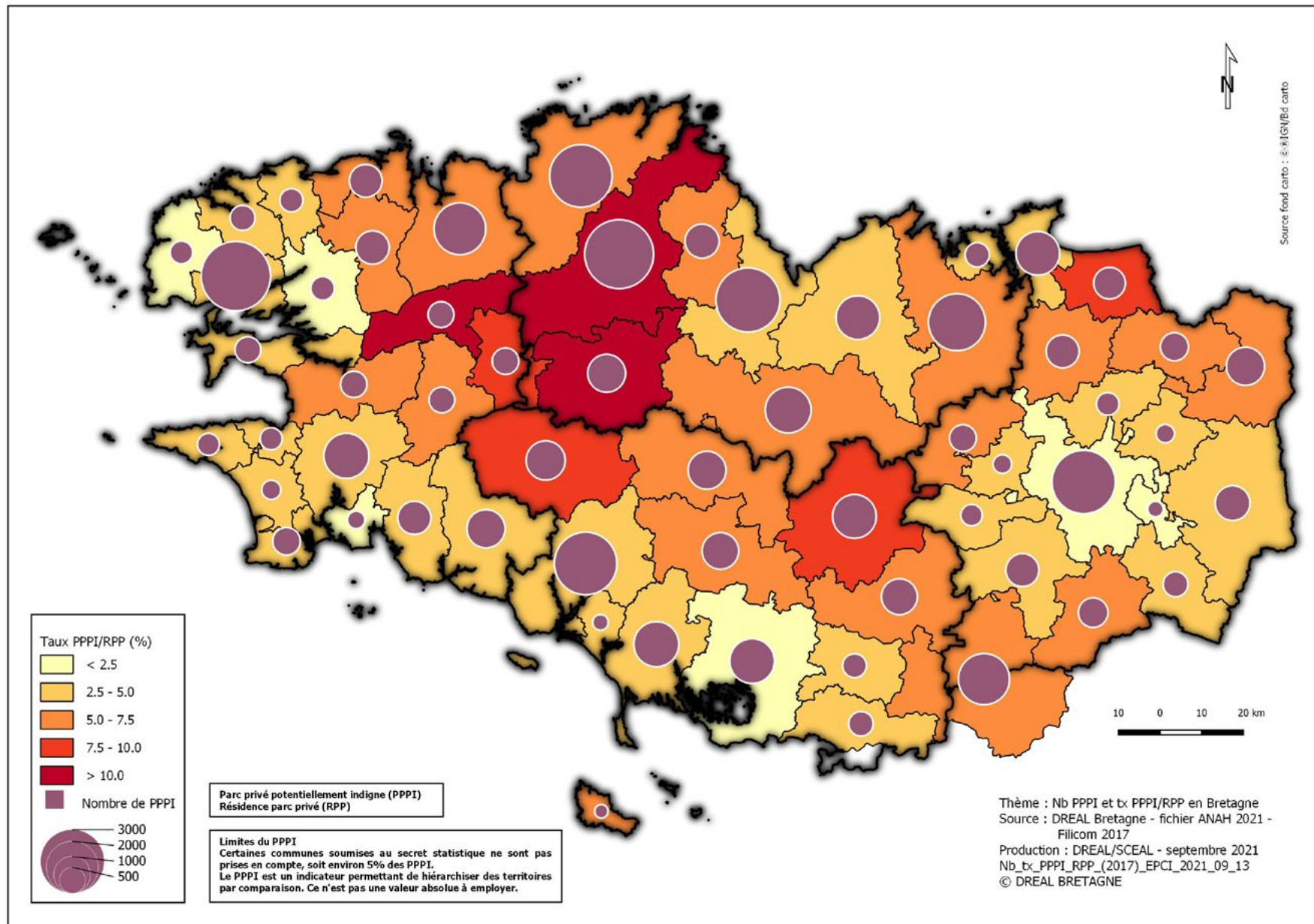
En ce qui concerne la répartition des immatriculations par département, l'Ille-et-Vilaine représente 39 %, le Finistère 28 %, le Morbihan, 23 % et les Côtes d'Armor, 10 %.

Selon la période de construction, on constate qu'en Bretagne :

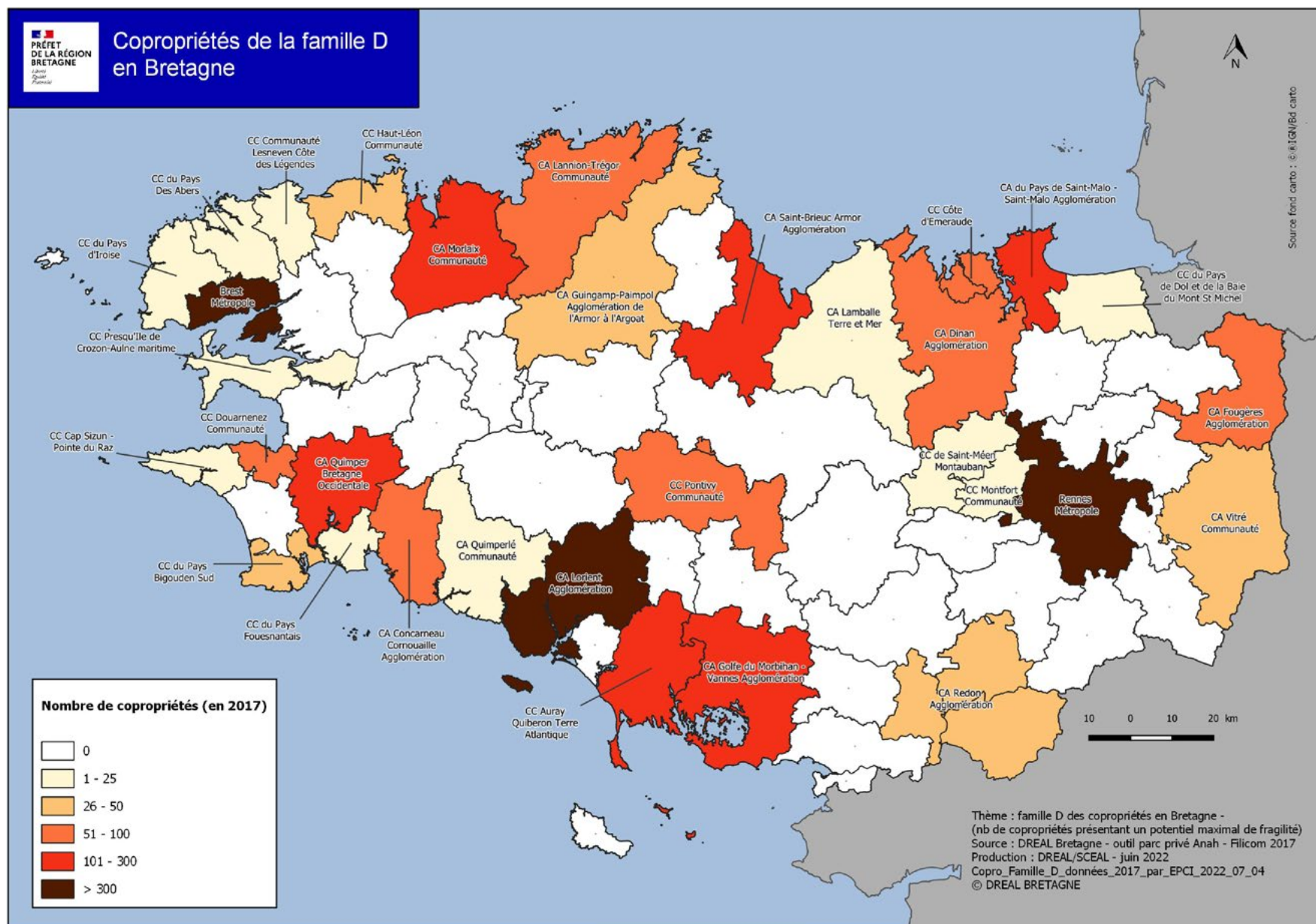
- 54 % des copropriétés ont été construites avant 1974 pour celles comprenant un nombre de lots inférieurs ou égal à 10 lots principaux ;
- 32 % des copropriétés ont été construites avant 1974 pour celles comprenant un nombre de lots compris entre 11 et 49 lots principaux.



## Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2017 en Bretagne



## Copropriétés présentant un potentiel maximal de fragilité



## Une politique de renouvellement urbain confirmée

La Bretagne compte autour de 90 000 habitants au sein de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, répartis dans 32 quartiers, sur 15 communes, membres de 12 établissements publics de coopération intercommunale.

12 quartiers sur les 32 inscrits en politique de la ville ont été retenus au titre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) pour la période 2015-2024.





# Le parc de logement en Bretagne

*Source : INSEE – Données 2013/2019*

## Structure du parc

En 2019, la Bretagne compte 1 954 775 logements, soit 5,5 % du parc national de logements. Les résidences secondaires représentent 13,3 % du parc total de logements (9,8 % au niveau national) et les logements vacants 7,5 % (contre 8,1 %).

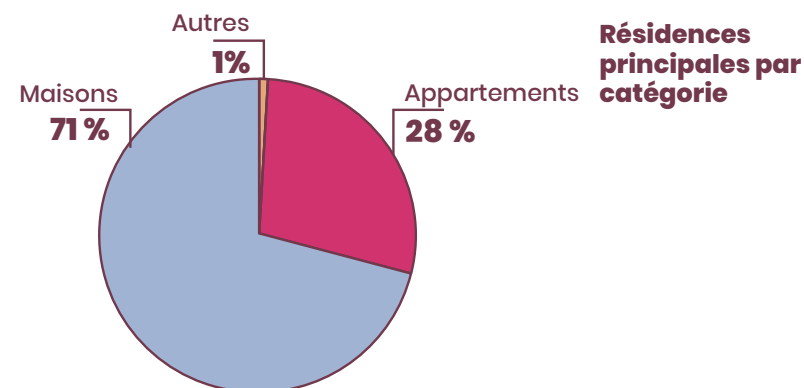
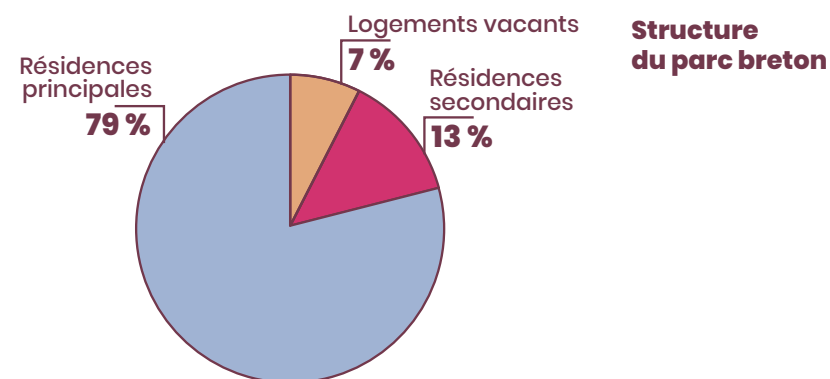
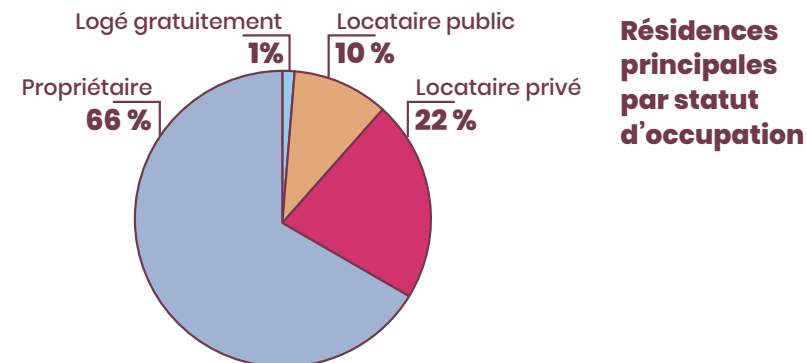
L'attrait du littoral breton explique la part plus importante qu'au niveau national (13,3 % contre 9,8 %) que représentent les résidences secondaires dans le parc régional.

Dans les résidences principales, l'habitat individuel est prédominant, phénomène plus prononcé en Bretagne qu'au niveau national puisque la maison individuelle y représente 71,1 % des résidences principales pour 28 % d'appartements. Au niveau national, cette proportion est respectivement de 55,2 % et 43,8 %.

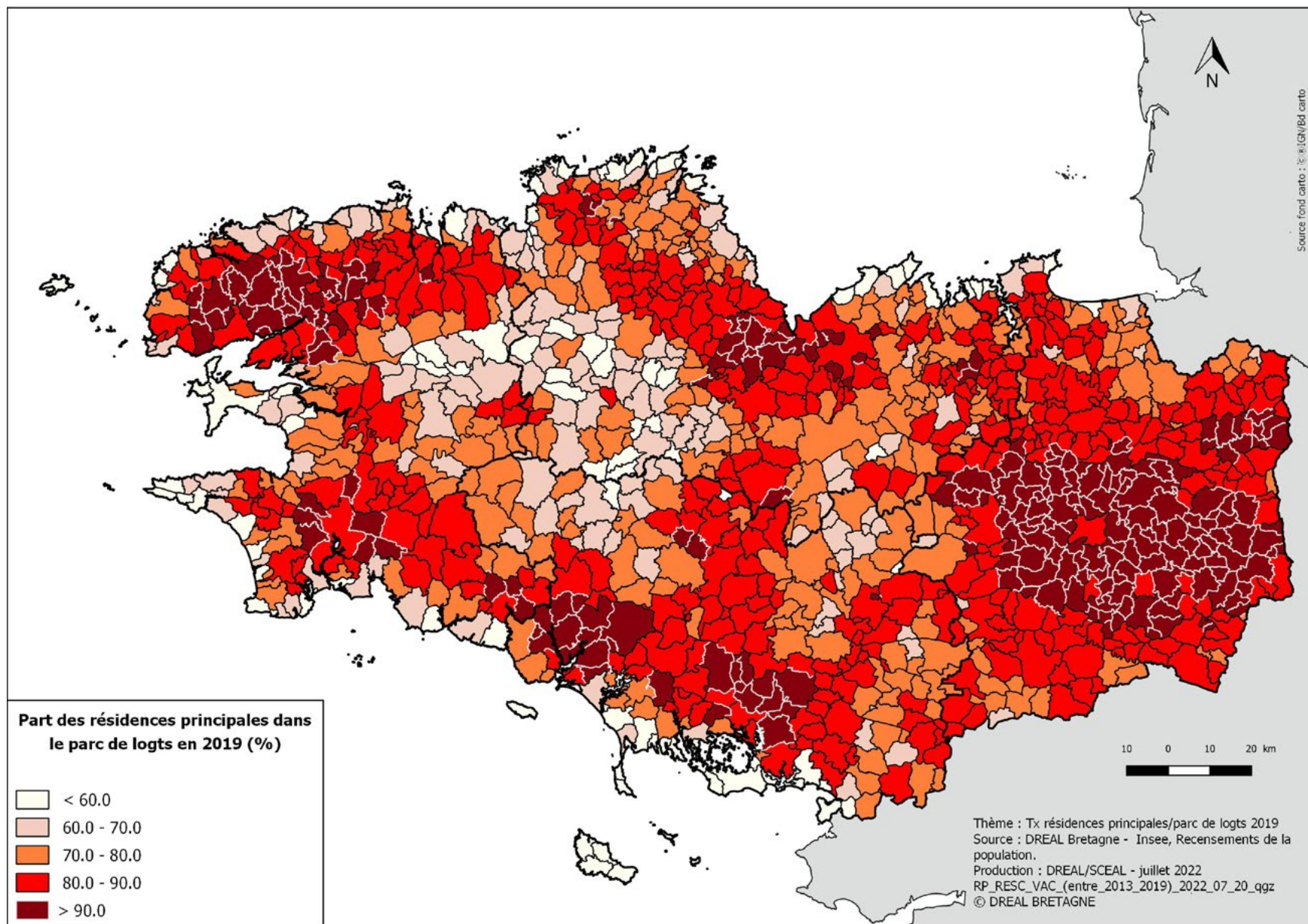
Les ménages sont majoritairement propriétaires de leurs logements et cela de manière plus marquée en Bretagne qu'à l'échelle nationale : 57,6 % des ménages sont propriétaires en France contre 66,1 % en Bretagne. En Europe, avec ce taux de propriétaires, la France est en dessous de la moyenne de l'union européenne qui est à un peu plus de 70 % (les extrêmes sont la Roumanie avec 98 % et la Suède avec près de 40 %).

Le parc des résidences principales en Bretagne est plutôt jeune. En effet, le parc existant d'avant 1971 est 8 % moins présent qu'au niveau national. Le parc récent d'après 1990 affiche une présence de 7 % par rapport au niveau national plaçant la Bretagne dans les régions dynamiques.

- Avant 1946 : 22,1 % (France) ; 16,7 % (Bretagne)
- Avant 1971 : 43,6 % (France) ; 35,4 % (Bretagne)
- Après 1990 : 27,2 % (France) ; 34,1 % (Bretagne)

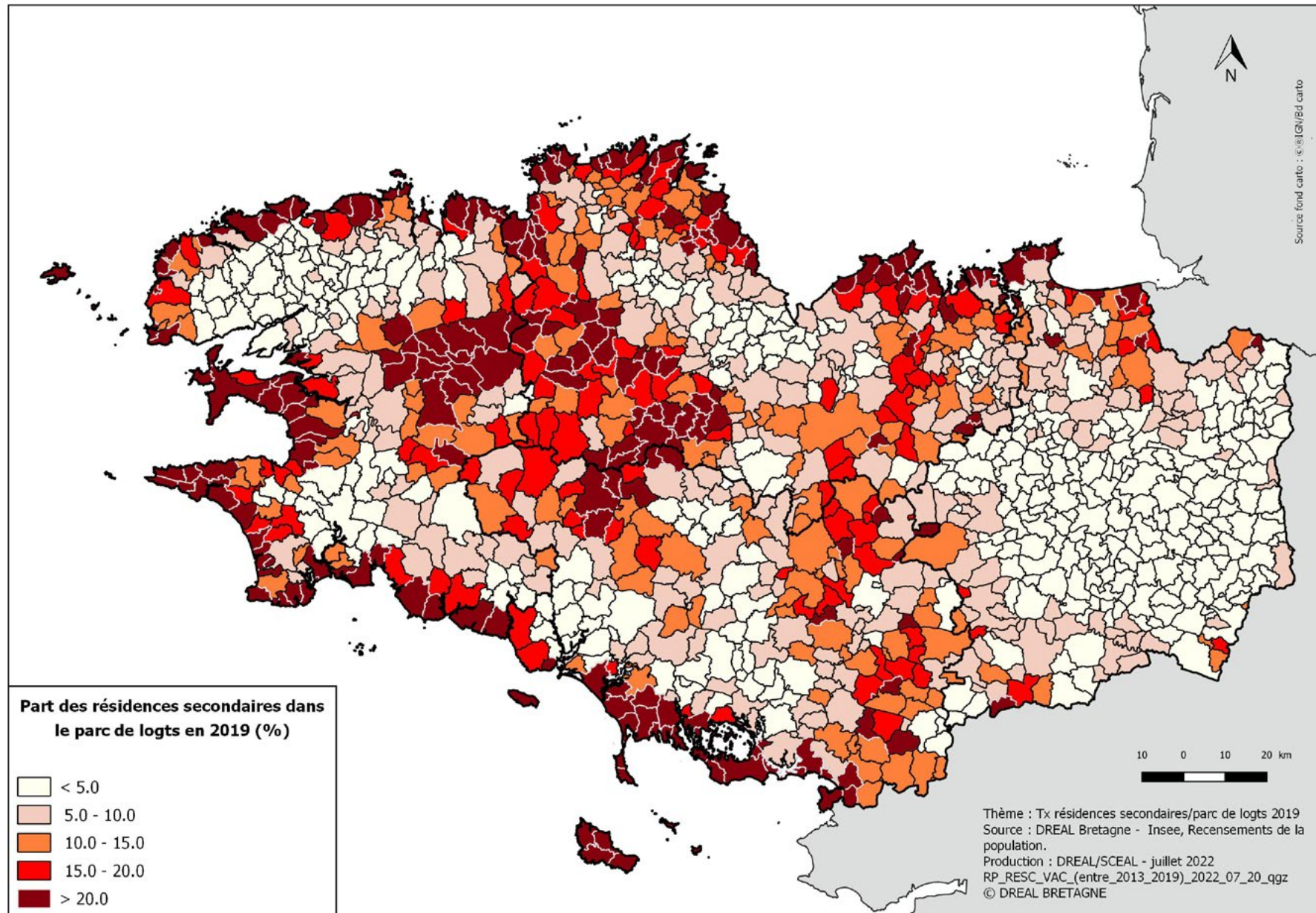


## Part des résidences principales dans le parc de logements en Bretagne en 2019



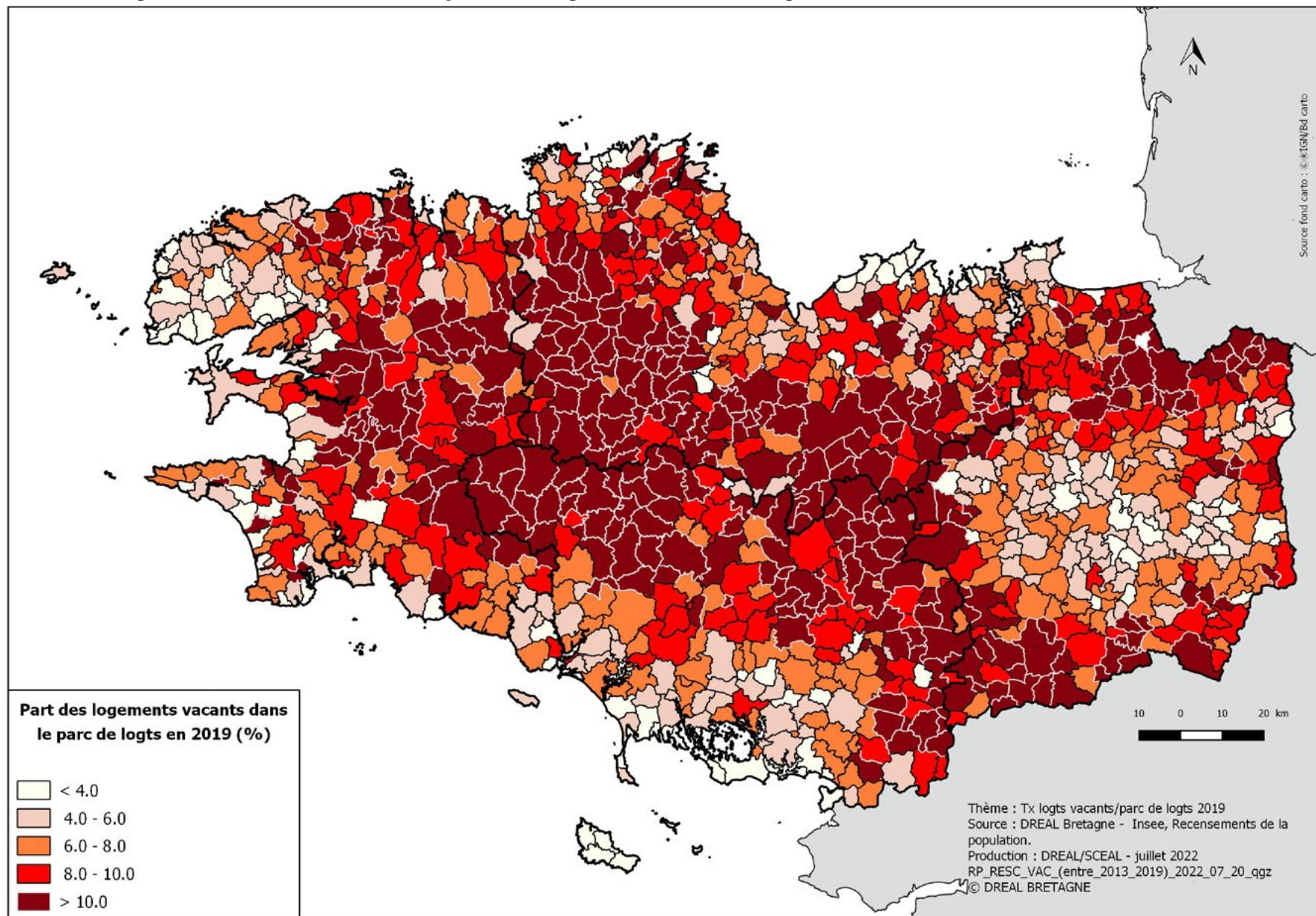


## Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Bretagne en 2019





## Part des logements vacants dans le parc de logements en Bretagne en 2019



## La baisse du taux d'occupation par logement

La forte progression du parc de logements a accompagné la croissance de la population mais aussi le desserrement des ménages. Au recensement de 1968, un ménage breton comptait 3,2 personnes (3,08 au niveau national) contre 2,11 en 2019 (2,18 au niveau national).

## Évolution du parc

Entre 2013 et 2019, la part des résidences principales diminue de 0,3 % en se situant à 79,3 % (1 549 542 logements). Avec 13,3 %, la part des résidences secondaires augmente de 0,3 % (259 460 logements). Ces évolutions se font au détriment de la part des logements vacants qui progresse légèrement de 0,1 % en passant à 7,5 % (145 773 logements).

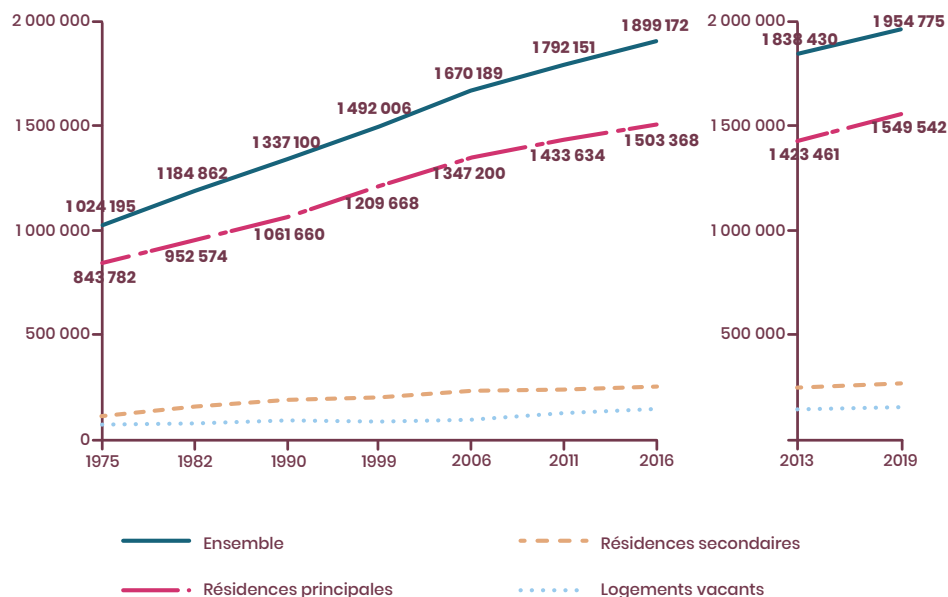
## La croissance du parc des résidences principales (ménages)

Malgré un taux de croissance annuel sur la période 2013/2019 (+0,95 %) moins fort que sur les périodes 1999/2006 (+1,55 %) et 2006/2011 (+1,25 %), l'évolution des résidences principales reste soutenue par rapport au niveau national. En effet sur ces mêmes périodes, les taux de croissance annuels nationaux sont de +0,82 % (2013/2019), +1,30 % (1999/2006) et +0,96 % (2006/2011).

Ces évolutions sont à rapprocher de celles de la population qui présente des taux de croissance de +0,49 % (2013/2019), de +0,90 % (1999/2006) et de +0,78 % (2006/2011) au niveau régional. Dans les mêmes temps, les augmentations, au niveau national, étaient de +0,36 %, +0,69 % et +0,54 %.

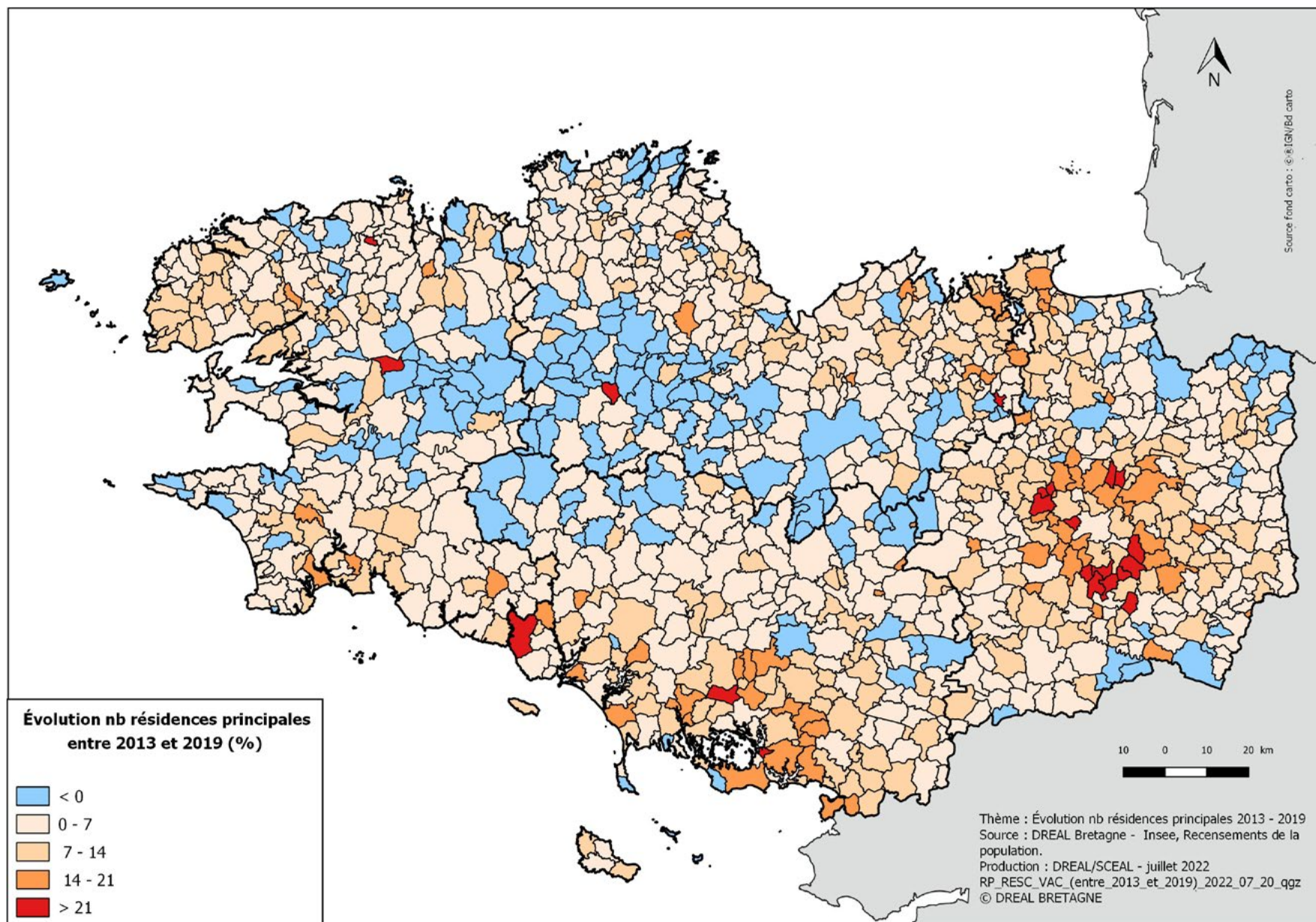
En 1968, la Bretagne comptait 880 900 logements. En 50 ans, le nombre de logements bretons a ainsi été multiplié par 2,2. Cela correspond en moyenne à 21 200 logements de plus chaque année. Sur la même période, le parc de logement a doublé en France métropolitaine.

## Évolution régionale du parc de logement





## Évolution du nombre de résidences principales entre 2013 et 2019 en Bretagne



Au niveau France métropolitaine, sur la période 2008/2019, la part des logements individuels baisse de 0,7 % pour passer à 55,2 %. Pour les logements collectifs, avec 43,8 % en 2019, la part gagne 1 % entre les deux années. En termes d'évolution, celles-ci sont respectivement de 10,4 % et 14,4 %. Sur cette même période, en Bretagne, la part du collectif a augmenté de 1,1 % avec une évolution de 18,5 %. Bien que relativement stable à 71,1 %, le logement individuel connaît une évolution de 12,3 % durant cette période.

La montée en puissance de la propriété se poursuit. Dans les années 1950, seul un tiers des ménages français étaient propriétaires ; en 2019, ils sont 57,6 %. En Bretagne, ce taux s'élevait à 63,5 % en 1999 contre 66,1 % en 2019. Cet engouement pour la propriété a notamment été favorisé ces dernières années par des dispositifs d'aides à l'accession dont notamment le PTZ et le PSLA.

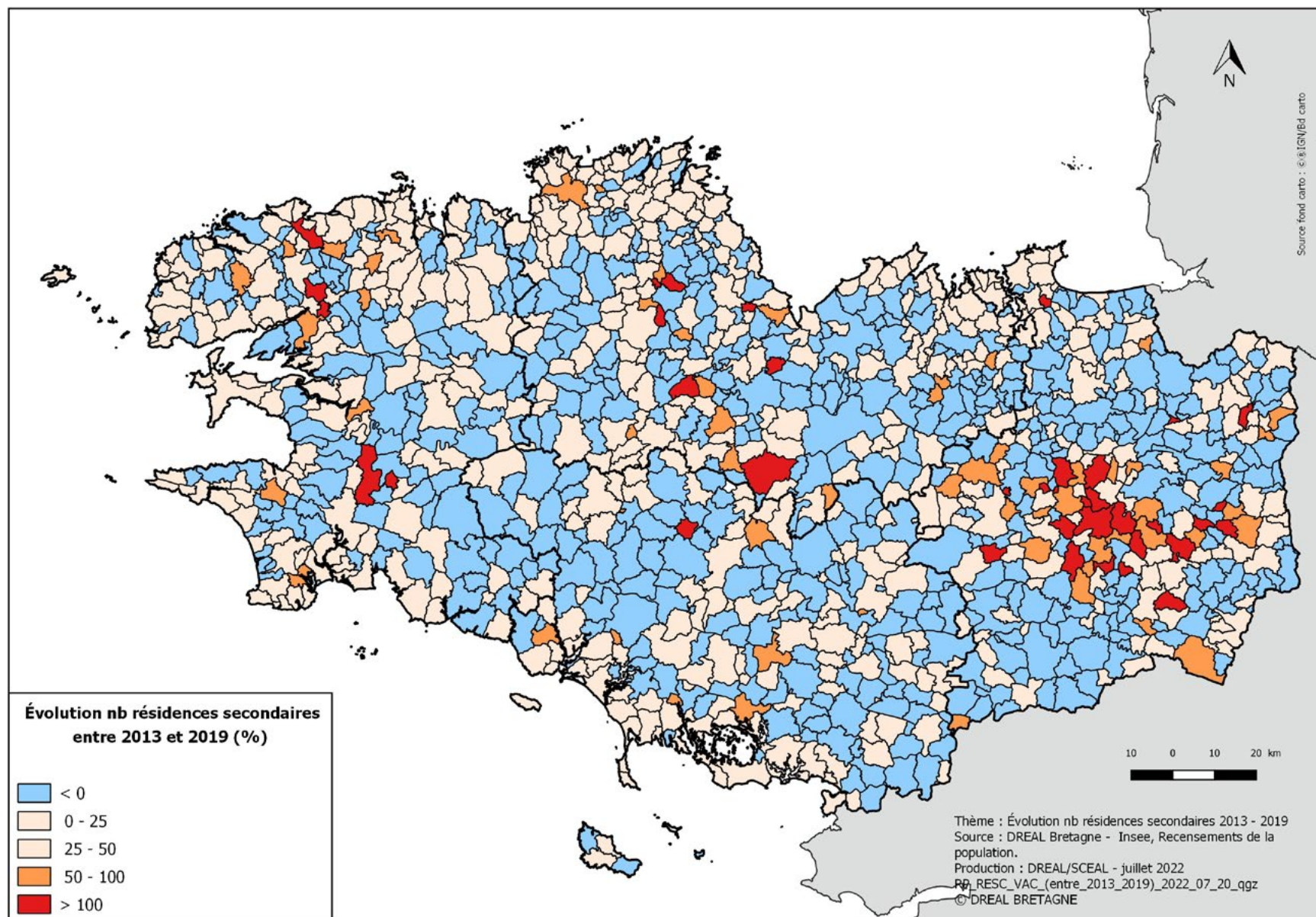
## L'évolution des résidences secondaires

En 2019, 259 460 logements ont été recensés en Bretagne en tant que résidences secondaires ou logements occasionnels. Entre 2008 et 2019, le taux de croissance de ce parc a représenté +11,9 %.

Les résidences secondaires principalement concentrées le long du littoral constituent une composante importante de l'immobilier en Bretagne. Certaines communes littorales bretonnes (cantons de Quiberon, Saint-Malo, Dinard, Sarzeau) dépassent 100 résidences secondaires au km<sup>2</sup>.



## Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2013 et 2019 en Bretagne



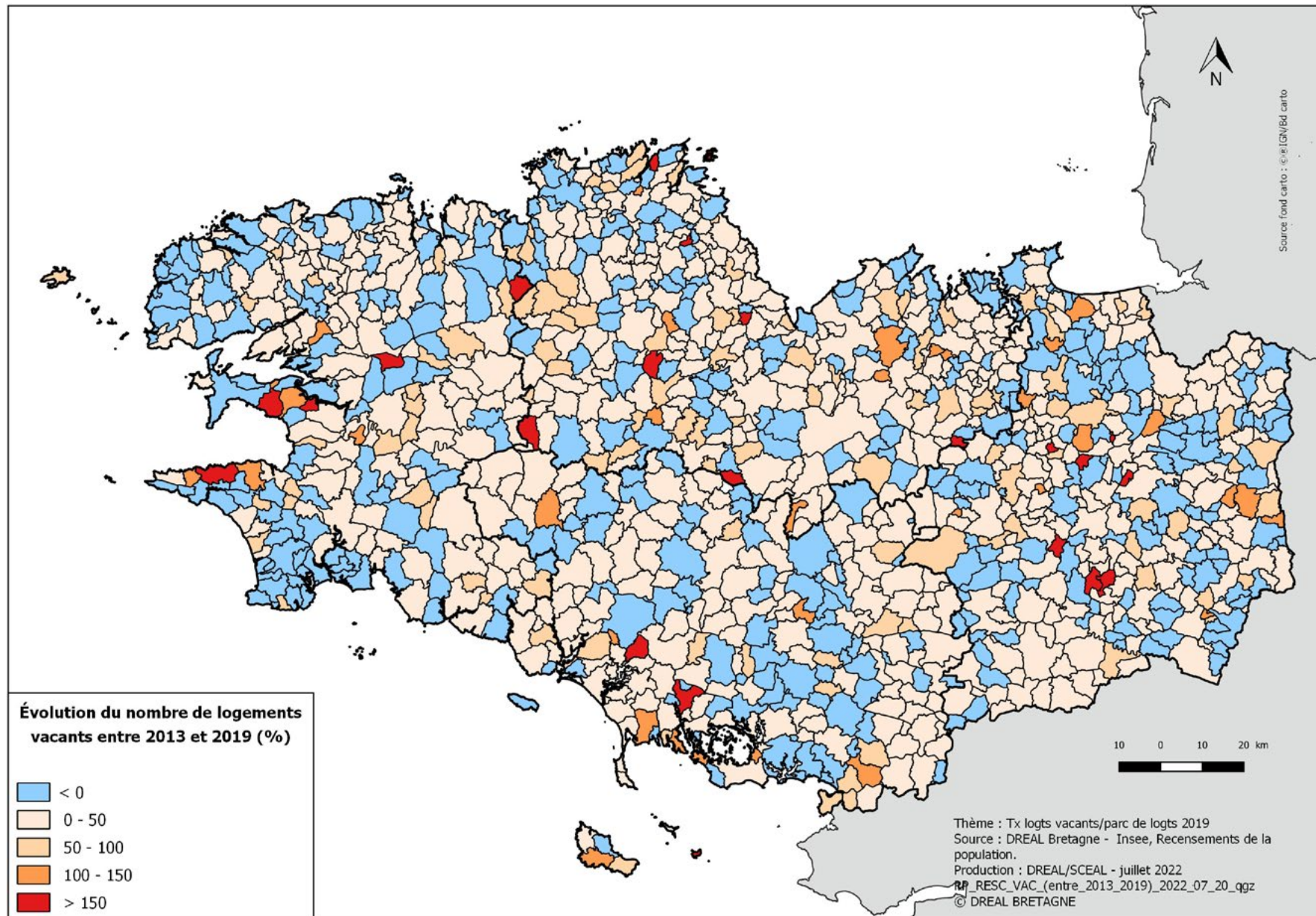
## L'évolution des logements vacants

En 2019, le taux de vacance en Bretagne est de 7,5 %, légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 8,1 %. Parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 2008, passant de 6,2 % à 7,5 %. Ce taux de vacance a également augmenté sur l'ensemble de l'Hexagone, mais de façon un peu moins marquée (6,6 % à 8,1 %).

De manière générale, le parc breton de logements vacants est composé, en moyenne, à 60 % de maisons individuelles et à 40 % d'appartements. Dans les territoires ruraux, la part des maisons individuelles parmi les logements vacants dépasse 80 %. A l'opposé, les trois quarts des logements vacants sont des appartements dans le pays de Rennes et c'est même le cas de 90 % des logements dans la ville centre.



## Évolution du nombre de logements vacants entre 2013 et 2019 en Bretagne







# Le parc locatif public



# Le parc locatif public

Source : EPLS et RPLS – Données au 01/01/2021

## Le parc et ses évolutions

Le parc locatif social breton représente 12,1 % des résidences principales en Bretagne. Cette proportion reste nettement inférieure aux 17,5 % du niveau national. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la région bretonne comptait 183 397 logements locatifs sociaux, soit 3,6 % du parc national métropolitain.

Après les années de 2016 à 2019 où l'évolution annuelle se situait autour de 2 %, le parc locatif social<sup>2</sup> a vu son évolution passer à + 1,7 % entre 2020 et 2019. Entre 2020 et 2021, cette évolution n'est plus que de +0,63 %, largement inférieure à toutes les années depuis 2013. L'évolution nationale se situe quant à elle à 1,1 %.

Près des 2/3 du parc sont concentrés dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes, dont Rennes Métropole (25,4 %), Brest Métropole (10,5 %), Lorient Agglomération (9,6 %) et Vannes Agglomération (6,1 %).

Entre le 2 janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021, 2 491 logements sociaux ont été mis en service dans la région Bretagne. Il s'agit de la première fois que ce volume tombe sous les 2 500 logements sur les dix dernières années. Parmi ces mises en services, un peu plus de 98 % sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (80 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (20 %). Les mises en service à l'échelle régionale correspondent à près de 4 % de celles au niveau national.

En région Bretagne, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (77,7 %). La part des logements individuels (22,3 %) est

cependant plus importante qu'au niveau national (15,5 %). La part des logements collectifs représente près de huit mises en location sur dix en Bretagne, contre moins de six sur dix en 2007.

Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les 1 ou 2 pièces représentent 32,1 % des logements contre 29,8 % dans le parc total. Seulement 4,1 % des logements du parc récent ont 5 pièces ou plus (6,6 % dans le parc total). Cette proportion importante s'explique par le fait que la moitié des locataires du parc HLM et des demandeurs sont des personnes seules.

Le loyer moyen s'élève à 5,43 €/m<sup>2</sup> en 2020, ce qui situe la région au 11<sup>e</sup> rang des régions les plus chères de métropole. La moyenne nationale hors Île-de-France s'établit à 5,66 €/m<sup>2</sup>. Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 5,97 €/m<sup>2</sup> contre 6,97 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,19 €/m<sup>2</sup> pour les logements financés par un PLAI et 7,5 €/m<sup>2</sup> pour ceux financés par un PLS.

<sup>1</sup> Pour en savoir plus : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0?rubrique=52>

<sup>2</sup> Suite au basculement d'EPLS vers RPLS en 2011, les résultats ne sont pas directement comparables mais la tendance demeure

## Les logements sortis du parc

En 2020, 577 logements sont sortis du parc : 289 logements ont été démolis, 275 logements ont été vendus et 13 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés. Avec 0,15 %, la proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc reste peu importante en Bretagne.

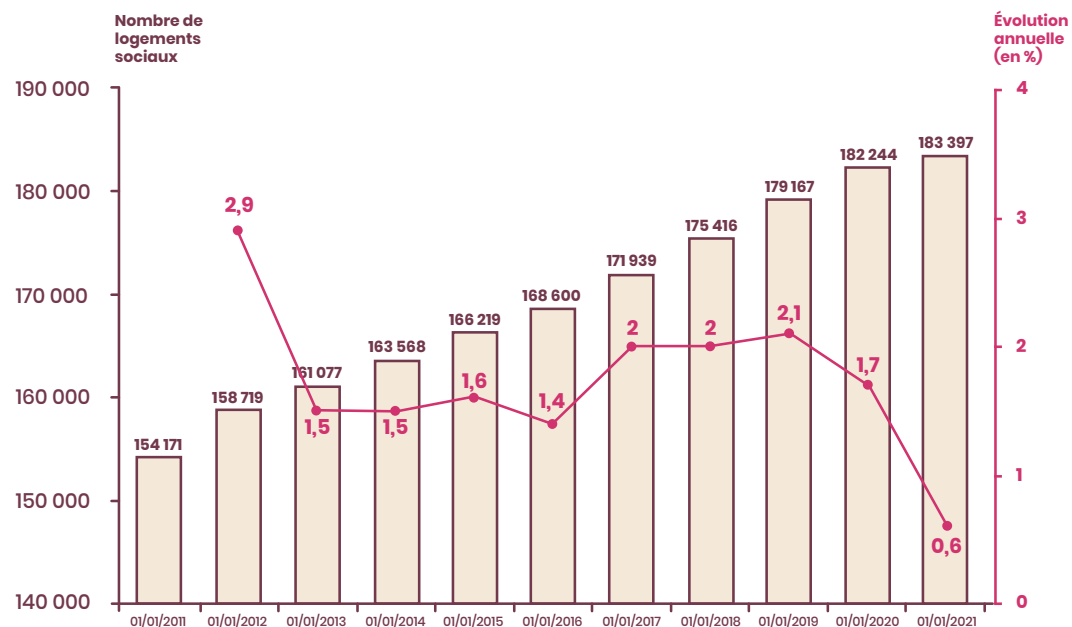
## La vacance et la mobilité dans le parc

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 2,8 % des logements sont vacants : la vacance structurelle (plus de 3 mois) est à 1,4 % et la vacance frictionnelle à 1,4 %. Le taux de vacance de la région reste un des plus faibles avec un écart avec la France de 0,14 point (2,9 %).

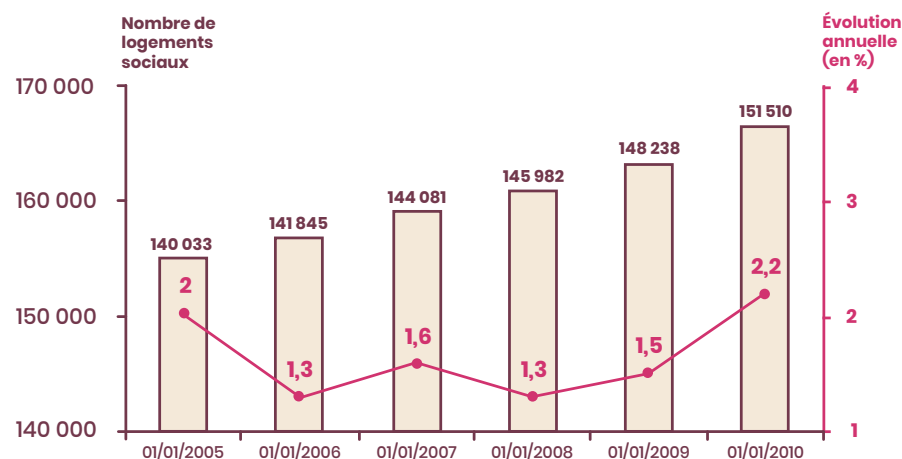
La part des logements sociaux vacants depuis plus de trois mois parmi ceux proposés à la location diffère selon les territoires. Dans certains EPCI littoraux ou situés dans les espaces périurbains de Rennes ou de Vannes, la part de logement vacants est inférieure à la moyenne régionale.

Comme au niveau national, la mobilité bretonne évolue peu en 2020 (9,2 %, pour 10,2 % en 2019).

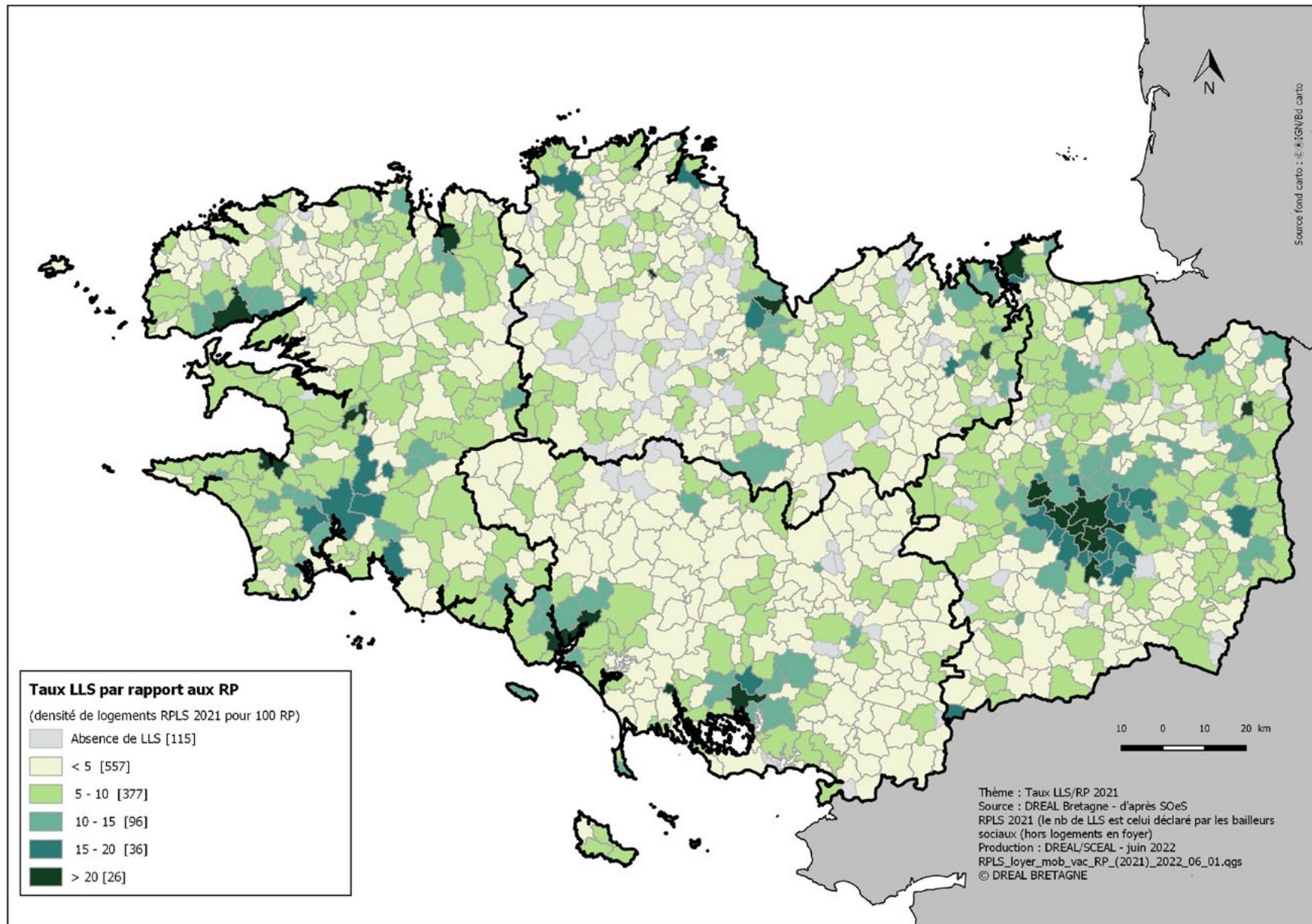
## Évolution du nombre de logements locatifs sociaux (base RPLS)



## Évolution du nombre de logements locatifs sociaux (base EPLS)



## Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales en Bretagne au 01/01/2021





# L'occupation du parc locatif social

Source : ARO Habitat Bretagne à partir de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) – Données 2020

Sur 159 815 logements concernés par l'enquête, 124 671 ménages ont répondu dans les délais, soit un taux de réponse de 78 %. Ces chiffres permettent de considérer comme « fiables » les résultats obtenus par l'enquête OPS 2020.

## La composition des ménages

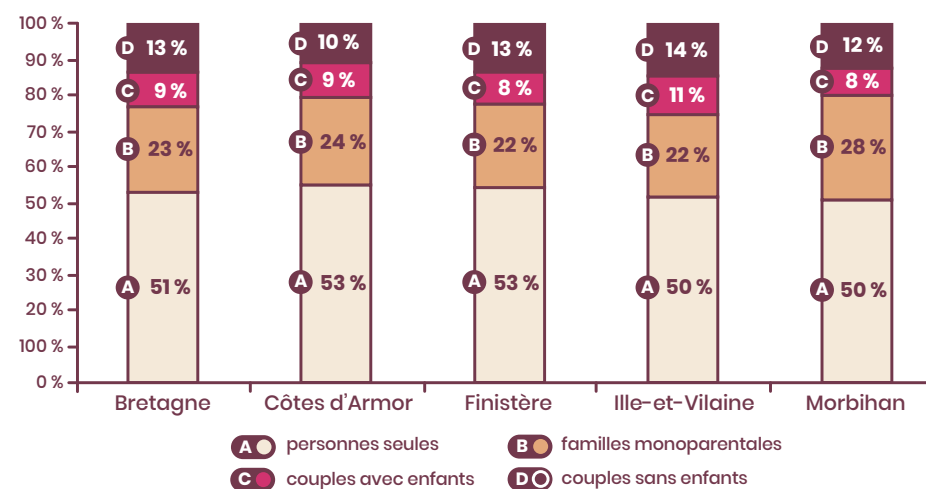
Le pourcentage des personnes seules est particulièrement prégnant en Bretagne (50,9 %), en particulier dans le département des Côtes d'Armor (53 %). À noter que si ce taux régional s'accroît légèrement depuis les enquêtes OPS de 2014, il est stable depuis 2018 (50,8%).

Cette caractéristique majeure est accentuée par un taux de familles monoparentales également important (23,3%).

Ces données, stables dans la durée, démontrent l'importance d'une offre composée de petits logements pour répondre aux caractéristiques de l'occupation du parc social.

On constate une certaine homogénéité de la composition des ménages au sein de départements bretons.

## Composition des ménages par département



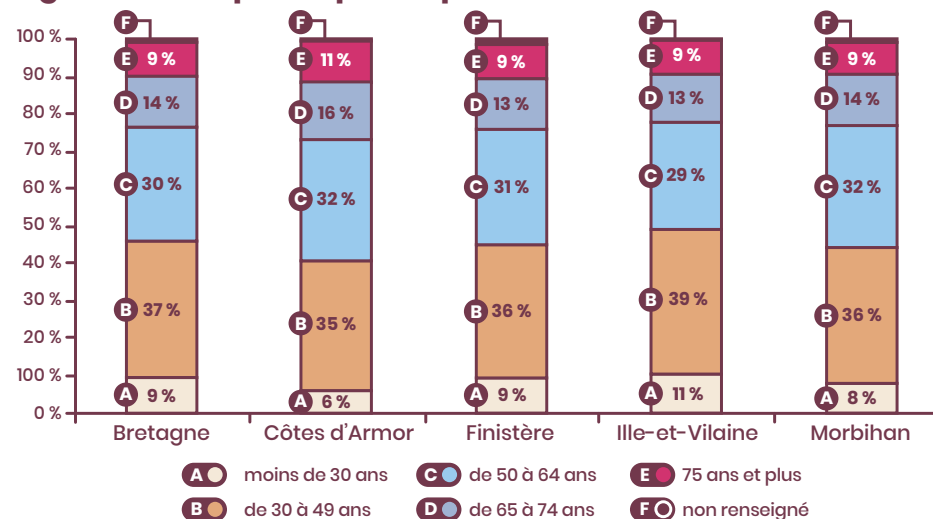
## L'âge des occupants

Le nombre de locataires de moins de 30 ans titulaires d'un contrat de location HLM continue de diminuer en 2020 (9,3 % contre 11,4 % en 2014). Il est important de noter que les occupants des logements de moins de 24 ans (36,5 %) diminuent également (37,7 % en 2018).

La proportion des plus de 75 ans, titulaires, d'un contrat est stable (9 %) après une baisse continue depuis 2014 (10,4 %). Cette stabilité est constatée sur l'ensemble des départements, qui ont des taux identiques à la moyenne régionale (sauf les Côtes-d'Armor qui comptabilise 11 % de plus de 75 ans). En nombre d'occupants, les plus de 75 ans, stable depuis 2018, représentent 5,5 % de la population des bailleurs.

Comme pour la composition des ménages, on constate une certaine homogénéité dans les quatre départements en matière d'âge des titulaires du contrat de location.

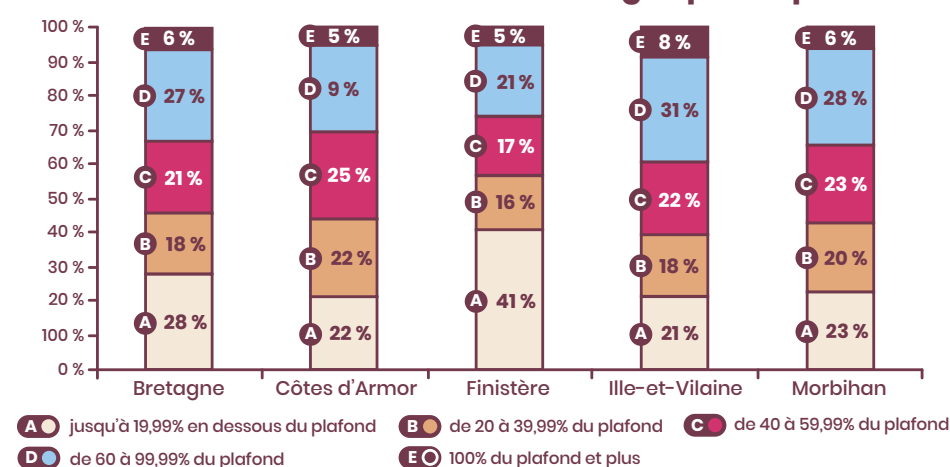
## Âge des occupants par département



## Les ressources des ménages

66 % des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au PLUS (PLAI) ; étant précisé qu'ils sont 43 % à disposer de moins de 40 % de ces plafonds (seuil de pauvreté). Ce taux s'explique par un taux élevé dans le Finistère ; de plus en plus de titulaire d'un contrat d'habitation sont en déca du seuil de pauvreté (41 % contre 33 % en 2018), alors que dans les Côtes-d'Armor et en Ille-et-Vilaine, ce chiffre dépasse à peine les 21.

## Ventilation des ressources des ménages par département



# La demande locative sociale

Source : SNE – Données au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Les données présentées sont issues de l'infocentre « Numéro Unique » qui reprend les données du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande locative sociale. Le SNE est par ailleurs alimenté par le déversement des données des fichiers partagés départementaux, en tant qu'outil de gestion sur chaque département de la demande (outil IMHOWEB). **L'observation de la demande locative sociale (au 1<sup>er</sup> janvier 2022) a mis en évidence un écart technique de l'ordre de 1,6 %, et pour les demandes satisfaites (au cours de l'année 2021), un écart de 4,4 % entre les deux outils.**

Les extractions tiennent compte de la distinction entre les demandes internes (mutations des locataires HLM) et les demandes externes.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le SNE comptabilise 86 823 demandes en cours à l'échelle régionale. 18 803 logements ont été attribués en 2021 dont près de 27 % émanant de locataires HLM (« demandes internes de mutation »), données légèrement en hausse indiquant une reprise de la mobilité, après une baisse marquée en 2020.

Le nombre de demandes enregistrées au 1<sup>er</sup> janvier 2021 progresse de 14,23 % par rapport à l'année précédente. L'évolution est très importante (plus de 10 000 demandes supplémentaires). La Bretagne approche du seuil des 90 000 demandes annuelles alors qu'en 2018, on comptabilise un peu moins de 67 500 demandes sur la région, soit une augmentation de plus de 28 % depuis 2018.

Les attributions ont augmenté (+6,82 % soit + 1168 attributions) après 3 ans de diminution. Cette hausse générale n'est pas uniforme : les demandes satisfaites en externe (685 attributions supplémentaires) augmentant plus qu'en interne (483 attributions supplémentaires).

Le ratio de la tension est en augmentation (4,4) ; Il est calculé à partir du nombre de demandes externes au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et les attributions externes en 2021. Cela signifie qu'une attribution a été faite en 2021 pour 4,4 demandes. (pour mémoire, une attribution a été faite en 2020 pour 3,2 demandes.).

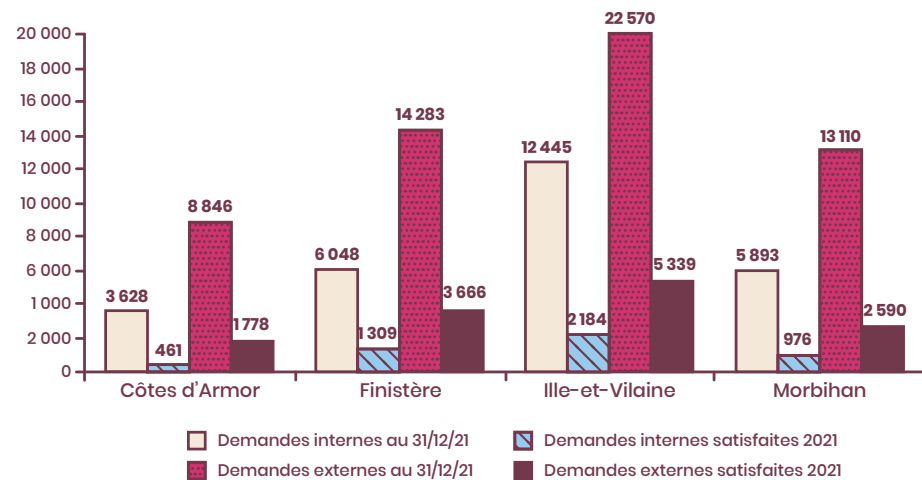
## Les demandes et les attributions en quelques chiffres :

La situation des demandeurs est variée et chaque cas est unique, mais certains éléments de la structuration de la demande peuvent être mis en avant :

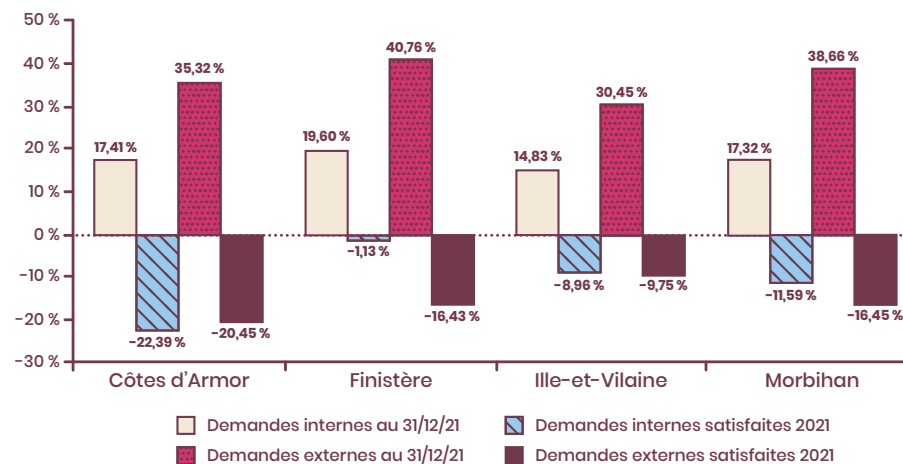
- L'âge moyen du demandeur est de 42 ans, en Bretagne comme en France.
- Plus de 73 % des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes et 54,19 % des personnes sont isolées.
- 35 % des demandeurs sont salariés du secteur privé et 16,9 % sont au chômage.
- 68,4 % des ménages sont sous les plafonds PLAI : les logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- 72,5 % des logements attribués correspondent à des T1 à T3.
- 26,9 % des ménages sont issus du parc de logement social et 25,3 % vivaient chez leurs parents ou leurs enfants.
- 12,2 % des attributions font suite à un divorce ou une séparation, 17,7 % du fait d'un logement trop petit et 5,66 % sortent d'un logement non-décent ou indigne.
- Au niveau départemental, les demandes sur les quatre départements sont en forte hausse (entre 16 et 19%), sauf pour l'Ille-et-Vilaine qui subit une augmentation plus faible des demandes avec un taux de près de 10 %. Les attributions restent en baisse dans les Côtes d'Armor (-5,81%), mais pour les trois autres départements, elles sont en augmentation (entre 6 et 10 %). C'est la première fois depuis 2019.



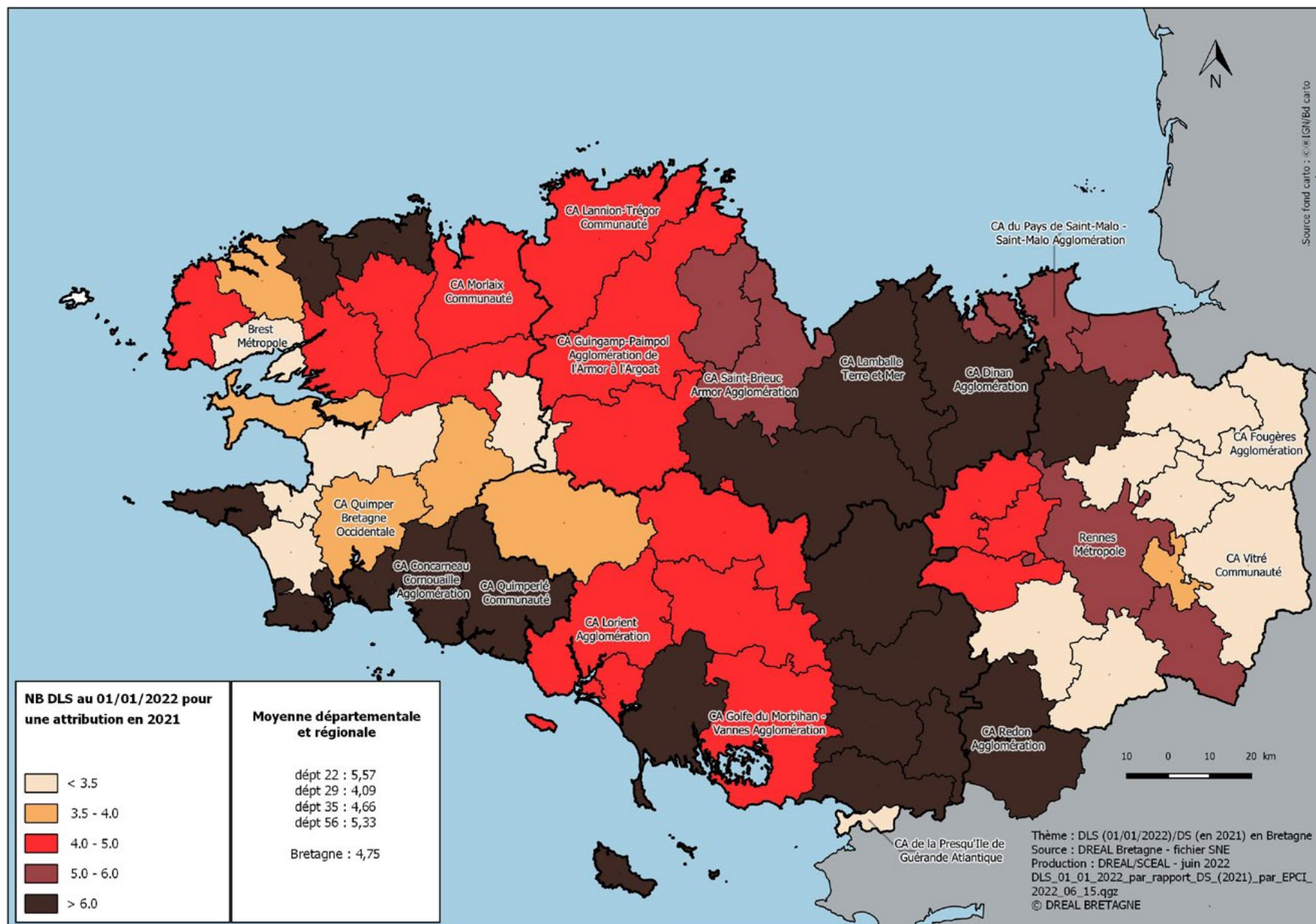
## Demandes locatives sociales et demandes satisfaites



## Évolution 2018-2021 demandes locatives sociales et demandes satisfaites



## Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite par EPCI en Bretagne au 31/12/2021





# Le parc privé

Source : FILOCOM 2017



## L'offre locative privée

Les locataires représentent 32% des ménages bretons. 68% d'entre-eux sont logés dans le parc privé.

L'offre locative privée est essentiellement tournée vers le collectif (58%) mais la maison individuelle est plus représentée (42%) que dans le parc locatif public (23%). Les logements sont majoritairement de plus petite taille (T1 à T3) que dans le parc locatif public (T2 à T4).

Par ailleurs, on y trouve proportionnellement plus de grands logements (T5, > T6). Le parc locatif privé est plus ancien que le parc public : 55% contre 40% des logements ont été construits avant 1975.

# Le profil des locataires privés

## La composition des ménages

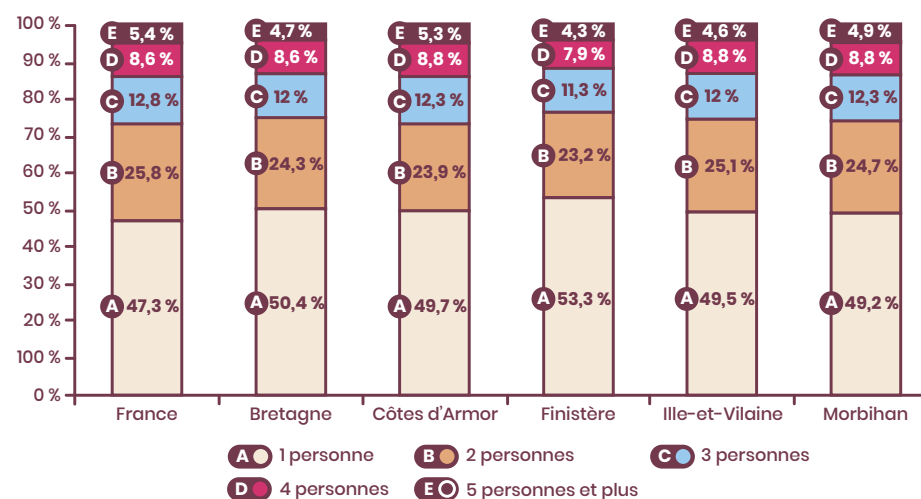
50,4% du parc locatif privé est occupé par un ménage d'une seule personne (au niveau national, ce taux est de 47,3%). Seul le département du Finistère est au-dessus de la moyenne régionale avec 53,3%.

Entre 2007 et 2017, ce pourcentage a augmenté de 1,5% dans le Morbihan alors que, dans le même temps, il n'augmentait que de 0,9% dans le Finistère.

En 2017, c'est le département du Finistère qui présente la plus forte part d'occupation de son parc locatif privé par des ménages de 3 personnes et plus.

En 2017, l'occupation du parc locatif privé par les ménages de 1 et 2 personnes représente 74,7% (au niveau national, ce taux est de 73,1%), soit une progression de 0,7% par rapport à 2007 où ce taux était de 74% (72,2% au niveau national).

### Composition des ménages du parc privé par département



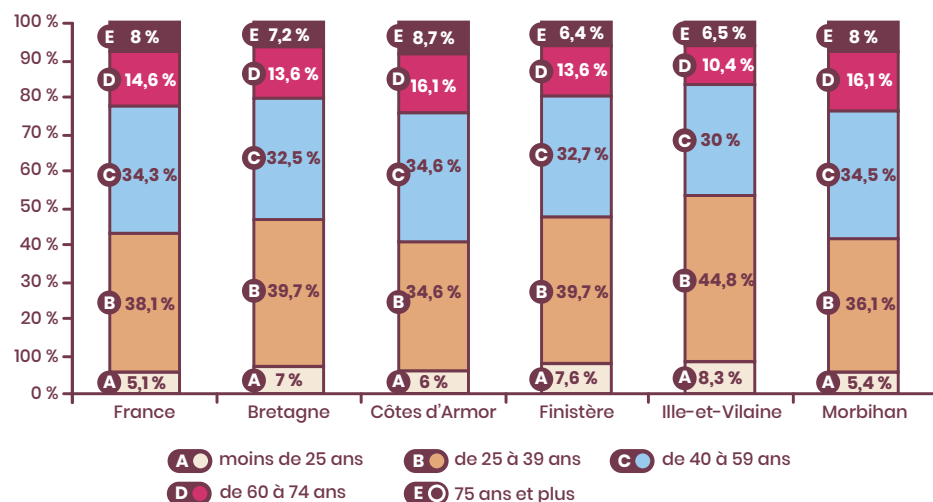
## L'âge des locataires

En 2017, en Bretagne, 46,7% des locataires du parc privé ont moins de 40 ans (en France : 43,2%). Cette part était de 55,3% en 2007 (en France : 48%).

Avec 53,1% de moins de 40 ans, le parc locatif privé breton présente l'occupation la plus jeune de la région. A contrario, avec 40,6%, les Côtes-d'Armor présente l'occupation la moins jeune avec notamment 24,8% de plus de 60 ans. Cette part des plus de 60 ans est 4 points au-dessus de la moyenne régionale.

Entre 2007 et 2017, seuls le département d'Ille-et-Vilaine maintient une part des locataires privés de moins de 40 ans au-dessus d'un seuil de 50%. Le Finistère en est proche avec 47,3%.

### Âge des locataires du parc privé par département

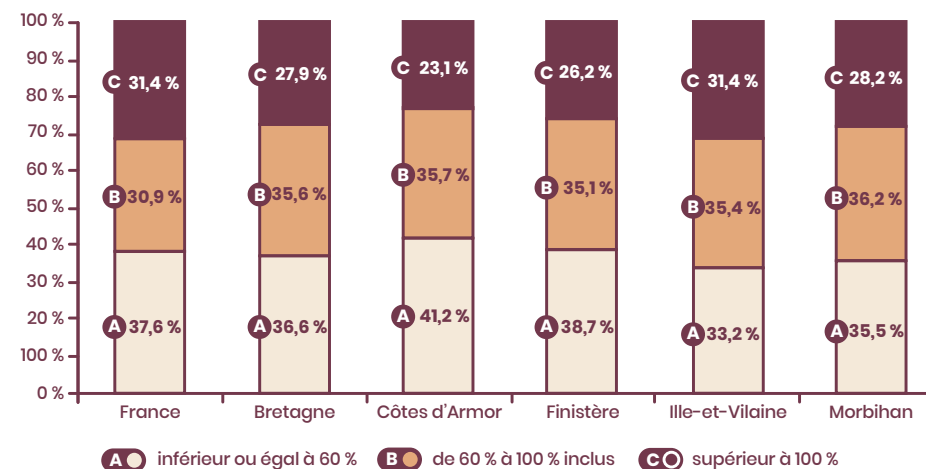


## Les revenus des ménages

En 2017, le parc locatif privé breton héberge 36,6% des ménages modestes (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 37,6%. Les départements des Côtes-d'Armor et du Finistère sont au-dessus de ce taux régional (respectivement +4,4 points et +2,1 points).

Ille-et-Vilaine est le département qui accueille le plus de locataires privés aisés.

### Ventilation des revenus des ménages des locataires du parc privé par département





# Le profil des propriétaires

## La composition des ménages

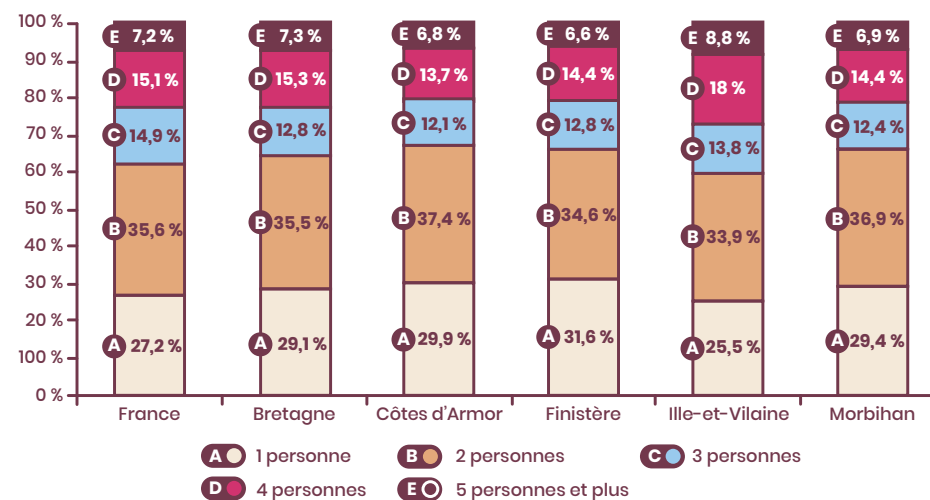
En Bretagne, en 2017, 29,1% des propriétaires occupants sont seuls (au niveau national, ce taux est de 27,2%). Ce taux était de 26,5% en 2007 (en France : 24,8%).

Avec 59,4%, l'Ille-et-Vilaine est en deçà du taux régional. Pour les autres départements, la part des ménages propriétaires occupants composés de 1 et 2 personnes est au-dessus de la part bretonne. La part la plus élevée est pour les Côtes-d'Armor avec 67,3%;

En effet, l'Ille-et-Vilaine est plus représentée par les grandes familles avec un taux de ménages propriétaires occupants de 4 personnes et plus de 26,8% alors que le taux régional est à de 22,6%.

Entre 2007 et 2017, la part des ménages propriétaires occupants de 1 à 2 personnes a progressé de 61,5% à 64,6% au niveau régional. Au niveau national, cette progression est passée de 60,1% à 62,8%.

## Composition des ménages propriétaires occupants par département



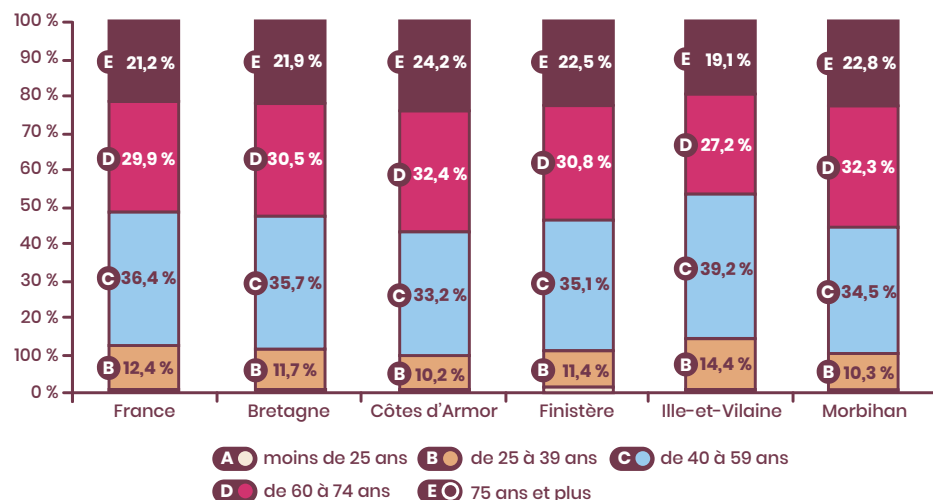
## L'âge des propriétaires

En 2017, avec 11,8% des propriétaires occupants de moins de 40 ans, la Bretagne a reculé par rapport à 2007 où ce taux était de 14%. Au niveau national, ce recul est du même ordre au niveau en passant de 14,3% à 12,5%. Malgré cette baisse du même ordre de grandeur dans chaque département, l'Ille-et-Vilaine demeure le département présentant le plus de propriétaires occupants jeunes avec 14,5% de moins de 40 ans et les Côtes-d'Armor et le Morbihan le moins de propriétaires occupants avec respectivement 10,3% et 10,4% de cette même typologie.

Au niveau des plus de 60 ans, le taux de propriétaires occupants est de 52,4% au niveau régional (en France : 51,1%). Au niveau départemental, cette graduation s'échelonne de 56,6% dans les Côtes-d'Armor à 46,3% en Ille-et-Vilaine.

Entre 2007 et 2017, l'Ille-et-Vilaine connaît la plus faible évolution du vieillissement de ses propriétaires occupants avec une hausse de près de 4,6 points des ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans alors que les autres départements sont autour de 6 points voire près de 6,5% pour le Morbihan.

## Âge des propriétaires occupants par département

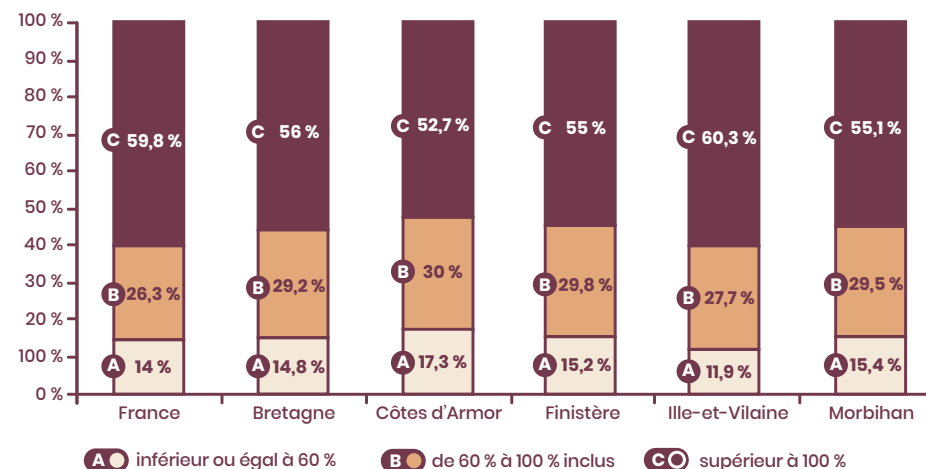


## Les revenus des ménages

En 2017, 14,8% des propriétaires occupants sont plutôt modestes (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 14%. Ce taux atteint 17,3% dans les Côtes-d'Armor.

Avec 4,3 points au-dessus du taux régional, l'Ille-et-Vilaine présente le plus fort taux de propriétaires occupants aisés.

## Ventilation des revenus des ménages propriétaires occupants par département





# Les populations spécifiques

Source : DREAL Bretagne/DDTMs



## L'accueil des gens du voyage

La population des gens du voyage en Bretagne est estimée à 6 à 8 000 personnes auxquelles sont destinées les aires permanentes d'accueil pour leurs besoins d'habitat spécifiques. Les aires permanentes d'accueil (APA) en service au 31/12/2021 offrent 2 283 places, ce qui correspond à 91,2 % des prescriptions des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

D'autres modes d'habitation sont également proposés en Bretagne pour répondre à la diversité et aux évolutions des besoins notamment sur le plan de la sédentarisation des familles : terrains locatifs familiaux publics ou privés, habitat-caravane HLM... 25 terrains familiaux locatifs (pour 142 places de caravane) sont en service sur les 179 prescrits (812 places).

Par ailleurs, 4 logements ordinaires financés en PLAI ont été réalisés sur les 79 logements adaptés pour les gens du voyage recensés dans les schémas, le PDALHPD ou dans les PLH.

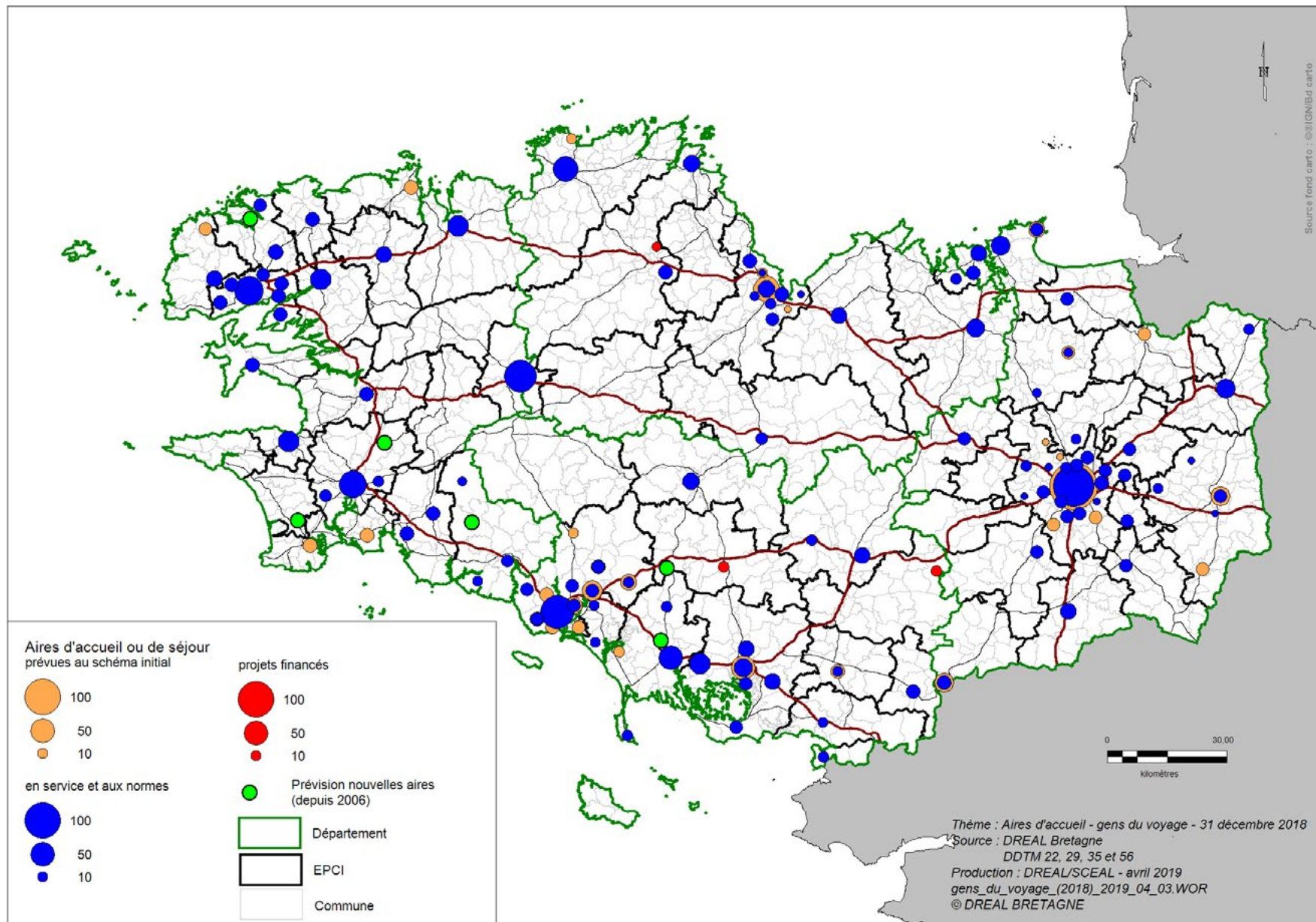
### Situation des aires permanentes d'accueil par département

Aires permanentes d'accueil en Bretagne (31/12/2021)	22	29	35 <sup>1</sup>	56	Bretagne
Objectif en places de caravane	305	819	716	664	2 504
Places de caravane en service	273	741	693	578	2 285
Objectif en nombre d'aires	15	33	40	32	120
Nombre d'aires en service	13	30	40	26	109

Source : DREAL/DDTM

<sup>1</sup> Y compris les aires d'accueil de Ploubalay (en 22), d'Allaire (en 56) et de St-Nicolas de Re-don (en 44) relevant du schéma 35 non comptées dans les départements d'implantation

## Aires permanentes d'accueil en Bretagne au 31/12/2018



# Le logement des jeunes

## Les logements Foyer de Jeunes Travailleurs

Le rôle des FJT est particulièrement important au sens où ils assurent l'accueil de toutes les catégories de jeunes dans des objectifs de logement immédiat, de brassage et d'insertion. Pour des besoins et des durées très variables : formation, apprentissage, saisonniers, décohabitation et urgence. Ils les accompagnent dans leur mobilité et vers l'autonomie et, si besoin, assurent une aide des jeunes en difficulté. Leurs finalités ont été reprécisées à la suite de la loi ALUR (Décret du 31/07/2015 relatif aux FJT).

Avec près de 3 900 places, la couverture régionale s'est enrichie de programmes dans les pôles urbains secondaires (Pleurtuit, Quimperlé) ou des territoires à dominante rurale (comme Paimpol, Muzillac ou Carhaix) ou des zones d'emploi secondaires dynamiques (Lamballe, Loudéac, Lannion).

Avec une couverture de plus de 4 logements « Habitat jeunes » pour 1 000 jeunes âgés de 16 à 30 ans, la Bretagne se place dans le top 3 des régions françaises avec les Pays de la Loire et la Bourgogne Franche-Comté.

Cette offre de logements à destination des jeunes est complétée par ailleurs par les nouvelles résidences pour jeunes actifs également dotées du statut de résidences sociales et proposées aux jeunes en mobilité. Ces résidences à loyers abordables offrent, à l'instar des résidences services privées, quelques services mais sans accompagnement socio-éducatif.

## Les logements pour étudiant

L'offre et la demande de logements avaient atteint un équilibre relatif sur les sites d'enseignement supérieur de la région, notamment sur Rennes qui présente traditionnellement les tensions les plus importantes. Les raisons sont à trouver dans la conjonction d'offres multiples. Un parc spécifique important de résidences, géré par le CROUS et par les bailleurs sociaux, constitué à la fin des années 80, s'enrichit régulièrement d'une production de petits logements et de résidences privées soutenue par les aides publiques à l'investissement locatif. Récemment, le développement de la colocation a facilité les voies d'accès au locatif privé.

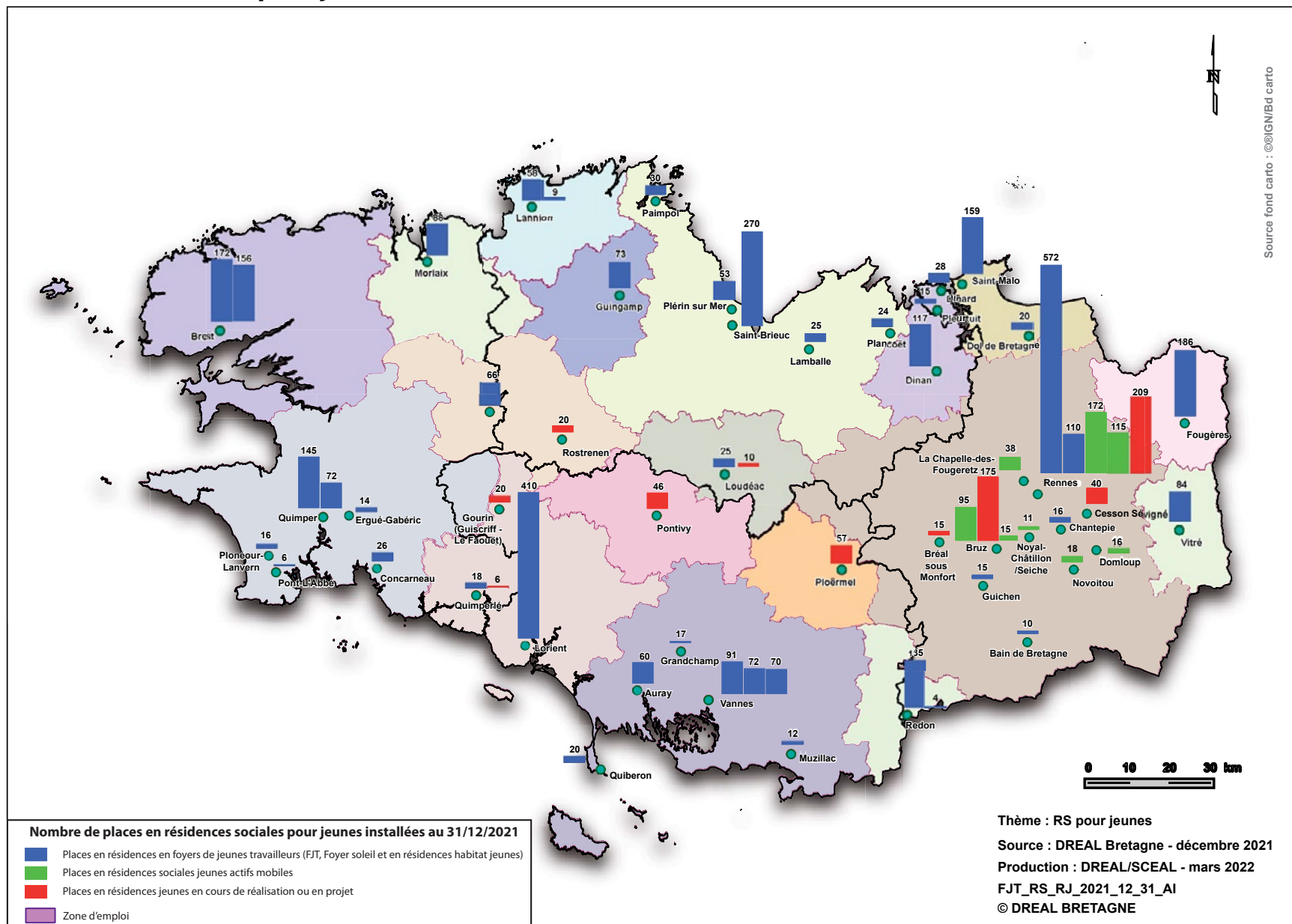
Sur l'agglomération rennaise, les promoteurs de programmes importants mixent le logement ciblé pour les étudiants à du logement ordinaire et ont repris la production de résidences spécialisées. Cette offre multiple permet d'absorber la demande nouvelle consécutive à la contraction du parc de petits logements en habitat ancien et à la hausse continue depuis 2008 du nombre d'étudiants sur le site universitaire de Rennes.

Le rythme de production du logement dédié, encouragé par les plans nationaux successifs (plans Anciaux 1 et 2, plan 40 000, plan 60 000), s'est fortement accéléré passant entre 2003 et 2022 (prévisionnel plan 60 000) à une mise en service de 5 466 logements en résidence universitaire sur la Bretagne, soit une livraison annuelle de près de 287 logements (parc privé ou social).

Les différents outils réglementaires mis en œuvre depuis la publication de la loi ELAN de 2018 devraient également permettre un développement de l'offre de logements étudiants au sein du parc de logements dits ordinaires des bailleurs sociaux (article 109 loi ELAN).



# Résidences sociales pour jeunes au 31/12/2021



## Le logement des personnes âgées

La production de logement-foyers pour personnes âgées s'est poursuivie à un rythme particulièrement élevé dans la dernière décennie, portée par la transformation des maisons de retraites en établissement médicalisé, type EHPAD, qui a bénéficié du financement PLS et qui touche tous les territoires.

La production soutenue des années 2000 – près de 4000 logements et lits d'EHPAD par an jusqu'en 2010, puis moins d'un millier par an ensuite – permet à la région d'atteindre des taux d'équipement en structure plus élevés que ceux de la moyenne nationale : 15,2 % personnes âgées de 75 ans et plus, contre 14,1 % au plan national (source INSEE).

Le rythme de restructuration se ralentit du fait de la quasi-transformation du parc de maisons de retraite traditionnelles et de logements-foyers en établissement à statut d'EHPAD. Pour les quelques établissements s'adressant à des publics ne nécessitant pas de prise en charge médicalisée, les résidences autonomie se substituent au logements-foyers pour personnes âgées à la suite des dispositions du décret 696 du 27/05/2016.

La Bretagne (source : données Statiss édition 2020 – les plus récentes) compte 93 structures non médicalisées : 8 maisons de retraite (190 lits) et 85 logements-foyers dits « résidences autonomie » (3 774 logements) pour 511 structures médicalisées « EHPAD » (41 403 lits ou logements).

Les orientations des derniers schémas sur le soutien au maintien au domicile et en faveur de l'autonomie des personnes orientent désormais les politiques vers l'aménagement des logements ou vers de nouvelles formes d'habitat (habitat groupé, accueil familial, accueil temporaire, domicile partagé...). L'accent est maintenant mis sur le maintien dans le domicile générant des travaux d'aménagement et d'adaptation des logements auxquels l'ANAH et les collectivités territoriales contribuent pour l'essentiel.

## Capacité d'accueil des établissements pour personnes âgées

EHPAD, Maisons de retraite (Places-lits) et Logements-Foyers (Places-Logements) pour personnes âgées de 75 ans et plus



Dans le cadre des nouveaux schémas et à la suite de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), les enjeux sont portés sur la diversité de l'habitat entre EHPAD et domicile ordinaire permettant d'assurer un parcours adapté à la situation des personnes : des résidences services aux nouvelles formes d'habitat (domicile partagé, habitats groupés...) permettant de coupler domicile privatif, vie collective et mutualisation des services. Ces mesures sont associées au développement de proximité des services d'aide et d'accompagnement à domicile.



# Les dynamiques de marché de l'habitat

# L'offre foncière<sup>1</sup>

Source : Enquête EPTB – Données 2020

Par rapport à 2019, le prix moyen des terrains par m<sup>2</sup> est en augmentation de 4,9 % en Bretagne. Cette hausse fait que le prix moyen des terrains revient à celui qu'il était en 2017 et 2018 après avoir connu une hausse de plus de 10 % par rapport aux années 2014 à 2016. Sur la même période, ce prix progresse de près de 3,5 % en France métropolitaine.

La surface moyenne des terrains s'est réduite de près de 40 % entre 2006 et 2014, passant de 1 100 à 700 m<sup>2</sup>. Après une hausse de 5,4 % entre 2018 et 2019 et une baisse de 2 % entre 2019 et 2020, l'évolution des surfaces apparaît relativement stable depuis 2014 avec des surfaces oscillant entre 700 et 750 m<sup>2</sup>. En France métropolitaine, depuis 2016, cette surface se stabilise autour de 930 à 940 m<sup>2</sup>.

Le prix moyen d'une maison en Bretagne en 2020 par rapport à 2019 est en hausse de 3,6 % à 180 700€, et de 3,8 % à 184 800€ en France métropolitaine.

<sup>1</sup> Pour en savoir plus :

<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-enquete-sur-le-prix-des-terrains-r183.html>

## Surface et prix moyen du foncier

		Terrain à bâtir			Maison		
		Prix		Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix		Surface (en m <sup>2</sup> )
		(en €/m <sup>2</sup> )	(en €)		(en €/m <sup>2</sup> )	(en €)	
En 2020		87	63 000	726	1 541	180 700	117
Évolution (en %)	par rapport à 2019	4,7	2,5	-2	3,4	3,6	0,2
	par rapport à 2015 (évolution annuelle moyenne)	2,1	2,4	0,4	2,8	2,5	-0,3
	par rapport à 2010 (évolution annuelle moyenne)	4,3	2,5	-1,7	2,9	2,3	-0,5

Source : DREAL Bretagne d'après SDES, EPTB 2020

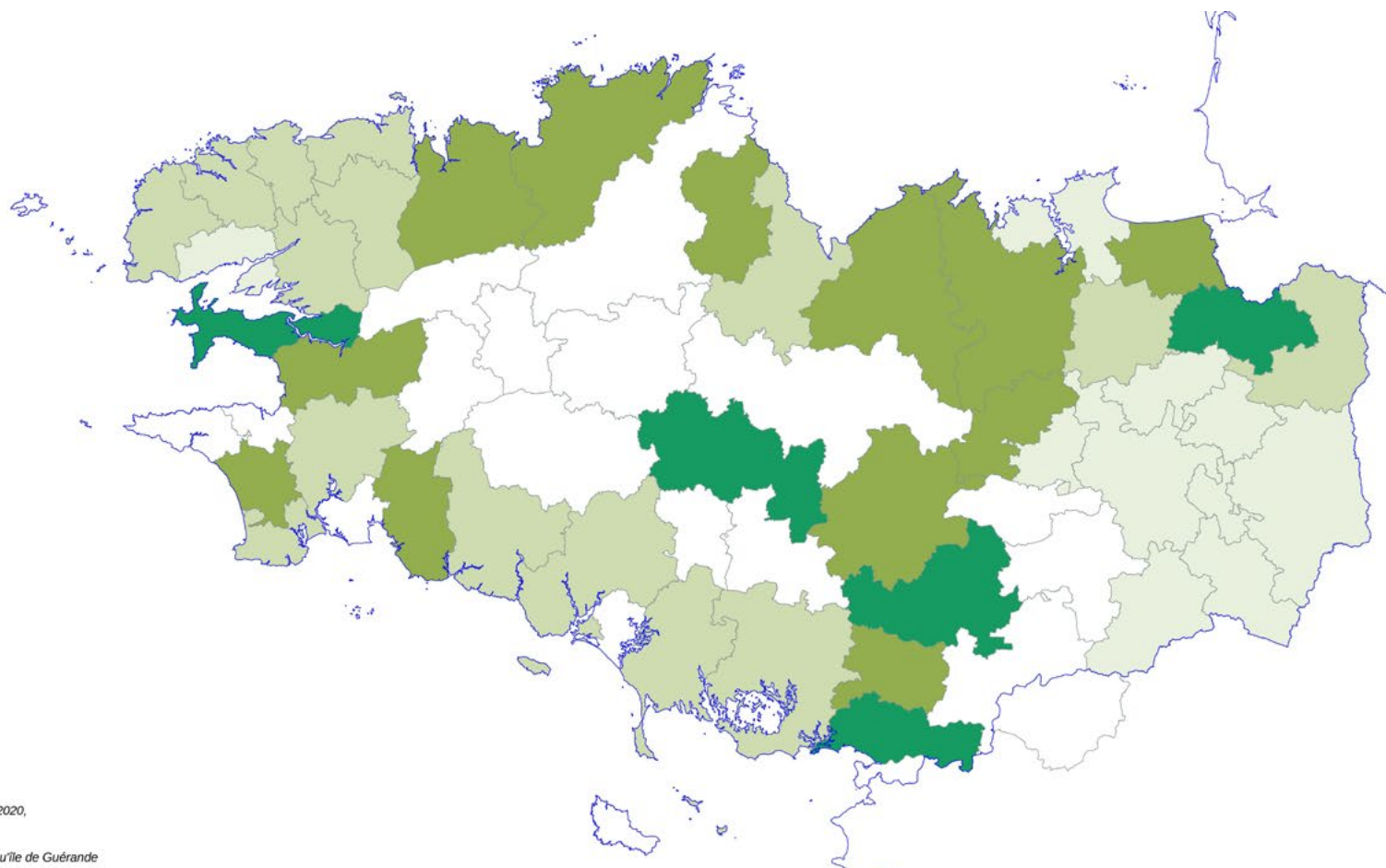
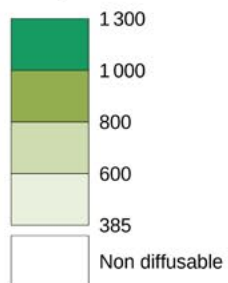
Sur les dernières années, le prix moyen des maisons au m<sup>2</sup> est du même ordre de grandeur en Bretagne (1 541€) qu'au niveau France métropolitaine (1 526€). La Bretagne se classe 7ème région sur 13.

Pour le prix moyen des terrains, la Bretagne affiche un chiffre légèrement inférieur à celui de la France métropolitaine avec 87€/m<sup>2</sup> contre 90€/m<sup>2</sup>. Elle se classe 7ème région sur 13. Toutefois, il convient de noter la 11ème place au niveau de la surface moyenne avec 726 m<sup>2</sup> (France métropolitaine : 928 m<sup>2</sup>).



## Surface moyenne des terrains par EPCI en 2020

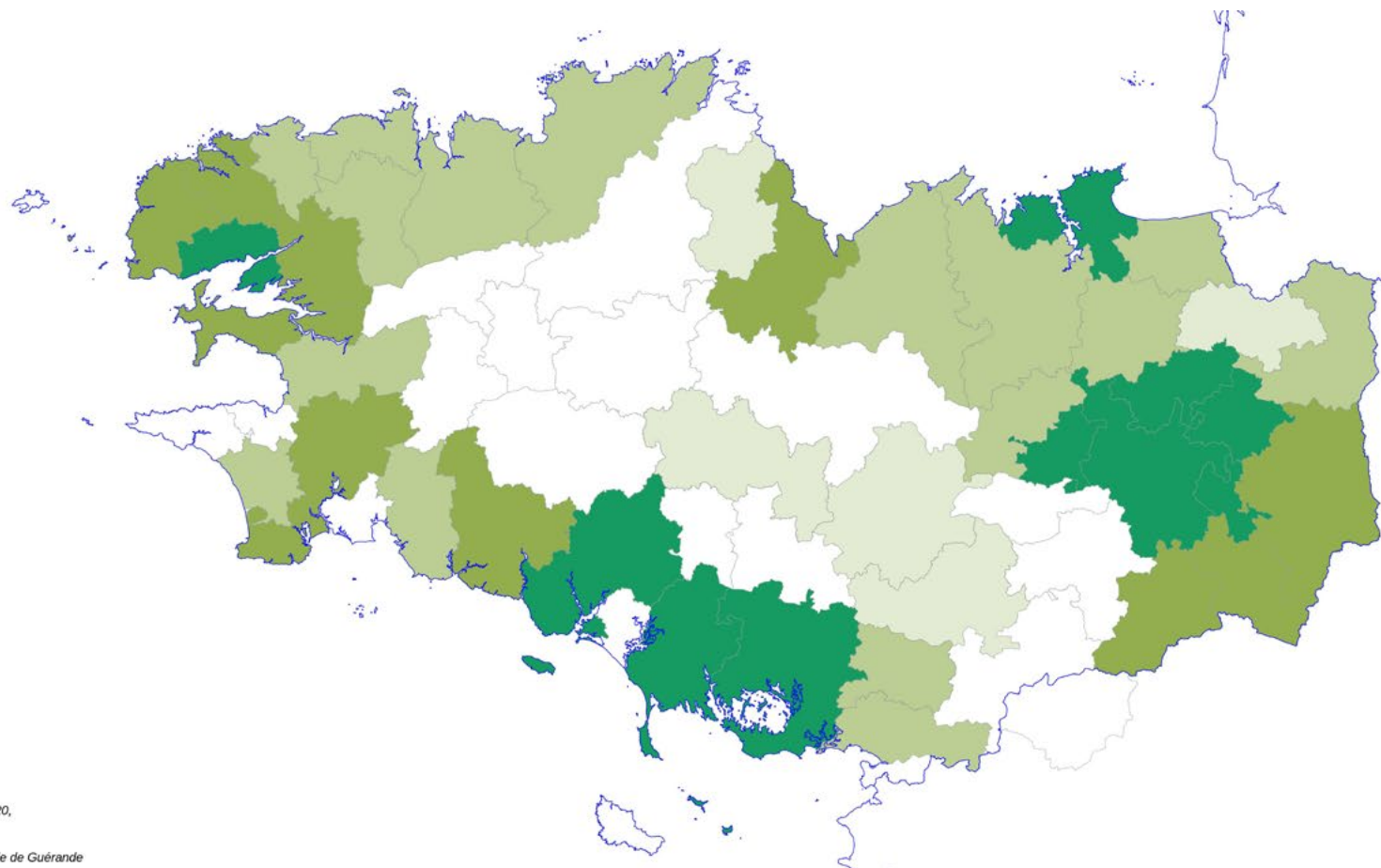
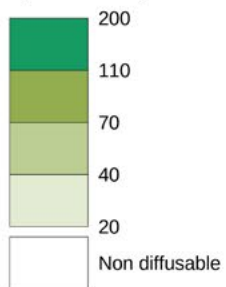
Surface moyenne en m<sup>2</sup>



Source: SDES MTE – Enquête sur le Prix des Terrains à Bâti 2020,  
IGN Bd Carto, R cartography, EPCI 2022  
Réalisation : Dreal Bretagne, septembre 2022  
\*y compris la partie 44 de la CA de Redon, hors CA de la presqu'île de Guérande

## Prix moyen des terrains par EPCI en 2020

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup>



Source: SDES MTE – Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir 2020,  
IGN Bd Carto, R cartography, EPCI 2022  
Réalisation : Dreal Bretagne, septembre 2022  
\*y compris la partie 44 de la CA de Redon, hors CA de la presqu'île de Guérande

# L'offre immobilière

Source : SIT@DEL – Données 2020

## La construction neuve<sup>1</sup>

En 2021, 34 800 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 8 800 de plus qu'en 2020<sup>1</sup>. La hausse est d'une ampleur exceptionnelle (+34 %) et la plus importante depuis les années intenses de construction ayant précédé la crise de 2008. Elle est également largement supérieure à celle du niveau national (+19,2 %). Cette forte progression fait suite à une année 2020 marquée par les effets de la crise sanitaire. Malgré les mises à l'arrêt des instructions de permis de construire, le nombre de logements autorisés a résisté en Bretagne en 2020 (+2 %) alors qu'il s'est replié de 12,7 % dans l'ensemble du pays. Au total, entre 2019 et 2021, le contraste s'accroît entre la Bretagne (+36,5 %) et le niveau national (+4,1%).

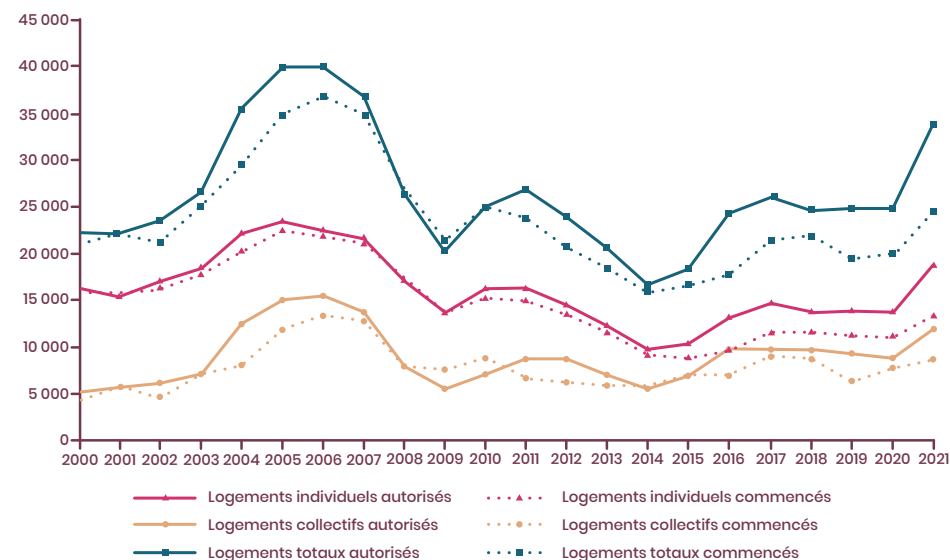
En Bretagne, la hausse des autorisations de construire par rapport à 2019 est plus prononcée pour les logements collectifs ou en résidence (+43,6 %) que pour les maisons individuelles (+31 %). Celles-ci représentent néanmoins 55 % des permis délivrés dans la région.

Les mises en chantier de logements s'inscrivent dans une dynamique similaire à celle des autorisations de construire. En 2021, 27 200 logements ont été commencés dans la région, soit une hausse de 23,9 % par rapport à 2020 (+5 200 en un an). Ce rythme de progression très soutenu fait suite à une hausse de 3,3 % en 2020 dans la région, malgré les mises à l'arrêt de chantiers liées à la crise sanitaire. Dans le même temps, l'activité chutait de 9 % au niveau national. Par rapport à 2019, les mises en chantier réalisées en 2021 progressent ainsi de 27,9 % en Bretagne, nettement plus qu'en France (+1,8 %).

<sup>1</sup> Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/la-construction-neuve-sitadel-r179.html>

## Évolution de la construction de logements

Indice base 100 en décembre 2010



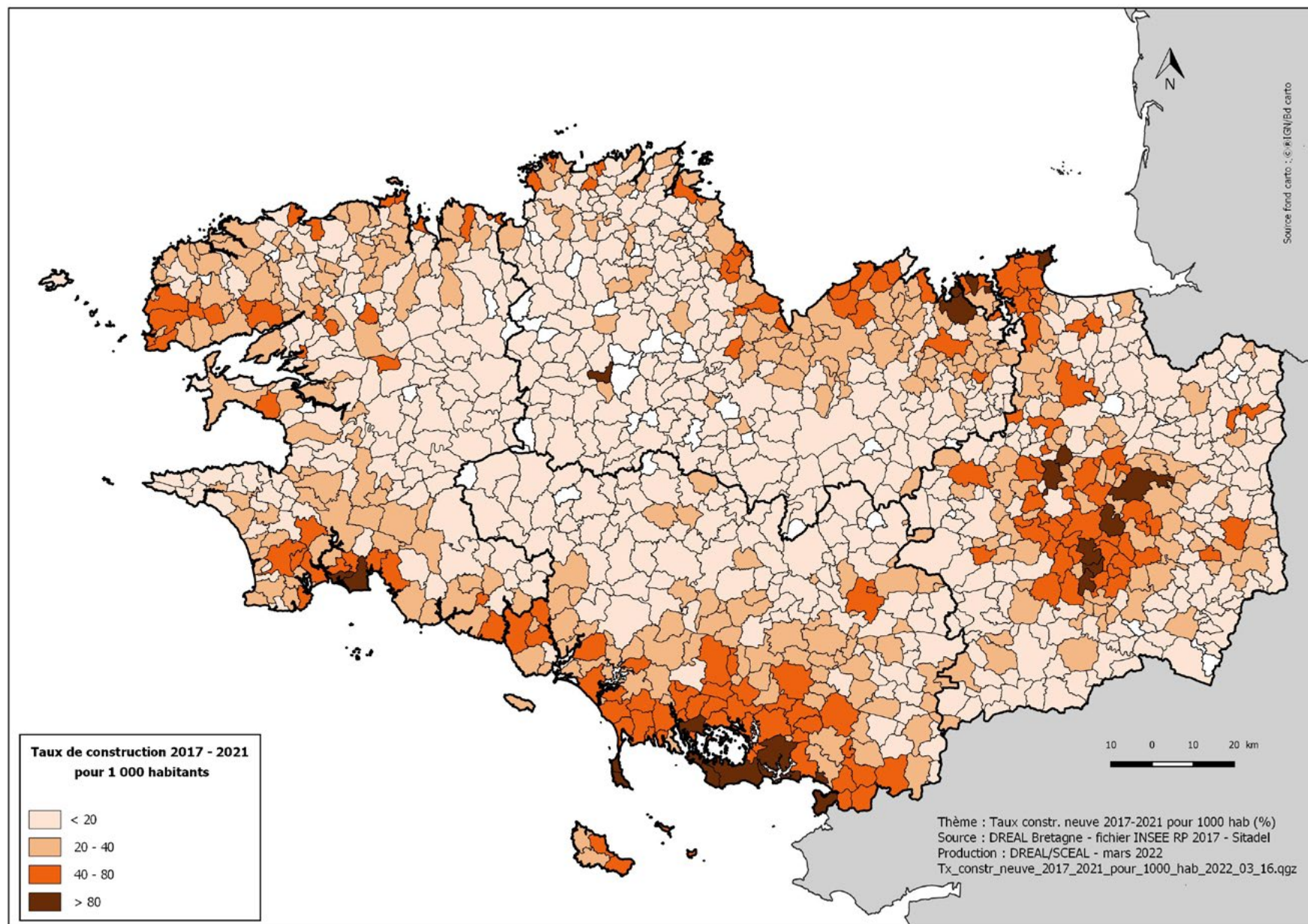
Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle  
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021

En Bretagne, les mises en chantiers de logements collectifs ou en résidence augmentent de 41,4 % par rapport à 2019, nettement plus que pour les maisons individuelles (+19,2 %). Ces dernières demeurent néanmoins majoritaires, elles représentent 55 % des logements commencés en 2021 dans la région.



## Taux de construction neuve entre 2017 et 2021 pour 1 000 habitants en Bretagne





## La commercialisation des logements neufs<sup>1</sup>

Source : ECLN 2021

En Bretagne, le marché de la promotion immobilière rebondit en 2021. Ainsi, 5 545 logements ont été vendus par les promoteurs, soit une hausse de 15,5 % par rapport à 2020. Cette progression fait suite à la chute de 17,4 % observée en 2020, dans un contexte très contraint par les mesures sanitaires. Au niveau national, les ventes rebondissent de 15 % après un recul plus marqué qu'en Bretagne en 2020 (-24,1 %). Les appartements représentent 93 % de ces ventes. En 2021, le prix moyen des appartements en Bretagne est de 3 976 €/m<sup>2</sup>. Ce prix progresse de + 5,1 % par rapport à 2020. Dans le même temps, en France métropolitaine, ce prix augmente de + 2,5 % à 4 419 €/m<sup>2</sup>. La hausse des prix est plus importante en Bretagne (+8,6 % en deux ans) qu'au niveau national (+4 %).

Depuis 2010, dans le collectif, le prix moyen par m<sup>2</sup> a augmenté d'environ 40 %.

Avec 418 maisons neuves vendues en 2021, le marché de l'individuel groupé retrouve un volume proche de celui de 2013 grâce à une forte augmentation de 60 % entre 2020 et 2021. Les ventes de logements individuels groupés étaient historiquement faibles depuis 2014, par rapport à la décennie 2000-2010. Avec 295 700€ en moyenne en 2021, le prix d'un logement individuel groupé sur un an augmente de 11 %.

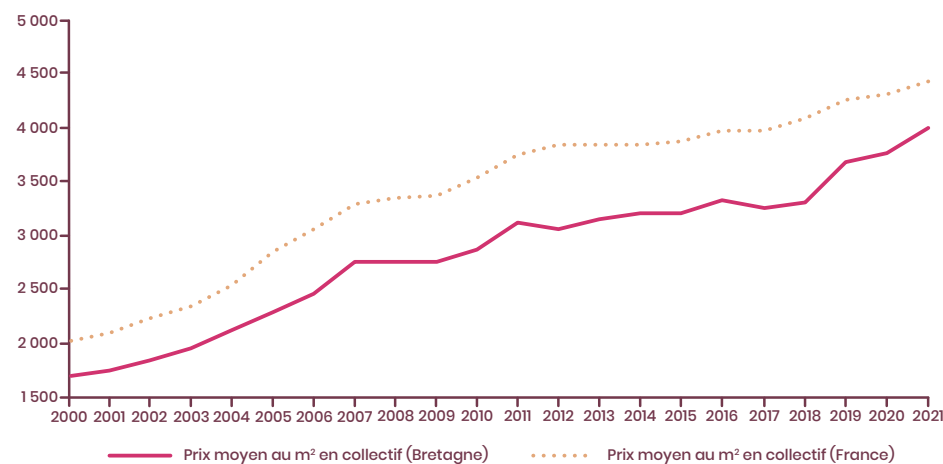
Depuis 2010, dans l'individuel groupé, le prix moyen d'un logement a augmenté de 58 %.

<sup>1</sup> Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/-en-quete-sur-la-commercialisation-r188.html>

### Évolution des ventes de logements collectifs neufs



### Évolution des ventes de logements individuels neufs



## Les transactions dans l'ancien

Source : Notaires de l'Ouest – Données 2020

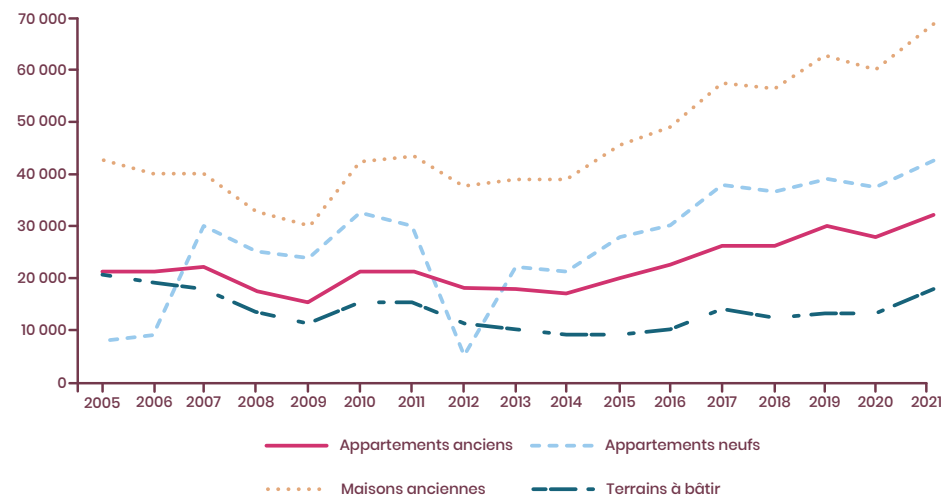
Pour les Côtes-d'Armor : Tous bien confondus, il y a eu 17 083 transactions en 2021 soit une progression de 24,9 % par rapport à 2020. Cette évolution est de 5,9 % pour les appartements anciens et de 20,9 % pour les maisons anciennes. Le prix médian des appartements anciens est de 1 890€/m<sup>2</sup> progressant de 17,5 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 157 000€ progressant de 8,3 %.

Pour le Finistère : Tous bien confondus, il y a eu 24 304 transactions en 2021 soit une progression de 11,5 % par rapport à 2020. Cette évolution est de 12,9 % pour les appartements anciens et de 7,9 % pour les maisons anciennes. Le prix médian des appartements anciens est de 1 840€/m<sup>2</sup> progressant de 17 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 180 000€ progressant de 13,5 %.

Pour l'Ille-et-Vilaine : Tous bien confondus, il y a eu 26 678 transactions en 2021 soit une progression de 20,5 % par rapport à 2020. Cette évolution est de 15,8 % pour les appartements anciens et de 14,2 % pour les maisons anciennes. Le prix médian des appartements anciens est de 3 230€/m<sup>2</sup> progressant de 2,2 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 223 000€ progressant de 11,5 %.

Pour le Morbihan : Tous bien confondus, il y a eu 22 356 transactions en 2021 soit une progression de 19,4 % par rapport à 2020. Cette évolution est de 13,6 % pour les appartements anciens et de 10,6 % pour les maisons anciennes. Le prix médian des appartements anciens est de 3 490€/m<sup>2</sup> progressant de 8,7 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 270 500€ progressant de 9,9 %.

## Évolution des volumes de ventes



## Évolution

2021/2020

Appartements anciens	<b>+12,7 %</b>
Appartements neufs	<b>+12,6 %</b>
Maisons anciennes	<b>+13,6 %</b>
Terrains à bâtir	<b>+37 %</b>

## Le marché des loyers privés

Source : Observatoires Locaux des Loyers (OLL) – Données 2021

En Bretagne, les observatoires locaux des loyers sont portés par 3 structures pour 7 territoires :

- Agence d'urbanisme de Brest pour Brest Métropole ;
- ADIL d'Ille-et-Vilaine pour Rennes Métropole, Vitré Communauté et Saint-Malo Agglomération ;
- ADIL du Morbihan pour Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique et Lorient Agglomération.

### Évolution des loyers médians

Loyers médians (€/m <sup>2</sup> )	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brest Métropole		8,1	8,3	8,5	8,4	8,4	8,6
Rennes Métropole	10,4	10,4	10,3	10,4	10,4	10,6	10,7
Vitré Communauté			6,5	6,6	7	7	7,3
Saint-Malo Agglomération					9,7	9,3	9,4
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération			8,6	8,7	8,9	9,0	9,3
Auray Quiberon Terre Atlantique			8,5	8,1	8,3	8,5	8,5
Lorient Agglomération			8,5	8,6	8,5	8,5	8,8

## Le marché des loyers sociaux

Source : RPLS 01/01/2021

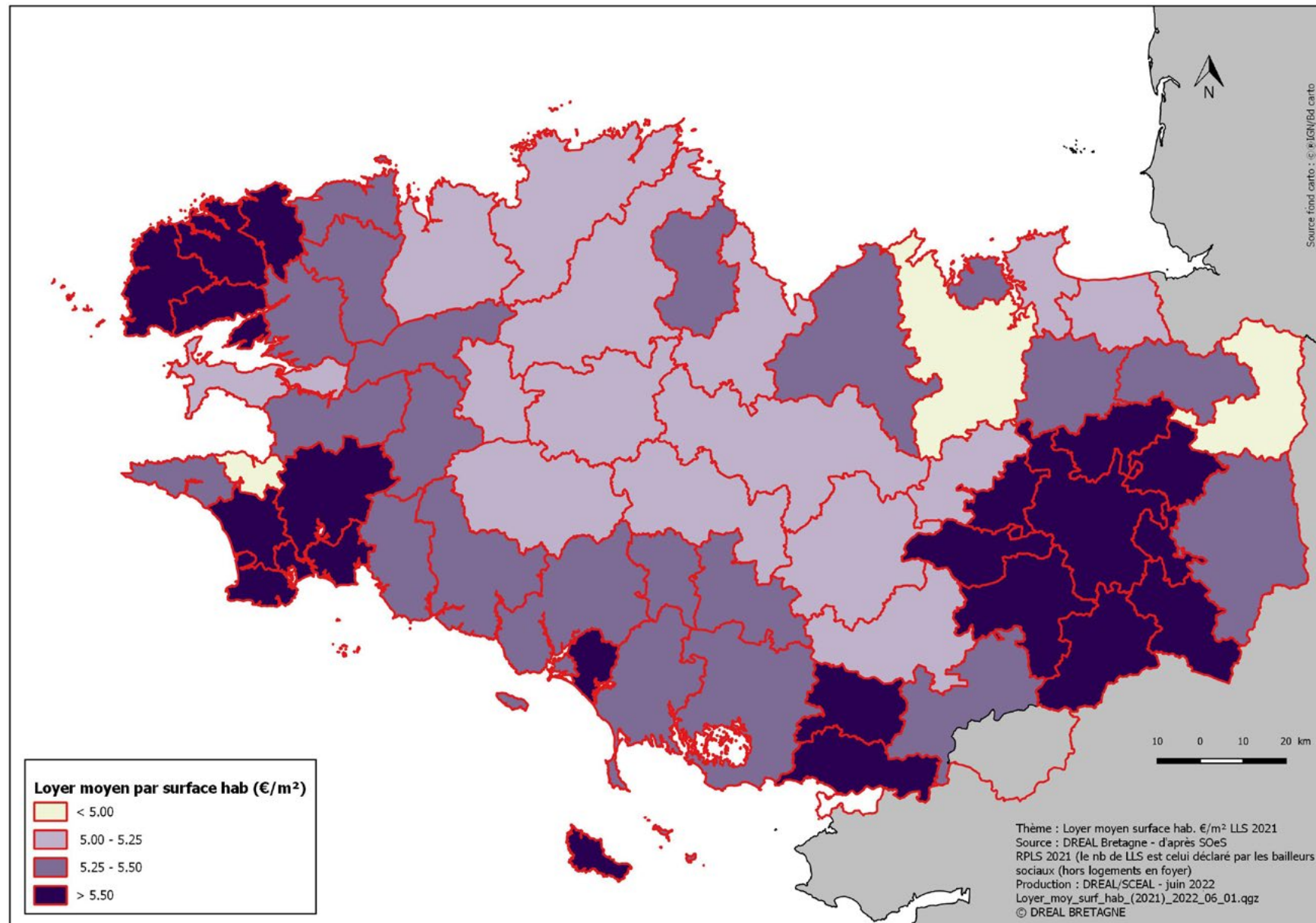
Le loyer mensuel moyen au 01/01/2021 par m<sup>2</sup> de surface habitable s'élève à 5,43€ (11ème rang des régions les plus chères), soit une évolution annuelle de +0,45 %.

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 5,97 €/m<sup>2</sup> contre 6,97 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,19 €/m<sup>2</sup> pour les logements financés par un PLAI et 7,5 €/m<sup>2</sup> pour ceux financés par un PLS.

C'est en Ille-et-Vilaine que le loyer moyen en surface habitable est le plus élevé (5,55€/m<sup>2</sup>) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (5,11€/m<sup>2</sup>).

La moyenne nationale s'établit à 5,99€/m<sup>2</sup> (hors Ile-de-France : 5,66€/m<sup>2</sup>).

## Loyer moyen des logements locatifs sociaux au 01/01/2021







# Les zonages de l'habitat

Source : DREAL Bretagne

## Le zonage ABC

Le zonage dit « A/B/C » a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif. Sa dernière révision correspond à l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 portant, pour la Bretagne, sur 33 communes en zones B1 et 173 communes en zone B2.

Suite à la loi de finances de 2018, les communes B2 et C ayant obtenu un agrément préfectoral ne sont plus éligibles au dispositif d'investissement locatif « Pinel » à compter du 01/01/19.

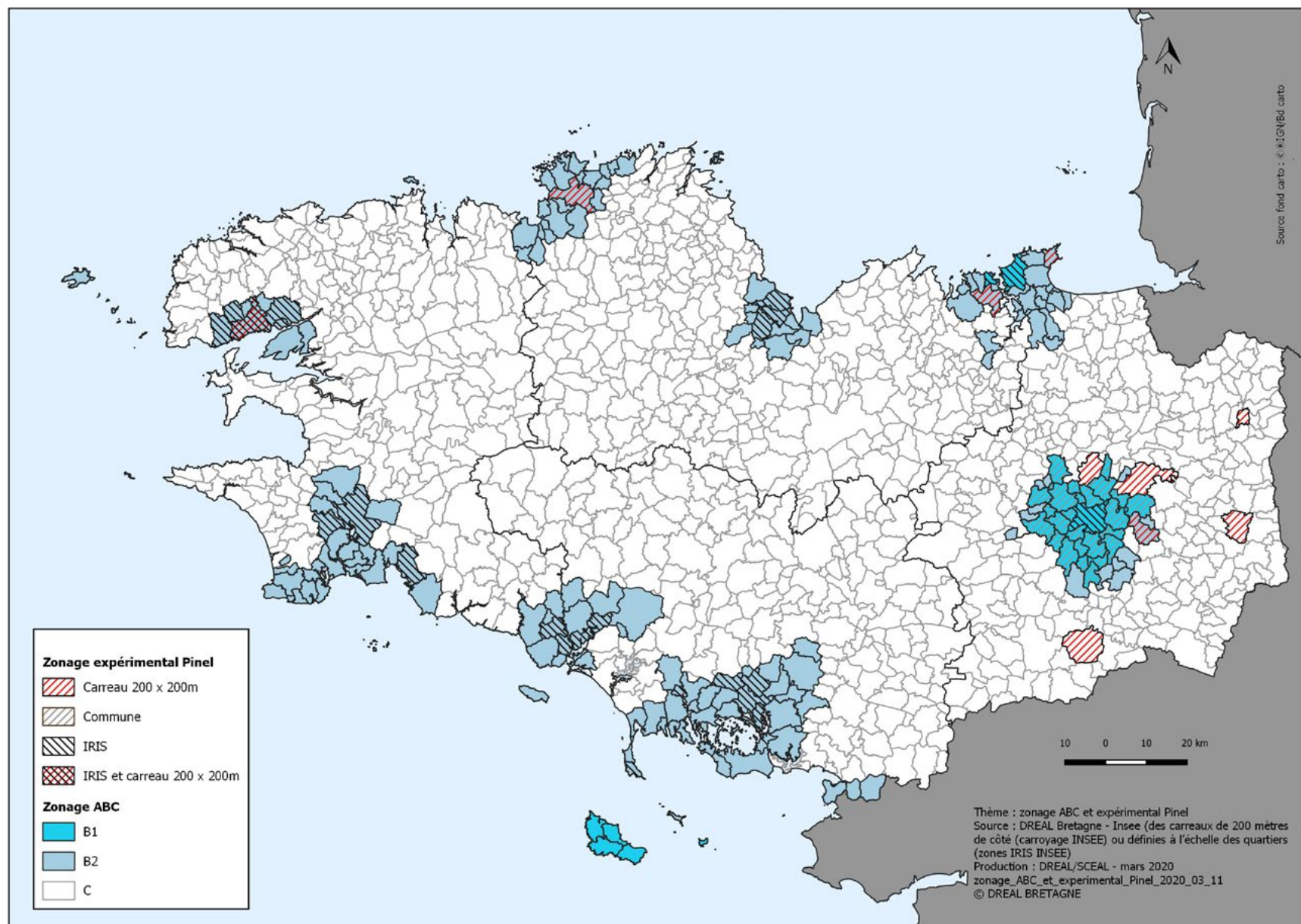
L'expérimentation bretonne se fonde juridiquement sur l'article 164 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. L'expérimentation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral fixant les conditions d'application à titre expérimental de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts pour les logements situés en Bretagne. Cette expérimentation est applicable du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 décembre 2021. La loi de finances pour 2022 prolonge l'expérimentation jusqu'au 31 décembre 2024.

L'expérimentation du Pinel breton s'applique dans 58 communes :

- 25 communes en totalité, correspondant aux communes en B1 de Rennes Métropole hors la commune de Rennes traitée à l'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique définis par l'INSEE soit l'équivalent d'un quartier dans une ville) ;
- 24 communes avec 126 IRIS ;
- 10 communes avec 48 carreaux (carreaux de l'INSEE 200 mètres sur 200 mètres).

À ce jour, une dizaine de dispositifs s'appuie sur ce zonage ABC. Le plus souvent ce zonage permet de déterminer le plafond de loyer qui sera exigé en contrepartie de l'aide attribuée sous forme de prêts ou de subventions. Il peut aussi permettre de définir le plafond de ressources maximal exigé du ménage pour bénéficier du dispositif.

## Zonage ABC et expérimentation Pinel en Bretagne



## Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

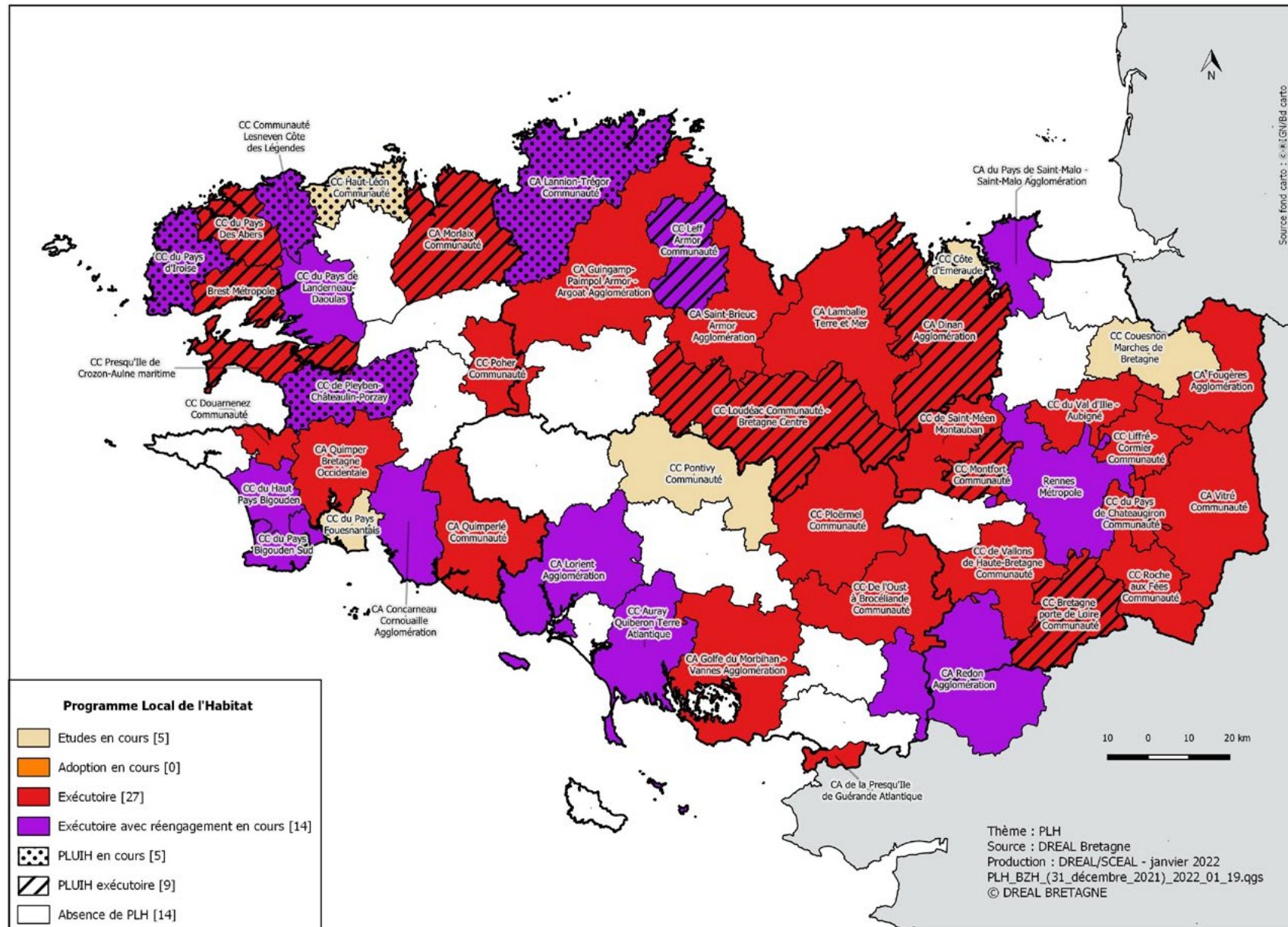
Dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) occupe une place centrale car c'est l'outil de réflexion privilégié sur le logement dans ses différentes composantes auquel sont associés des effets juridiques et financiers importants.

En 2021, 22 EPCI ont l'obligation d'élaborer un PLH. Vingt-trois autres territoires se sont engagés volontairement dans cette démarche pour asseoir une politique communautaire de l'habitat ou en raison d'enjeux démographiques, d'accueil et d'équilibre de populations.

Ainsi, au 31 décembre 2021, 45 PLH intercommunaux sont soit en cours d'étude (5), soit exécutoires (40). En distinguant les PLUI valant PLH, il y en a 9 approuvés et 5 en cours d'élaboration.



## État d'avancement des procédures PLH au 31/12/2021



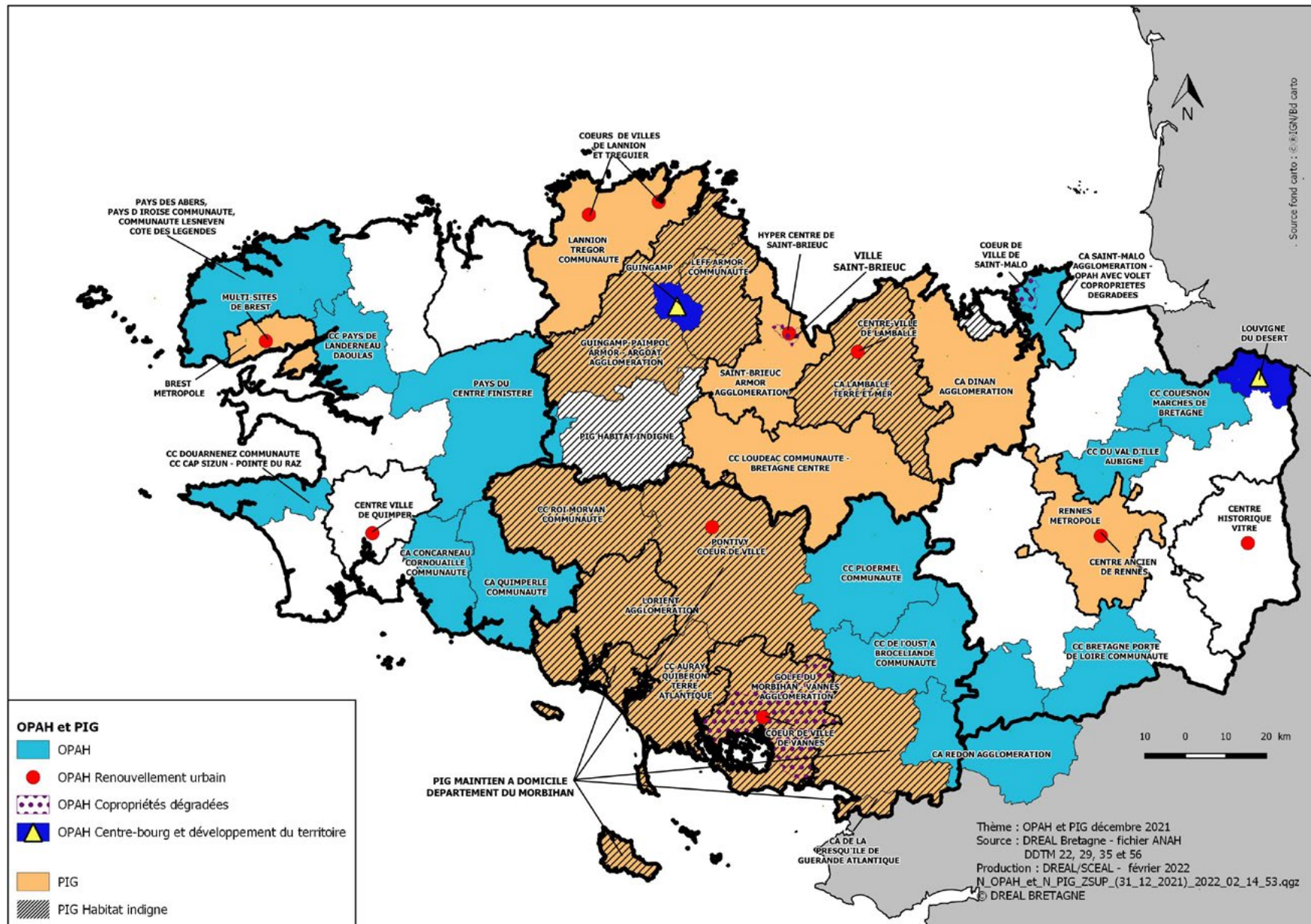
## Les OPAH et PIG

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), s'inscrivent en cohérence avec les orientations fixées par le PLH. Elles ont pour vocation d'améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé, sur un territoire donné, grâce à la concentration de moyens humains, techniques et financiers, sur une période de 3 à 5 ans. Les OPAH et leurs déclinaisons (OPAH de renouvellement urbain, OPAH de revitalisation rurale, OPAH copropriétés, OPAH énergie et OPAH développement durable en Bretagne) permettent de cibler l'action publique à l'échelle d'un secteur pour accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux ou à l'échelle d'une copropriété en difficulté pour lui venir en aide.

Outre les OPAH, des dispositifs d'intervention ont été développés, tels que le Programme d'intérêt général (PIG), qui répond à des spécificités territoriales, techniques ou sociales sur une période de 5 ans maximum. Il permet de mener des politiques thématiques d'amélioration de l'habitat sur des échelles différentes, plus vastes que l'OPAH. En Bretagne, il existe des PIG précarité, des PIG insalubrité et des PIG habitat durable.

Au 31/12/2021, 75 % du territoire breton est couvert par une opération programmée (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG).

# État d'avancement des procédures OPAH et PIG au 01/03/2021





## Les communes « SRU-DALO »

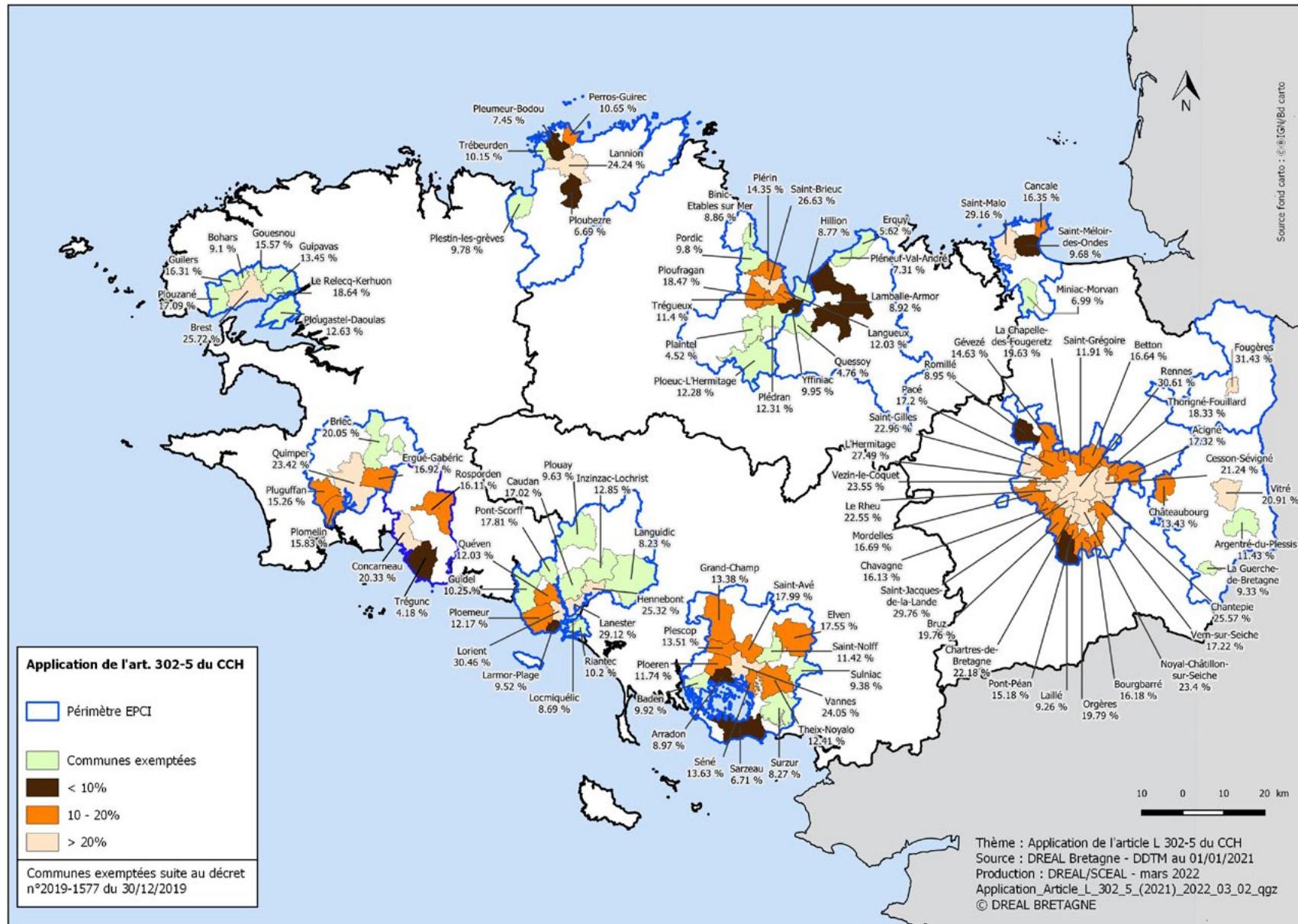
Les dispositions de l'article L302-5 du CCH s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

En Bretagne, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 101 communes relèvent de l'article L302-5 du CCH dont 34 sont exemptées jusqu'au 31/12/2022.

En 2021, l'offre nouvelle concernant les communes d'une part, n'ayant pas atteint leur objectif de 20 % (ou 25 %) et d'autre part n'étant pas exemptées, a augmenté de 534 logements locatifs sociaux. Sur ces 45 communes, la production est en baisse de 35,4 % par rapport à 2020 où elle était de 827 logements locatifs sociaux mais d'une baisse moindre de 22,9 % par rapport à 2019 où la production était moins forte avec 693 logements locatifs sociaux. Toujours, sur ces 45 communes, le déficit en logements locatifs sociaux représente 10 211 logements soit une diminution de 1,9 % entre les inventaires 2020 et 2021.



# État d'avancement de l'application de l'article L.302-5 du CCH au 31/12/2021



## La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville

La nouvelle géographie prioritaire est représentée par trente-deux quartiers dans lesquels se situent les projets ANRU :

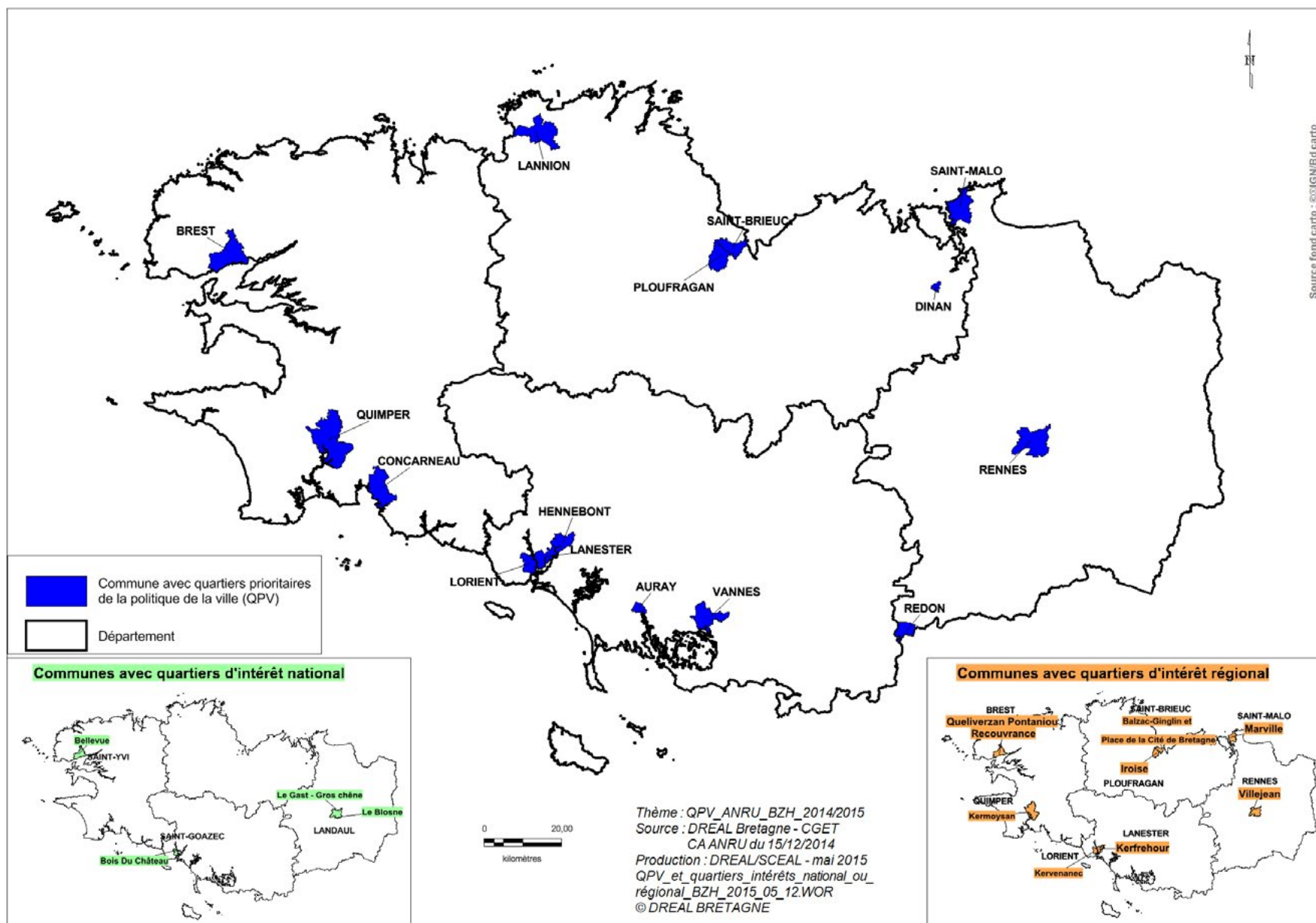
Quatre quartiers ont été validés, le 15 décembre 2014, par l'ANRU en enjeu national :

- Brest - Bellevue
- Rennes – Maurepas (Gast/gros chêne)
- Rennes – Le Blosne
- Lorient – Bois du château

Quant aux projets d'intérêt régional, sur les douze quartiers proposés par le préfet de région, huit quartiers ont été retenus par l'ANRU, le 21 avril 2015 :

- St Briec – Balzac-Ginglin – place de la cité Bretagne
- Ploufragan – cité de l'Iroise
- Brest – Pontaniou-Queliverzan
- Quimper – Kermoysan-
- St Malo – Marville
- Rennes- Villejean
- Lorient – Kervenane
- Lanester – Kerfréhour

## Communes avec quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville



# Principales sources utilisées





## Recensement de la population INSEE

Le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes de recensement annuelles. Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans. Les communes de 10 000 habitants ou plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.

## Fichier des LOGements par COMMunes (FILOCOM)

Le fichier Filocom renseigne sur les logements et leur occupation. Il offre des informations sur le revenu des occupants des logements.

Filocom est le résultat du traitement automatisé des données issues du fichier de la taxe d'habitation (TH), auquel sont rapprochés le fichier de la taxe foncière (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires ainsi que le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

## Enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS)

L'enquête sur l'occupation du parc social (enquête OPS), en vigueur depuis 1996, est réalisée tous les 2 ans depuis 2012 auprès de l'ensemble des ménages locataires du parc social. Cette enquête sera réalisée à la commune dès 2016 (actuellement échelles départementales et unités urbaines de plus de 50 000 habitants). Cette enquête s'applique à l'ensemble des propriétaires de logements locatifs sociaux « familiaux », conventionnés à l'APL, détenant plus de 5 logements. La restitution régionale ne porte que sur la composition sociale du parc détenu par les bailleurs HLM.

## Système National d'Enregistrement (SNE)

Le Système National d'Enregistrement (SNE), opérationnel depuis avril 2011, est le système national pour l'enregistrement des demandes de logement social.

## Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été créé au 1<sup>er</sup> janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux.

Le répertoire se distingue de l'enquête EPLS sur plusieurs points importants :

- l'information nécessaire à l'alimentation et à la mise à jour du répertoire est fournie par les bailleurs logement par logement ; alors que, pour l'enquête EPLS, les réponses de la plupart des bailleurs portaient sur des ensembles de logements situés à la même adresse et ayant fait l'objet d'un même financement initial ;
- l'information est systématiquement transmise par les bailleurs au SOeS par un moyen dématérialisé ;
- les bailleurs ont l'obligation de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire.

## Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB)

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

## Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

L'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Sont donc exclus :

- le secteur locatif (permis de construire intégralement destinés à la location) ;
- les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement) ;
- les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées ;
- l'ensemble des logements de fonction ;
- les programmes de réhabilitation.

## SITADEL

Les données de Sitadel proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les informations relatives aux autorisations sont transmises par les services instructeurs dans les six mois après le prononcé. Les déclarations de mises en chantier et d'achèvement des travaux sont à l'initiative des pétitionnaires ; leur remontée est plus tardive et intervient généralement dans les dix-huit mois après l'ouverture de chantier.

## Observatoire Local des Loyers (OLL)

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) met à disposition les statistiques des niveaux de loyers du parc locatif privé afin d'offrir une vision fiable des marchés locatifs locaux, notamment via le site Internet : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) développé par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) avec l'ensemble des observatoires locaux et l'appui du ministère du Logement.

Chaque observatoire des loyers collecte les loyers pratiqués sur son territoire et traite les données selon une méthode validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants et reconnus. Les résultats sont fiables, homogènes et transparentes.

Les informations mises à disposition ont vocation à éclairer les propriétaires et les locataires, à fournir des éléments de repère aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement et à développer la connaissance des marchés locatifs privés, utile à l'élaboration des politiques publiques locales et nationales et aux travaux des chercheurs.

## Repères statistiques du logement en Bretagne

DREAL Bretagne - L'Armorique  
10 rue Maurice Fabre - CS 96515  
35065 RENNES Cedex

Tél : 02 99 33 45 55 - Fax : 02 99 33 44 33

**Rédaction :** Joël CRUBLET, Sophie BLÉJEAN, Nathalie GENDRON,  
Hélène HEARD, Virginie PARÉ

**Cartographie :** Eric EVAIN

**Conception :** DREAL Bretagne / MCQAP / Allison GAULIER



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*