

au 1^{er} janvier 2015



- 166 200 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2015
- Un taux de croissance annuel du parc locatif social supérieur à la moyenne nationale : 1,7 % contre 1,5 % en France métropolitaine
- Une légère diminution du taux de mobilité, qui reste largement supérieur au taux national : 12,4 % pour 9,6 % en France métropolitaine
- Une bonne performance énergétique : 49 % des logements construits avant 1970 sont dans la classe d'énergie C, pour seulement 20 % en France métropolitaine
- Un loyer mensuel nettement inférieur à la moyenne nationale : 5,16 €/m² de surface habitable pour une moyenne nationale de 5,65 €/m²

Principaux indicateurs du parc locatif social au 1^{er} janvier 2015

Département/EPCI	Nb total de logements	Evolution 2014-2015 (en %)	Logements mis en service en 2014	Taux de mobilité (en %)	Loyer en surface habitable (en €/m ²)	Part des logts dans les RP* (en %)
Côtes d'Armor	21 524	1,1**	664	11,3	4,84	7,7
Finistère	45 276	1,2	764	13,2	5,15	10,6
Ille-et-Vilaine	64 641	2,1	1 593	12,3	5,29	14,0
Morbihan	34 778	2,2	815	12,1	5,14	10,0
Saint-Brieuc Agglomération	7 820	-0,8**	343	11,2	4,84	14,2
Brest Métropole	18 155	0,7	296	12,2	5,12	18,0
Quimper Communauté	6 500	0,9	73	15,2	5,30	15,0
Rennes Métropole	39 597	3,0	1 199	12,5	5,48	19,5
Saint Malo Agglomération	7 327	1,5	113	11,0	4,86	18,1
Lorient Agglomération	16 037	2,4	321	12,4	5,14	16,3
Vannes Agglomération	9 424	3,5	328	12,0	5,10	14,5
BRETAGNE	166 219	1,7**	3 836	12,4	5,16	10,9
France Métropolitaine	4 616 405	1,5	84 012	9,6	5,65	16,1
Ille-de-France	1 220 951	1,8	18 534	6,2	6,59	24,0
France Métropolitaine hors Ile-de-France	3 395 454	1,4	65 478	10,8	5,33	14,4

Source : Dreal Bretagne selon SOeS - RPLS au 1^{er} janvier 2015

* Estimation des résidences principales au 1/1/2015 - Filocom 2013 - Sit@del2

** Taux d'évolution en enlevant les 204 logements de Terre et Baie Habitat versés par erreur dans RPLS 2014



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE



Au 1^{er} janvier 2015, le parc social de Bretagne comprend un peu plus de 166 200 logements, soit 3,5 % du parc national. Parmi les logements loués ou proposés à la location, plus de 3 800 ont été mis en service en 2014. Le parc a ainsi augmenté de 1,7 % en un an, légèrement plus que dans l'ensemble du pays (1,5 %). Toutefois en Bretagne, la proportion de logements sociaux dans les résidences principales reste nettement inférieure à celle des autres régions (10,9 % pour 14,4 % en France métropolitaine hors Ile-de-France), en lien avec un taux de propriétaires très élevé (66 % contre 57 % au niveau national).

Près des deux-tiers du parc sont concentrés dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes, dont Rennes Métropole (23,5 %), Brest Métropole (11 %) et Lorient Agglomération (9,6 %).

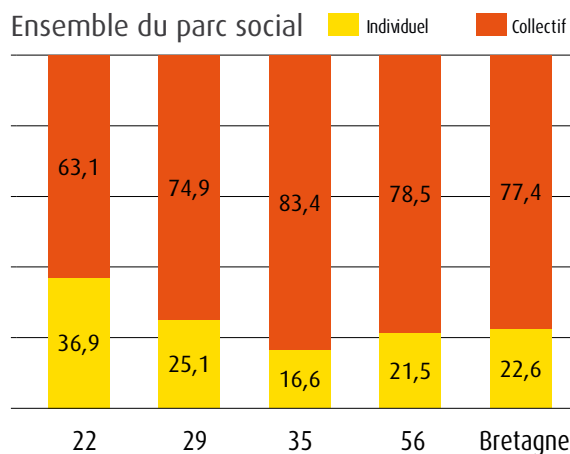
Hausse des mises en location

Les mises en service ont progressé de 20 % en 2014, avec 3800 nouveaux logements (contre 3200 en 2013). Les territoires les plus dynamiques sont ceux des agglomérations de Rennes, Saint-Brieuc, Vannes et Lorient.

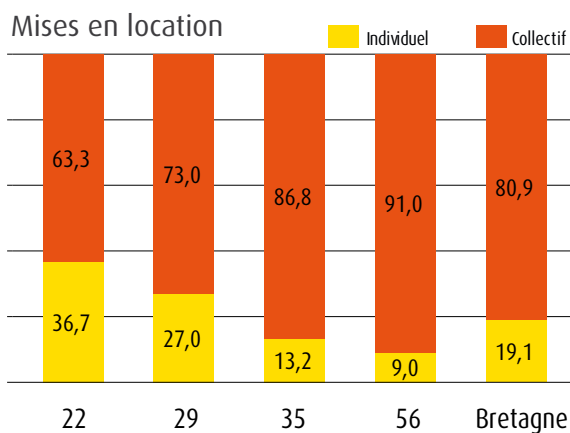
Sur l'ensemble du parc des bailleurs sociaux, la part des maisons individuelles est plus importante en Bretagne (22,6 %) que dans l'ensemble du pays (15,6 %), avec de fortes disparités suivant les départements : en Ile-et-Vilaine, 16,6 % des logements des bailleurs sociaux sont des maisons, et seulement 4,7 % sur Rennes Métropole ; cette proportion est plus de deux fois supérieure dans les Côtes d'Armor (36,9 %) ; elle est de 21,5 % dans le Morbihan et 25,1 % dans le Finistère.

Les mises en location au cours de l'année 2014 ont contribué à réduire légèrement les écarts entre l'Ille-et-Vilaine et les autres départements. En Ile-et-Vilaine, la part des maisons dans les nouvelles mises en service augmente, alors qu'elle baisse dans le Morbihan et les Côtes-d'Armor, et reste stable dans le Finistère.

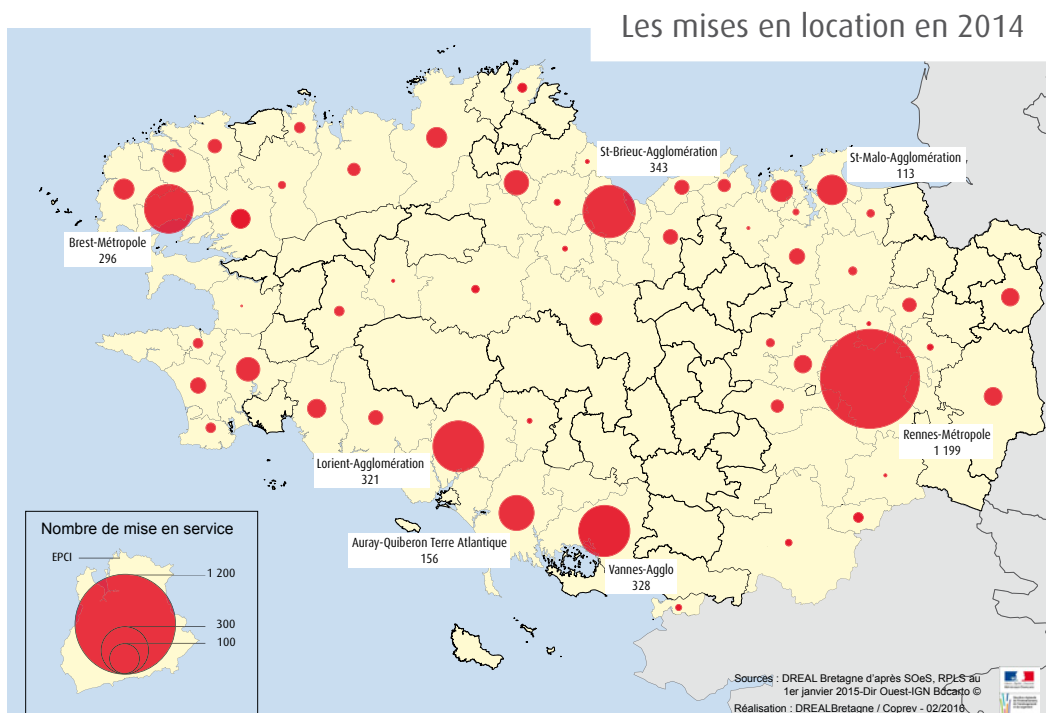
Avec 28 % des logements ne comportant qu'une ou deux pièces, la Bretagne est la région de métropole, hors Ile-de-France, qui comporte le plus de petits logements. Une particularité bretonne pourrait expliquer l'importance des petits logements : la moitié des locataires du parc HLM et des demandeurs de logements sociaux sont des personnes seules ; les bailleurs sociaux auraient adapté leur production de logements aux besoins.



Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015



Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015



Sources : DREAL Bretagne d'après SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015-Dir Ouest-IGN Bdcapto © Réalisation : DREAL Bretagne / Coprev - 02/2016

La moitié des démolitions situées dans les Côtes-d'Armor et le Finistère

Dans le même temps plus de 1000 logements sont sortis du parc. 570 logements ont été démolis, principalement dans le cadre de la fin des programmes de renouvellement urbain. Ces démolitions ont principalement eu lieu dans les Côtes-d'Armor et dans une moindre mesure dans le Finistère. La proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc reste peu importante en Bretagne (0,2 %, pour une moyenne française de 0,5 %). Les deux organismes qui ont vendu le plus de logements sont Bretagne Sud Habitat et Néotoa.

La mobilité baisse, sauf dans le Finistère

Comme au niveau national, la mobilité bretonne diminue légèrement cette année (12,4 %, pour 12,8 % l'année dernière). Elle baisse dans tous les départements, sauf le Finistère. L'écart à la moyenne nationale se réduit légèrement (2,8 point de plus en Bretagne pour 3,1 point l'an dernier).

Un taux de vacance bien inférieur à celui des régions voisines

Au 1^{er} janvier 2015, 2,8 % des logements sont vacants contre 2,5 % au 1^{er} janvier 2014. Bien qu'en augmentation, ce taux de vacance global est inférieur à celui des régions voisines (Pays de la Loire 3,8 %, Basse Normandie 4,8 %), et plus généralement, il reste inférieur à celui de la métropole hors Ile-de-France (3,1%). La vacance dite structurelle (vacance de plus de 3 mois) est de 1,2 % et la vacance frictionnelle (vacance de moins de 3 mois liée aux changements de locataire) de 1,6 %.

Des loyers nettement inférieurs à la moyenne nationale

En janvier 2015, le loyer mensuel moyen par m² de surface habitable s'élève à 5,16 euros, soit 0,8 % de plus qu'un an auparavant ; ce niveau est lié au type d'habitat, à l'ancienneté des logements, à leur taille ainsi qu'à leur catégorie de financement.

C'est en Ile-et-Vilaine que le loyer moyen en surface habitable est le plus élevé (5,29 €/m², et 5,48 €/m² sur Rennes Métropole) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (4,84 €/m²). La moyenne nationale hors Ile-de-France s'établit à 5,35 €/m².

Loyers mensuels moyens
(en €/m² de surface habitable)

Département	2014	2015
Côtes d'Armor	4,77	4,84
Finistère	5,11	5,15
Ile-et-Vilaine	5,26	5,29
Morbihan	5,10	5,14
Bretagne	5,12	5,16

Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015

Financement et organismes

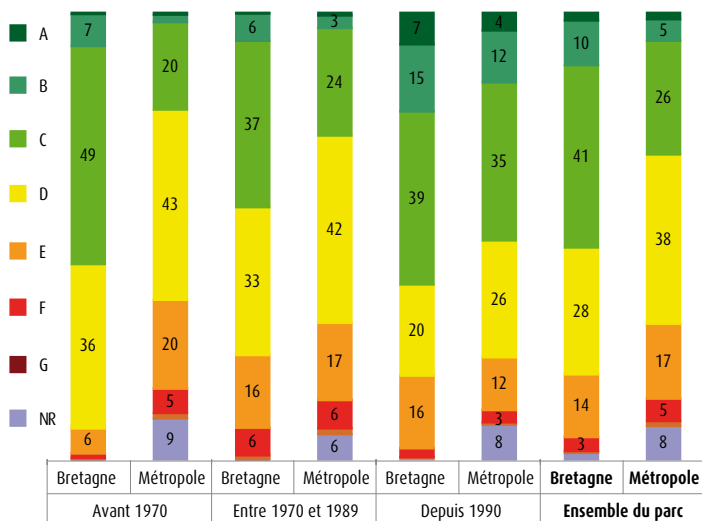
Les prêts HLMO (prêt en vigueur dans les années 60 et 70) ont financé 36 % des logements du parc, alors que les PLA (prêt des années 80 et 90) en ont financé 29 % et les PLUS 18 %. L'ensemble des autres prêts a permis de financer 17 % du parc.

Les nouvelles mises en service en 2014 ont été financées à 65 % par un PLUS et 6 % par un PLS. Le reste correspond surtout à des PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dont le nombre a fortement progressé ces dernières années, compte tenu des besoins liés à la précarisation des ménages et des objectifs fixés par l'Etat et les collectivités. 72 % du parc social de Bretagne est géré par des offices publics pour l'habitat (OPH), 26 % par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et 2 % par la SNI (SEM), l'association Foncière logement, et Le Logis breton (société coopérative). En 2014, 60 % des nouveaux logements ont été mis en location par des OPH et 38 % l'ont été par des ESH. Les 2 % restant sont répartis entre la SNI, l'association Foncière logement et Le Logis breton.



Une bonne performance énergétique du patrimoine social en Bretagne

Répartition en % du parc social par classe d'énergie au 01/01/2015 (selon la date de construction)



Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015

Au 1^{er} janvier 2015, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 95 % des logements du parc social breton (72% pour la France métropolitaine).

La performance énergétique est supérieure en Bretagne à la moyenne des autres régions de Métropole, alors que les logements individuels, moins performants en général, sont plus nombreux. L'une des explications est l'âge du parc : la part de logements construits après 1970 est plus importante en Bretagne (74 %) qu'en métropole (64 %) et 25% des logements diagnostiqués ont moins de quinze ans (15% en métropole).

Par ailleurs, le parc social de la Bretagne est régulièrement réhabilité par les organismes, soutenus par les collectivités territoriales et les dispositifs partenariaux (FEDER, Pacte électrique breton ...). Ainsi 49 % des logements construits avant 1970 sont classés en C dans la région, pour 20 % au niveau de la métropole.

Principaux indicateurs régionaux au 1^{er} janvier 2015

Régions	Nb total de logements du parc	Evolution du parc locatif social 2014-2015 (en %)	Nb logements mis en service en 2014	Taux de mobilité (en %)	Loyer en surface habitable (en €/m ²)	Part des logts dans les RP* (en %)
Bourgogne/Franche-Comté	188 023	0,5	2 038	12,7	5,11	14,4
Bretagne	166 219	1,7**	3 836	12,4	5,16	10,9
Centre	187 636	0,9	2 115	12,0	5,12	16,0
Corse	13 201	2,3	201	6,5	5,54	9,5
Haute-Normandie/Basse-Normandie	290 813	1,2	3 993	11,4	5,16	19,7
Île-de-France	1 220 951	1,8	18 534	6,2	6,59	23,9
Lorraine/Alsace/Champagne-Ardenne	415 976	0,9	7 321	11,6	5,20	16,8
Midi-Pyrénées/Languedoc-Roussillon	264 746	2,9	8 720	10,7	5,45	9,9
Pays de la Loire	216 328	1,4	4 809	12,2	5,18	13,1
Picardie/Nord-Pas-de-Calais	558 423	0,9	9 028	10,0	5,39	22,2
Poitou-Charentes/Aquitaine/Limousin	277 148	2,1	6 271	10,7	5,29	10,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	289 227	1,8	5 862	7,5	5,70	12,4
Rhône-Alpes/Auvergne	527 714	1,6	11 284	10,6	5,49	14,9
France métropolitaine	4 616 405	1,5	84 012	9,6	5,65	16,1

Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015

* Estimation des résidences principales au 1/1/2015 - Filocom 2013 - Sit@del2

** Taux d'évolution en enlevant les 204 logements de Terre et Baie Habitat versés par erreur dans RPLS 2014

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne

Service Connaissance, Prospective et Évaluation
Unité Valorisation Statistique et Observatoires

L'Armorique - 10 rue Maurice Fabre
Atalante Champeaux CS 96515
35065 Rennes cedex
Tél. 02 99 33 43 03

Directeur de publication
Marc NAVEZ

Rédaction
Bruno RUL
Pascal BOCHEREL

Mise en page
Annie LEHUGER

ISSN : 2115-7782