# Les repères statistiques du logement en Bretagne

## Édition 2018

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

# Table des matières


**Les repères statistiques du logement en Bretagne** 1

**Préambule** 3

**Contexte régional** 4

Une croissance démographique surtout portée par l'excédent migratoire 6
Des dynamiques territoriales différenciées 8
Des besoins en logements à satisfaire 10

**Le parc de logement en Bretagne** 14

Structure du parc 16
La baisse du taux d'occupation par logement 21
Évolution du parc 21
La croissance du parc des résidences principales (ménages) 21
L'évolution des résidences secondaires 24
L'évolution des logements vacants 26

**Le parc locatif public** 28

L'offre locative publique 31
L'occupation du parc locatif social 34
La demande locative sociale 39

**Le parc privé** 42

L'offre locative privée 44
Le profil des locataires privés 44
Le profil des propriétaires 49

**Les populations spécifiques** 54

L'accueil des gens du voyage 56
Le logement des jeunes 58
Les logements Foyer de Jeunes Travailleurs 58
Les logements pour étudiant 59
Le logement des personnes âgées 61

**Les dynamiques de marché de l'habitat** 63

L'offre foncière 66
L'offre foncière 66
L'offre immobilière 70
La construction neuve 70
La commercialisation des logements neufs 73
Les transactions dans l'ancien 75
Le marché des loyers privés 76
Le marché des loyers sociaux 78

**Les zonages de l'habitat** 80

Le zonage ABC 82
Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) 84
Les OPAH et PIG 86
Les communes « SRU-DALO » 88
La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville 90

# 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 a 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 a 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

Au 1er janvier 2016, la Bretagne compte 3 306 529 habitants, soit 88 762 de plus qu'en 2011. Entre 2011 et 2016, la population de la région s'est ainsi accrue de 0,5 % en moyenne par an, plus fortement qu'au niveau national (+0,4%). Cette progression traduit toutefois un ralentissement, avec une hausse plus modérée qu'entre 2006 et 2011 (+0,8%) ou, plus encore, qu'entre 1999 et 2006 (+1,3%).

L'Ille-et-Vilaine (+1,1%) est le département breton avec la plus forte croissance de population entre 2011 et 2016. Dans les autres départements de la région, les hausses s'avèrent plus modérées, de 0,2% à 0,6% en moyenne chaque année.

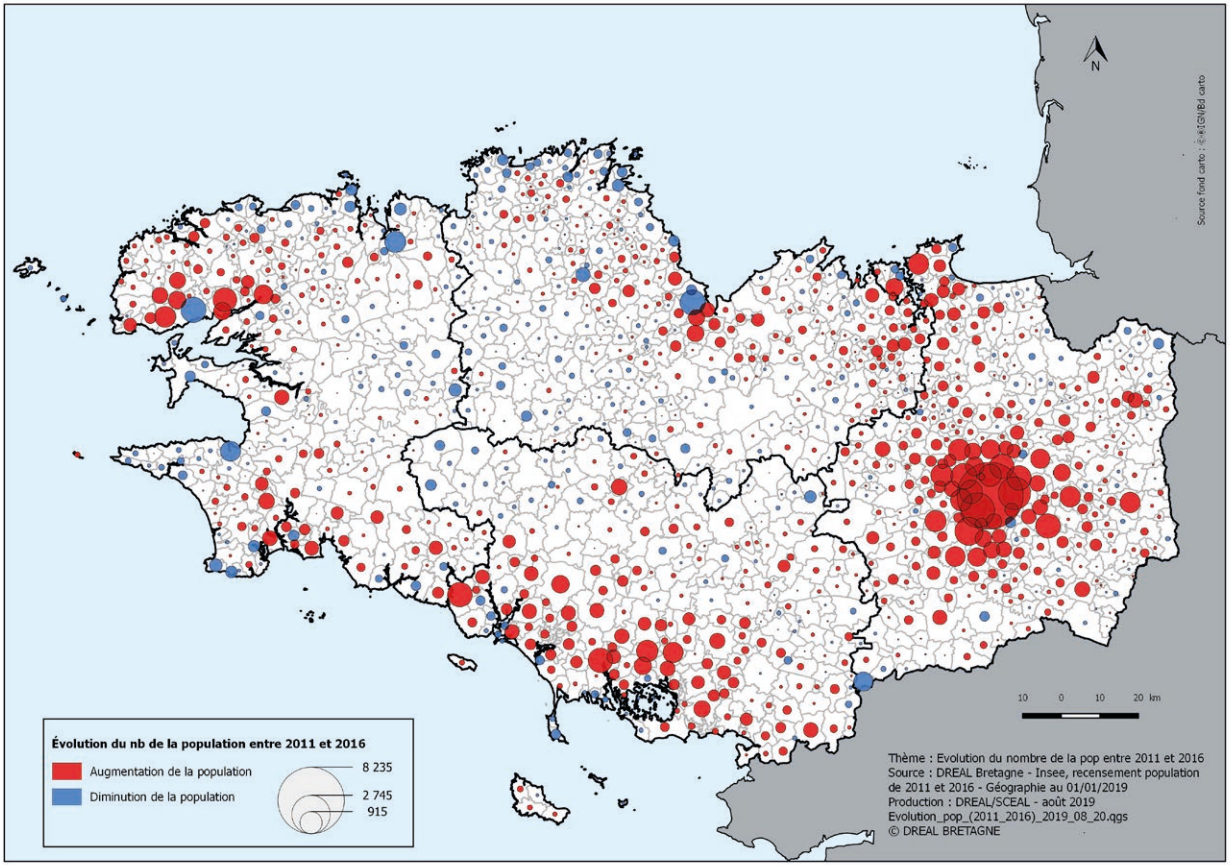
Dans la continuité des périodes précédentes, la répartition de la population bretonne se modifie avec un poids accru de la partie est de la région. Ainsi, la part de la population bretilienne (31,8% en 2016) augmente de 1,2 point entre 2006 et 2016 alors que celle du Finistère (27,5% en 2016) recule de 1 point sur la même période. La part des Côtes-d'Armor (18,1% en 2016) diminue légèrement alors que celle du Morbihan (22,6% en 2016) reste pratiquement stable.

La période 2011-2016 est marquée par une embellie au sein des communes de plus de 20 000 habitants. Dans les 5 communes bretonnes de 50 000 habitants ou plus prises dans leur globalité, la population progresse entre 2011 et 2016, contrairement à la période 2006-2011. Cette augmentation est essentiellement dûe à la croissance de la population rennaise (+0,8% en évolution annuelle moyenne) et, plus modérément, à celles de Vannes (+0,2%) et Quimper (+0,1%). La population de Lorient reste stable alors que celle de Brest diminue légèrement (-0,2%).

La population des 4 communes de 20 000 à moins de 50 000 habitants est globalement stable entre 2011 et 2016. Après une baisse sur la période précédente, les communes de Saint-Malo, Lanester et Fougères connaissent une croissance démographique alors que la population de Saint-Brieuc accentue son recul (–0,5% entre 2011 et 2016 après –0,1% entre 2006 et 2011).

La croissance démographique ralentit dans les communes de moins de 20 000 habitants. La progression de la population dans les communes de 3 500 à 20 000 habitants reste cependant soutenue (+ 0,8%).

• *Évolution de la population des communes entre 2011 et 2016 :*



# Des dynamiques territoriales différenciées

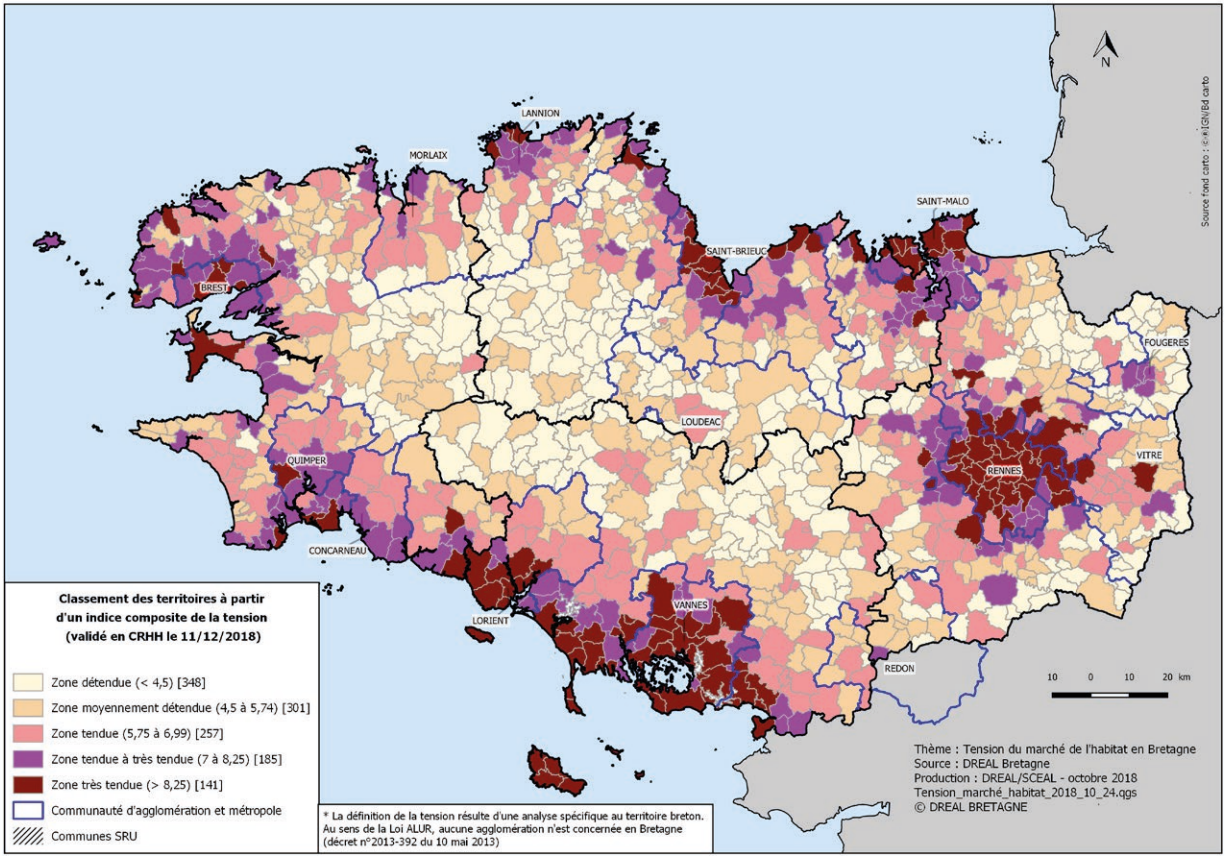
L'organisation urbaine en Bretagne est caractérisée par un modèle polycentrique dominé par deux grandes villes et un réseau assez dense de villes moyennes et de petites villes ; ce maillage singulier connaît une évolution démographique accélérée le long du littoral, des grands axes routiers et de l'aire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

**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 22 000 à 25 000 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

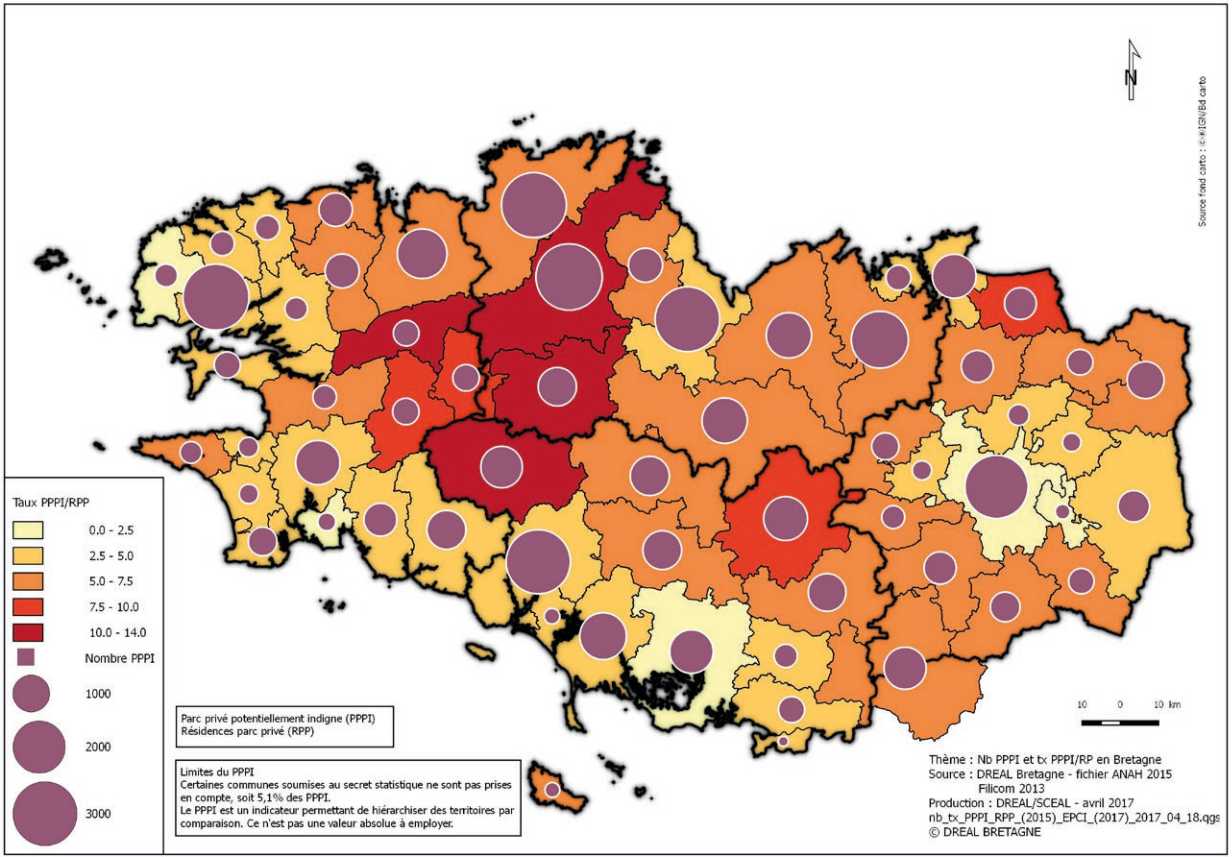
**La lutte contre l'habitat indigne** est une priorité de l'État, rappelée dans la loi MLLE de 2009, la loi ALUR du 24 mars 2014 et confortée dans la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière institue une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, durcit les peines 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.

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 2013 le PPPI est estimé en Bretagne à 4,76% de résidences principales privées. Cela représente 63 230 logements, en majorité des constructions individuelles antérieures à 1949 avec un statut de propriétaires occupants. L'analyse du différentiel entre 2005 et 2013 fait apparaître une diminution de 14 721 logements.

• *Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2013 en Bretagne :*



**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.

La Bretagne représente avec 21 115 copropriétés 4% au niveau national. Sur ces copropriétés en Bretagne, la famille D avec 3 210 copropriétés (cette catégorie dénote pour ces copropriétés un potentiel maximal de fragilité) en représente 15% soit 26 906 logements : la majorité des copropriétés en Bretagne est classée en famille A ou B (Etude DREAL sur le repérage des copropriétés fragilisées en Bretagne - Données 2013).

Une étude menée par la cellule économique de Bretagne en 2011 relative à la précarité énergétique met en évidence les caractéristiques des logements existants en Bretagne :

89 900 propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté, soit 11% des propriétaires occupants bretons.
Près de 91 800 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sous plafond de ressources «très social» (Filocom 2009).

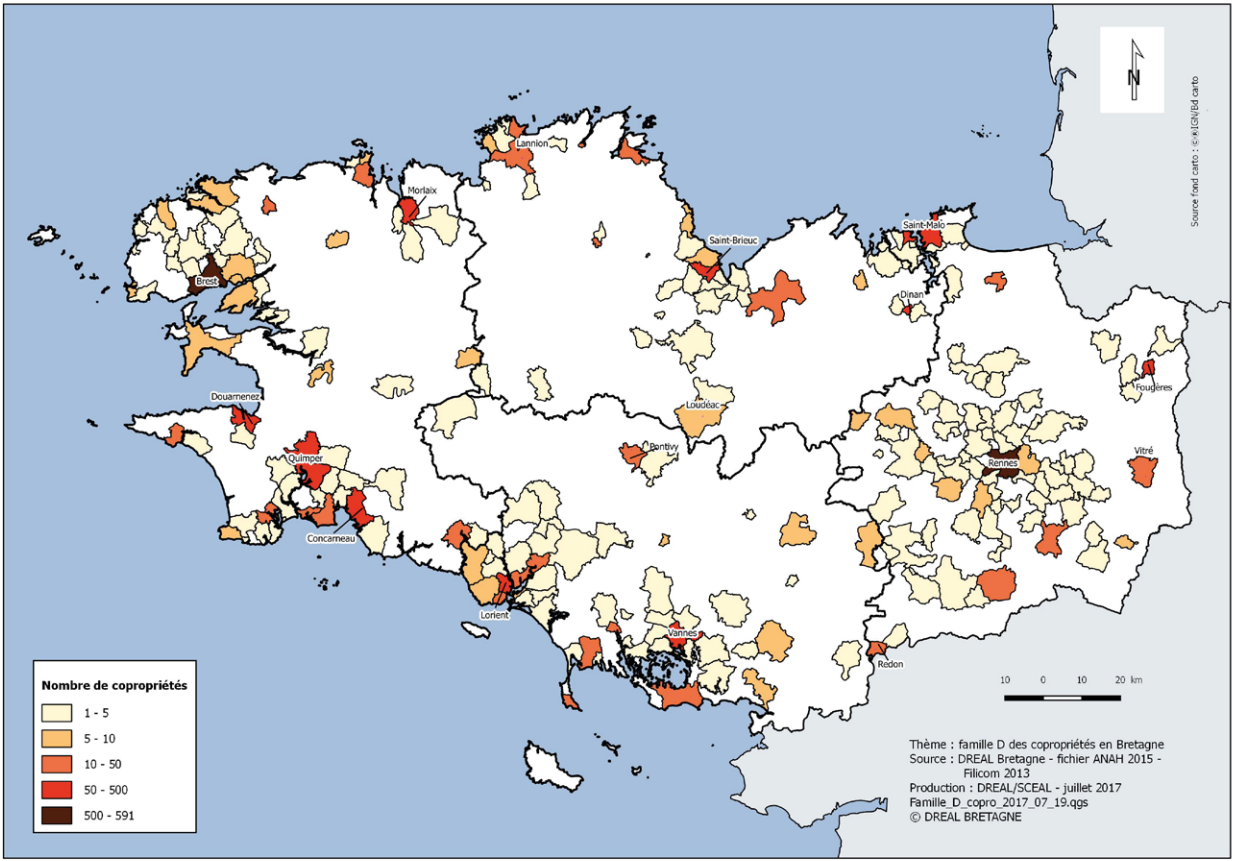
109 200 propriétaires occupants dont la facture énergétique à usage domestique excède 10% des revenus disponibles annuels (soit 12% des propriétaires occupants bretons) ; 91% vivent en maison individuelle.

## Une politique de renouvellement urbain confirmée

La Bretagne compte 86 000 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.

• *Copropriétés présentant un potentiel maximal de fragilité :*



# Le parc de logement en Bretagne

# Structure du parc

En 2016, la Bretagne compte 1 899 172 logements, soit 5,5% du parc national de logements. Les résidences secondaires représentent 13,1% du parc total de logements (9,7% au niveau national) et les logements vacants 7,7% (contre 7,9%).

L'attrait du littoral breton explique la part plus importante qu'au niveau national (13,1% contre 9,7%) que représentent les résidences secondaires dans le parc régional.

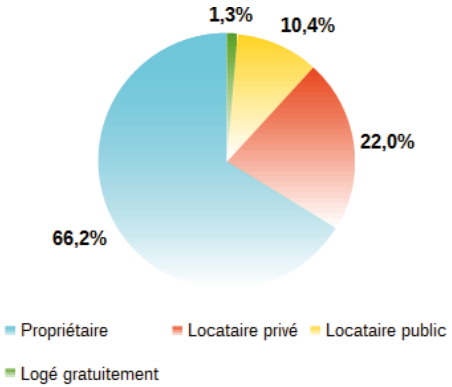
Dans les résidences principales, l'habitat individuel est prédominant, phénomène plus prononcé en Bretagne qu'au niveau national puisque la maison individuelle y représente 71,4% des résidences principales pour 27,7% d'appartements. Au niveau national, cette proportion est respectivement de 55,6% et 43,4%.

Les ménages sont majoritairement propriétaires de leurs logements et cela de manière plus marquée en Bretagne qu'à l'échelle nationale : 57,7% des ménages sont propriétaires en France contre 66,2% en Bretagne. En Europe, avec ce taux de propriétaires, la France est en dessous de la moyenne de l'union européenne qui est à 69,2% (les extrêmes sont la Roumanie avec 96% et l'Allemagne avec 51,7%).

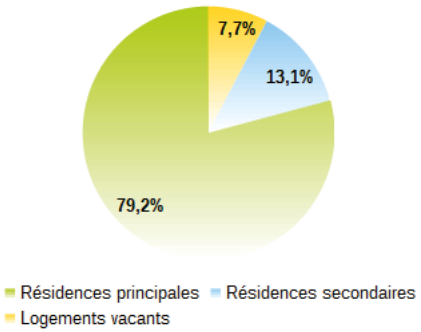
En 2015, selon Filocom, le parc des résidences principales en Bretagne est plutôt jeune. En effet, le parc existant d'avant 1975 est 7% moins présent qu'au niveau national. Le parc récent d'après 1989 affiche une présence de plus de 6% par rapport au niveau national plaçant la Bretagne dans les régions dynamiques.

- Avant 1949 : 29,8% (France) ; 23,6% (Bretagne)
- Avant 1975 : 54,0 % (France) ; 46,9% (Bretagne)
- Après 1989 : 26,2% (France) ; 32,1% (Bretagne)

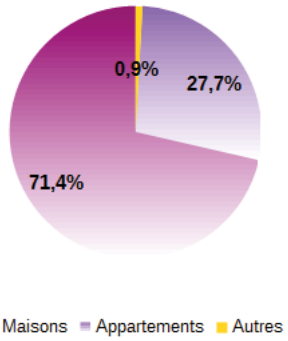
• *Résidences principales par statut d'occupation :*



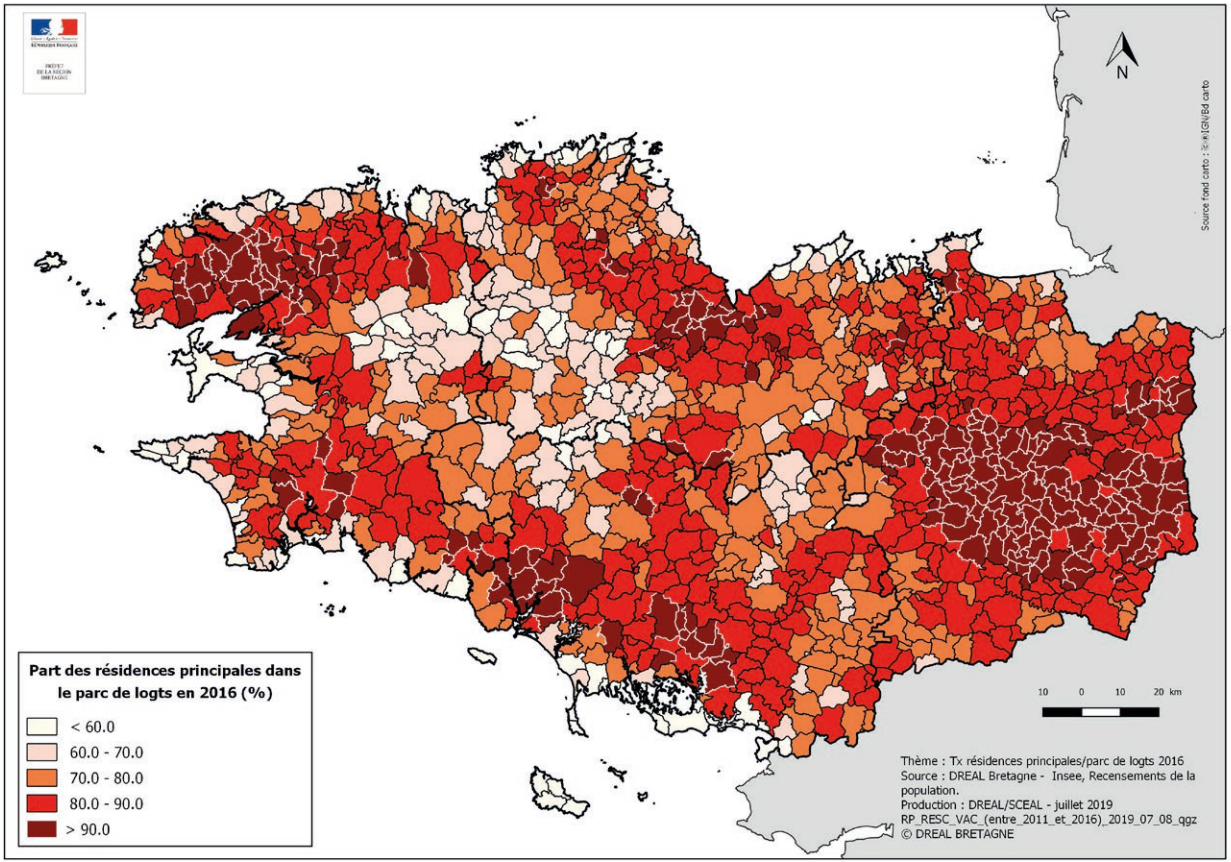

• *Structure du parc breton :*



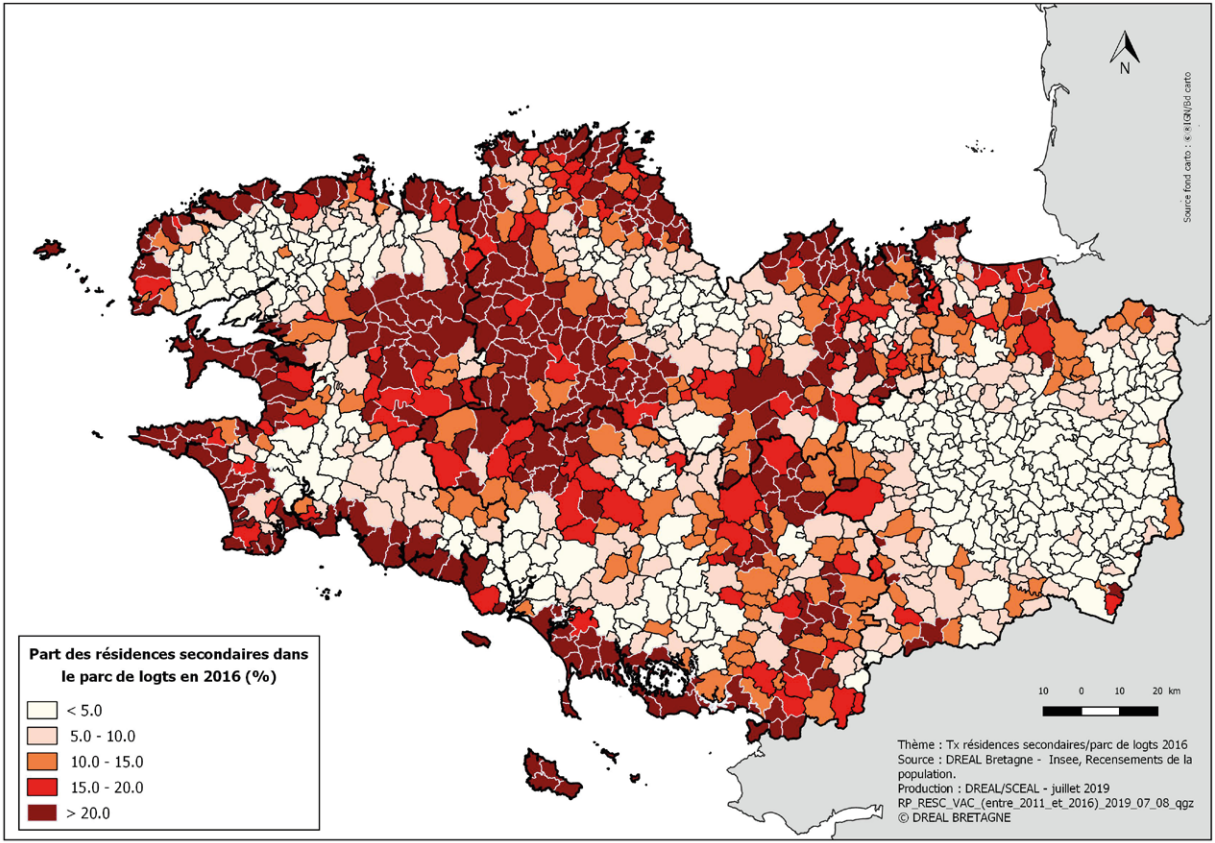

• *Résidences principales par catégorie :*



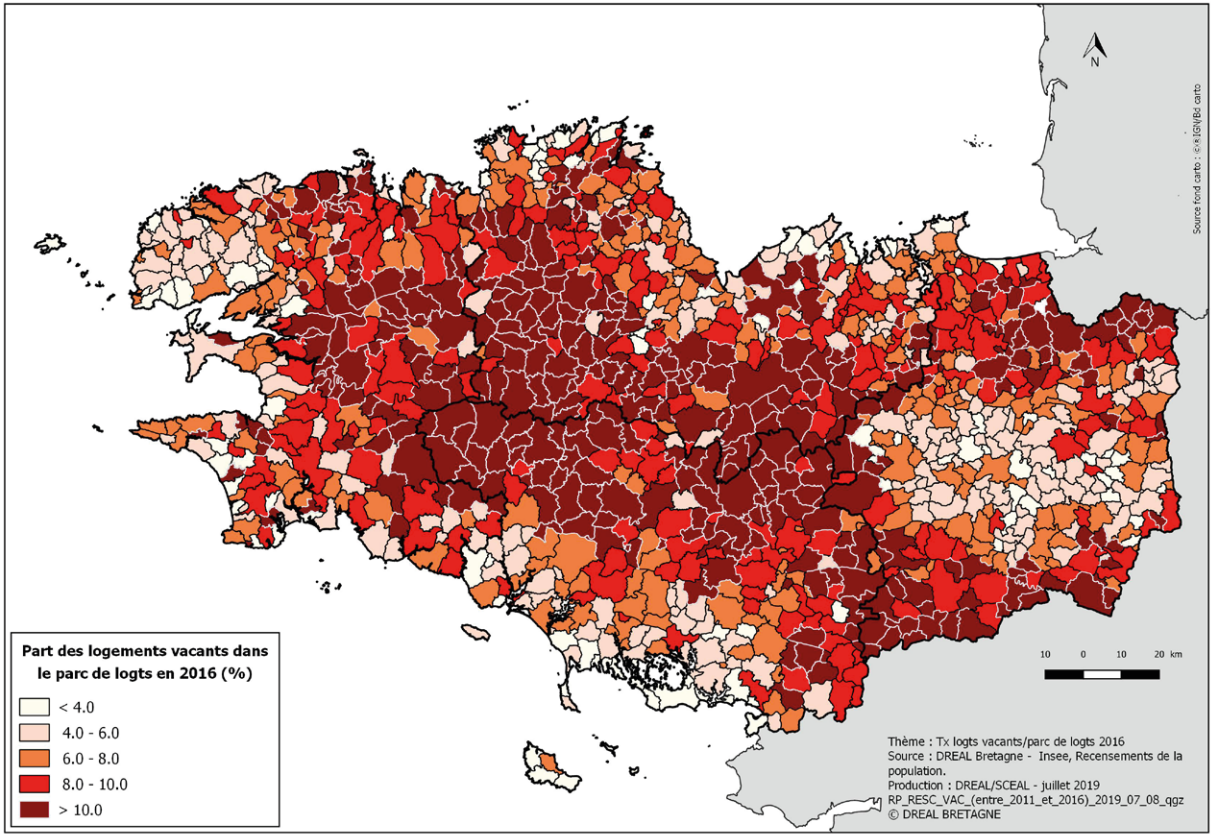
• *Part des résidences principales dans le parc de logements en Bretagne en 2016 :*



• *Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Bretagne en 2016 :*



• *Part des logements vacants dans le parc de logements en Bretagne en 2016 :*



# 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 (3,1 au niveau national) contre 2,14 en 2016 (2,21 au niveau national).

# Évolution du parc

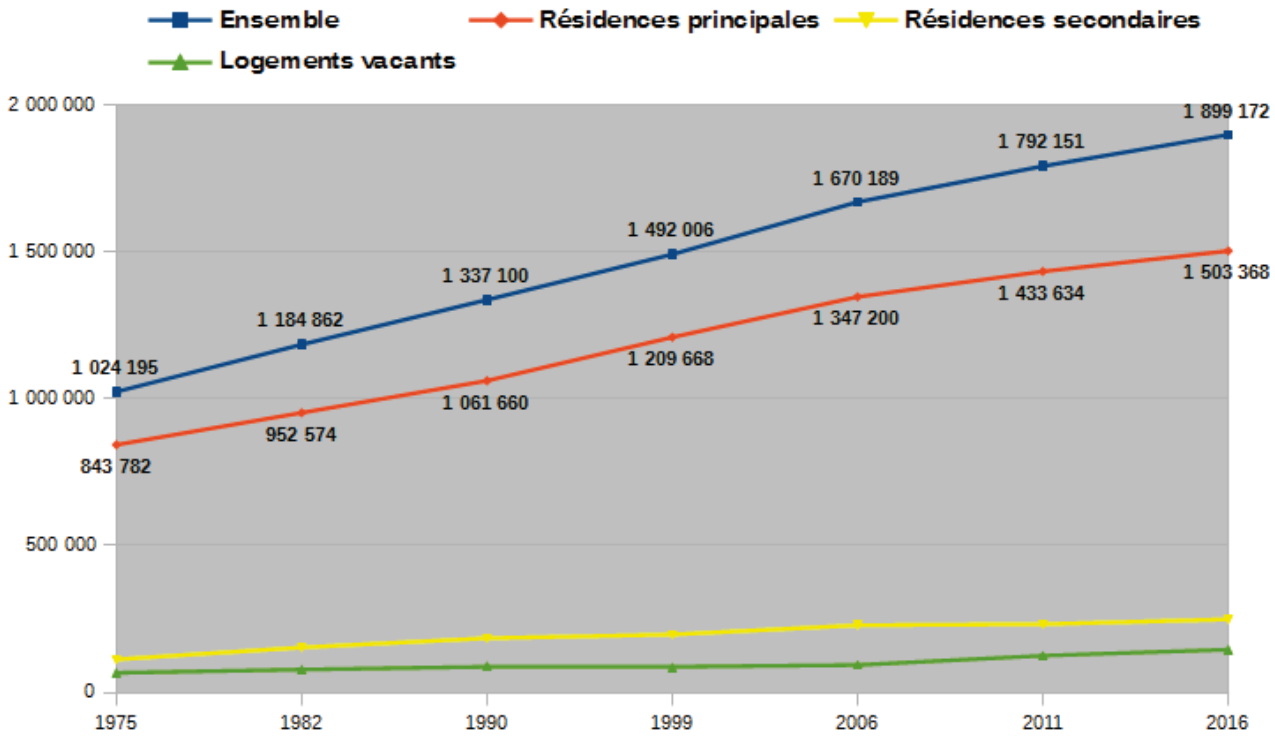
Entre 2011 et 2016, la part des résidences principales diminue de 0,8% en se situant à 79,2% (1 503 368 logements). Avec 13,1%, la part des résidences secondaires diminue légèrement de 0,1% (249 523 logements). Ces baisses se font au détriment de la part des logements vacants qui progresse de 0,7% en passant à 7,7% (146 281 logements).

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

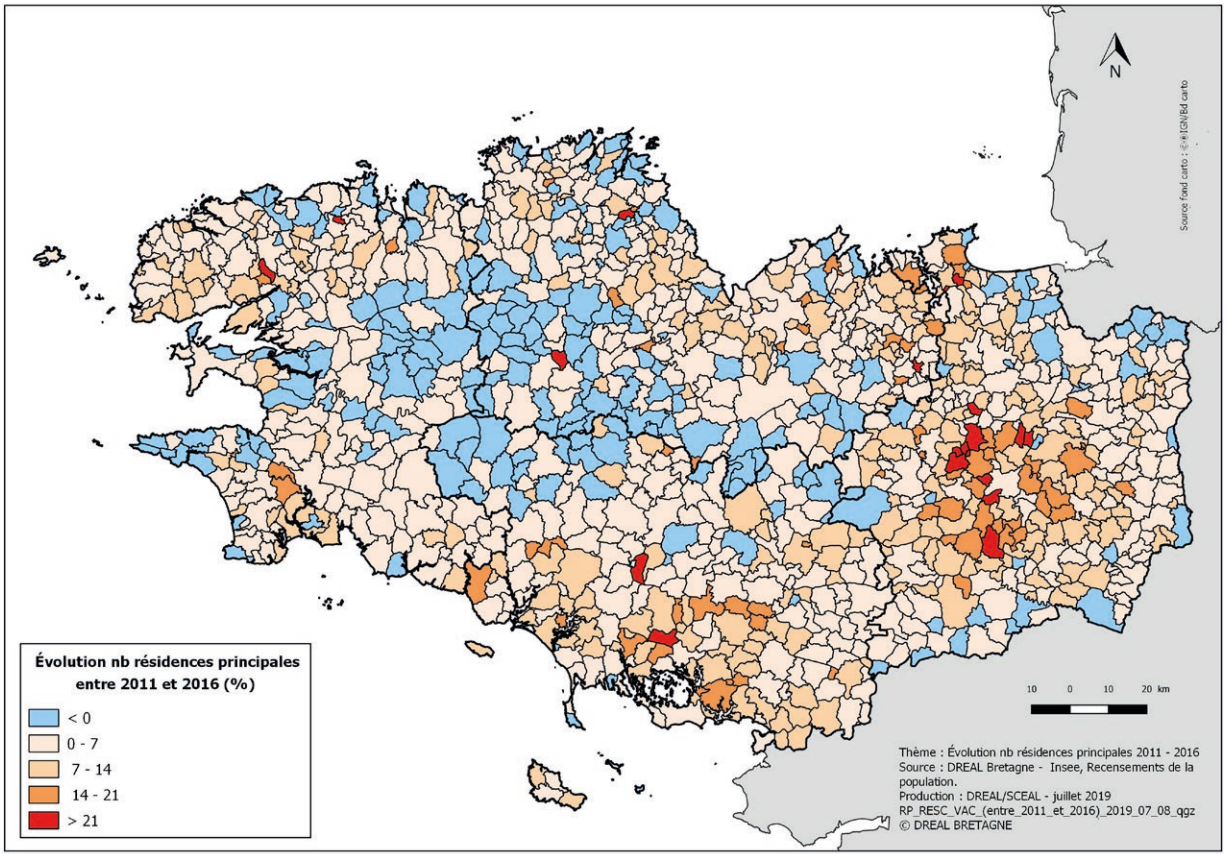
Malgré un taux de croissance annuel sur la période 2011/2016 (+0,96%) moins fort que sur les périodes 1999/2006 (+1,55%) et 2006/2011 (+1,25%), l'évolution des résidences principales reste soutenue par rapport au niveau national. En effet sur ces mêmes périodes, les taux de croissance annuels nationaux sont de +0,83% (2011/2016), +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 +0,55% (2011/2016), 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 +0,44%, +0,69% et +0,54%.
Globalement, au niveau national, des années 1950 aux débuts des années 2000, le parc de logements a doublé sur quasiment cinquante ans. Jusqu'au milieu des années 1970, l'effort de construction a, d'abord, porté sur les logements collectifs, puis a privilégié les maisons individuelles.

• *Évolution régionale du parc de logement :*



• *Évolution du nombre de résidences principales entre 2011 et 2016 en Bretagne :*



Au niveau France métropolitaine, sur la période 2006/2016, la part des logements individuels reste stable à près de 56%. Pour les logements collectifs, avec 43,4% en 2016, la part gagne 0,7% entre les deux années. En termes d'évolution, celles-ci sont respectivement de 13,2% et 11,1%. Sur cette même période, en Bretagne, la part du collectif a augmenté de 1,1% avec une évolution de 18,5%. Bien que stable à 71,4%, le logement individuel connaît une évolution de 13,7% durant cette période.

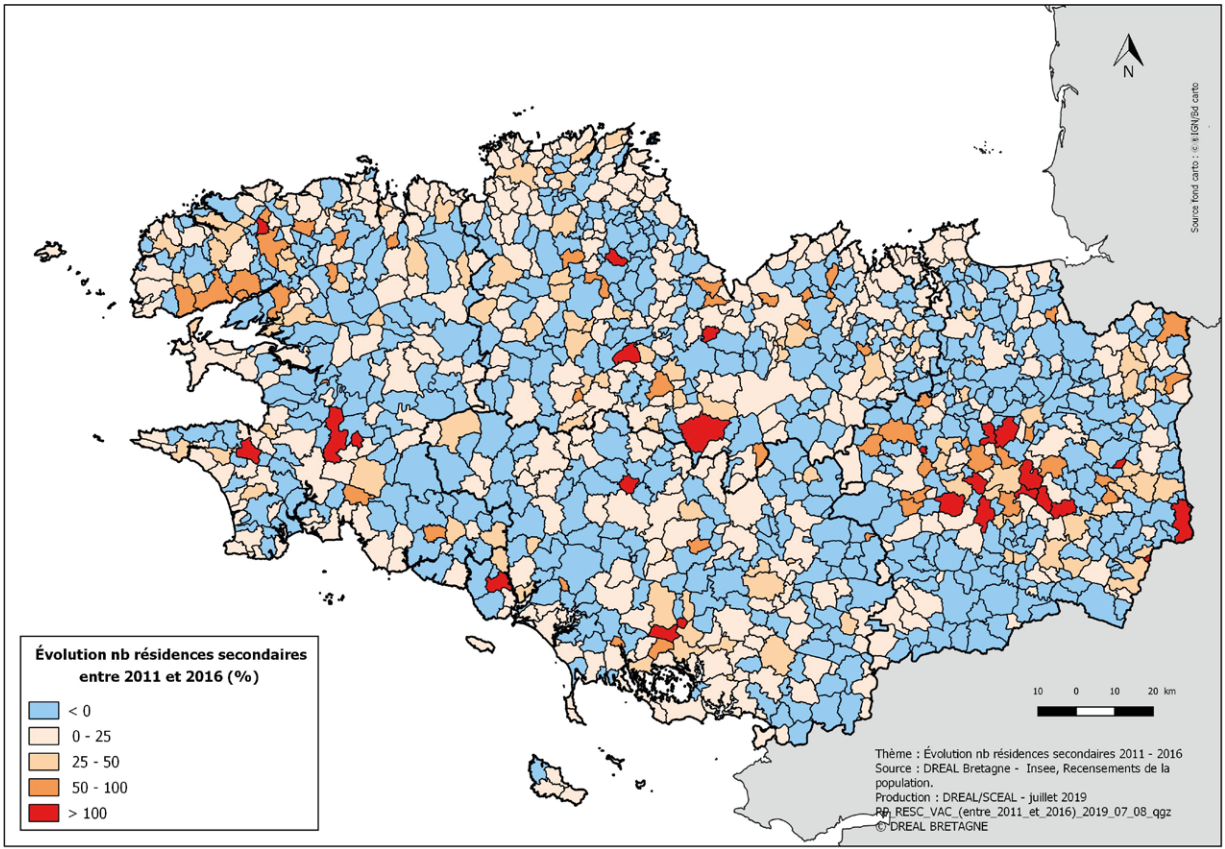
La montée en puissance de la propriété se poursuit. Dans les années 1950, seuls un tiers des ménages français étaient propriétaires ; en 2016, ils sont 57,7%. En Bretagne, ce taux s'élevait à 63,5% en 1999 contre 66,2% en 2016. Cet engouement pour la propriété a notamment été favorisé ces dernières années par des dispositifs d'aides à l'accession dont notamment le PTZ et le PSLA (cf. Bilan habitat du CRHH).

## L'évolution des résidences secondaires

En 2016, 249 523 logements ont été recensés en Bretagne en tant que résidences secondaires ou logements occasionnels. Entre 2006 et 2016, le taux de croissance de ce parc a représenté + 8,9%.

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 km².

• *Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2011 et 2016 en Bretagne :*

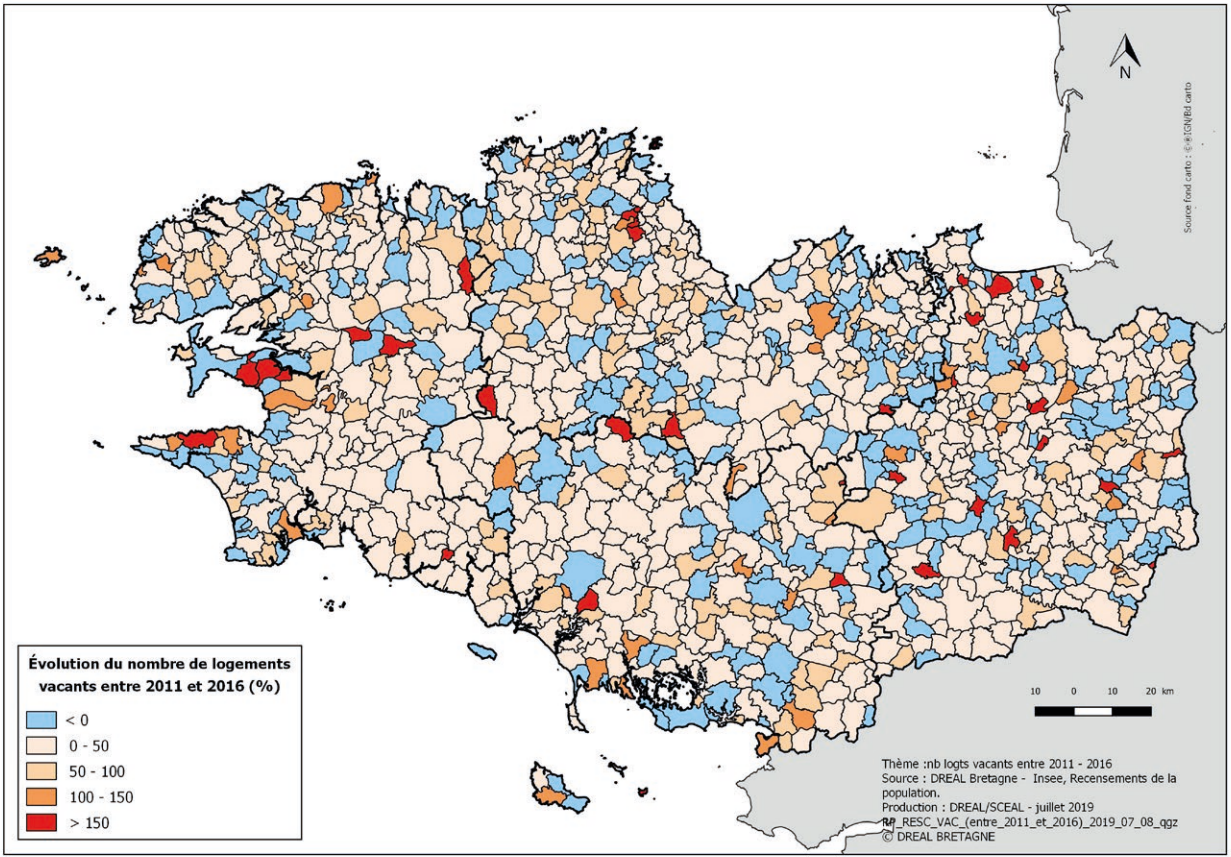


## L'évolution des logements vacants

En 2016, le taux de vacance en Bretagne est de 7,7%, légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 8%. Parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 2006, passant de 5,6% à 7,7%. Ce taux de vacance a également augmenté sur l'ensemble de l'Hexagone, mais de façon moindre (6,3% à 8%).

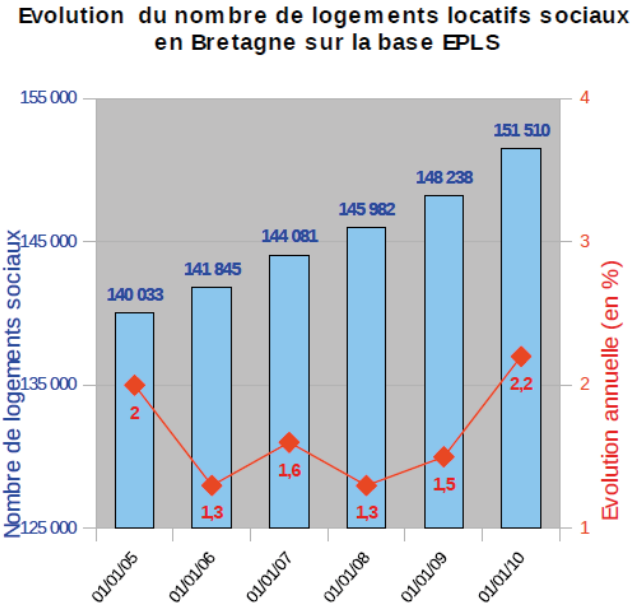
De manière générale, le parc breton de logements vacants est composé, en moyenne, à 60% de maisons individuelles et à 40% d'appartements. Dans les territoires ruraux, la part des maisons individuelles parmi les logements vacants dépasse 80%. A l'opposé, les trois quarts des logements vacants sont des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

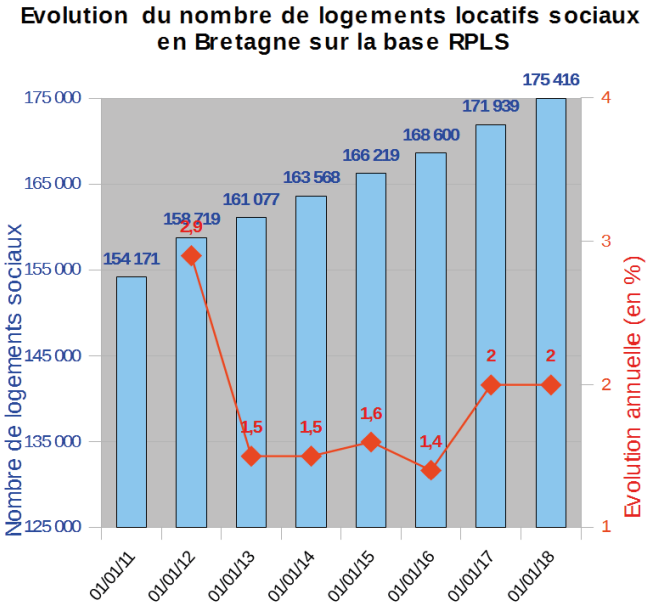
• *Évolution du nombre de logements vacants entre 2011 et 2016 en Bretagne :*



# Le parc locatif public

• *Évolution du nombre de logements locatifs sociaux :*



# L'offre locative publique[1]

## Le parc et ses évolutions

Le parc locatif social breton représente environ 11,8% des résidences principales en Bretagne. Cette proportion reste nettement inférieure aux 17,1% du niveau national. Au 1er janvier 2018, la région bretonne comptait 175 416 logements locatifs sociaux, soit 3,6% du parc national.

Après 4 ans d'une évolution annuelle du parc locatif social[2] d'environ +1,5%, la Bretagne présente pour la 2ème année consécutive une évolution de 2% en 2017. L'évolution nationale se situe quant à elle à 1,8%.

Près des 2/3 du parc sont concentrés dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes, dont Rennes Métropole (24,9%), Brest Métropole (10,7%) et Lorient Agglomération (9,6%).

Le nombre de mises en service en 2017 (2 862 logements) diminue par rapport à 2016 (3 800 logements), correspondant à 3,9% des mises en service au niveau national.

Sur l'ensemble du parc, la part des maisons individuelles est plus importante en Bretagne avec 22,6% que dans l'ensemble de la métropole avec 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.

29,5% des logements ne comportent qu'une ou deux pièces, la Bretagne est la région de métropole hors Île-de-France qui comporte le plus de petits logements. Cette proportion importante s'explique par le fait que la moitié des locataires du parc HLM et des demandeurs sont des personnes seules.

En janvier 2018, le loyer mensuel moyen par m² s'élevait à 5,23 euros en surface habitable. La moyenne nationale hors Île-de-France s'établit à 5,41 euros/m².

## Les logements sortis du parc

En 2017, 780 logements sont sortis du parc dont 142 ont été vendus à l'occupant et 378 ont été démolis. Avec 0,08%, la proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc reste peu importante en Bretagne.

## La vacance du parc

Au 1er janvier 2018, 2,5% des logements sont vacants : la vacance structurelle (plus de 3 mois) est à 1% et la vacance frictionnelle à 1,5%. Le taux de vacance de la région reste un des plus faibles avec un écart avec la France de 0,5 point (3,0%).

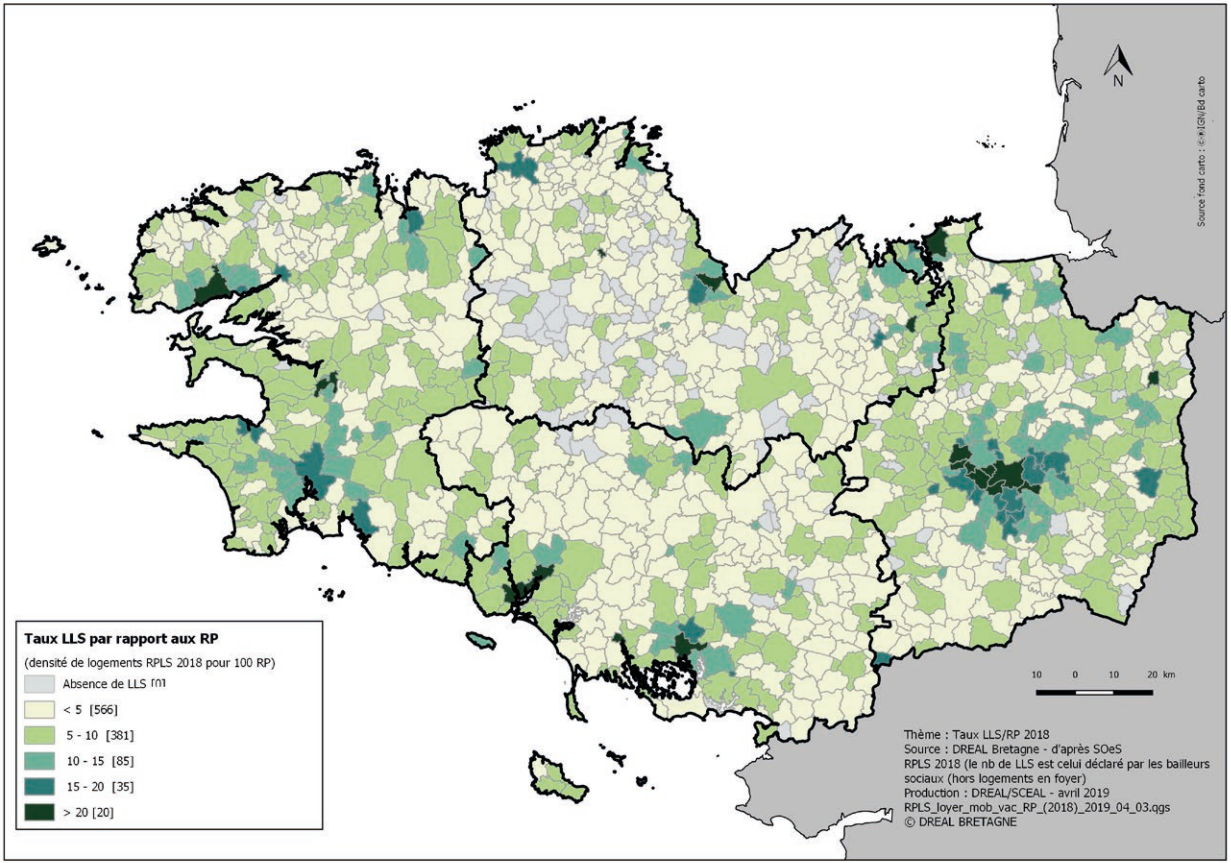
## La mobilité dans le parc

Comme au niveau national, la mobilité bretonne évolue peu en 2017 (11,6%, pour 12,4% en 2016). Elle est homogène sur les quatre départements bretons.

[1] *: Pour en savoir plus : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/le-repertoire-des-logements-r214.html*

[2] *: Suite au basculement d'EPLS vers RPLS en 2011, les résultats ne sont pas directement comparables mais la tendance demeure.*

• *Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales en Bretagne au 01/01/2018 :*



# L'occupation du parc locatif social

Sur 157 901 logements concernés par l'enquête, 140 209 ménages ont répondu dans les délais, soit un taux de réponse de 88,8%. Ces chiffres permettent de considérer comme «fiables» les résultats obtenus par l'enquête OPS 2016.

## La composition des ménages

Le pourcentage des personnes seules est particulièrement prégnant en Bretagne (49,3%), en particulier dans le département des Côtes d'Armor (53%). Ce pourcentage est de 38% au niveau national. A noter que ce taux régional s'accroît légèrement depuis la dernière enquête OPS de 2014 (48,2%).

Cette caractéristique majeure est accentuée par un taux de familles monoparentales également important (23,4% contre 22,4% en 2012). Ce taux est de 20% au niveau national.

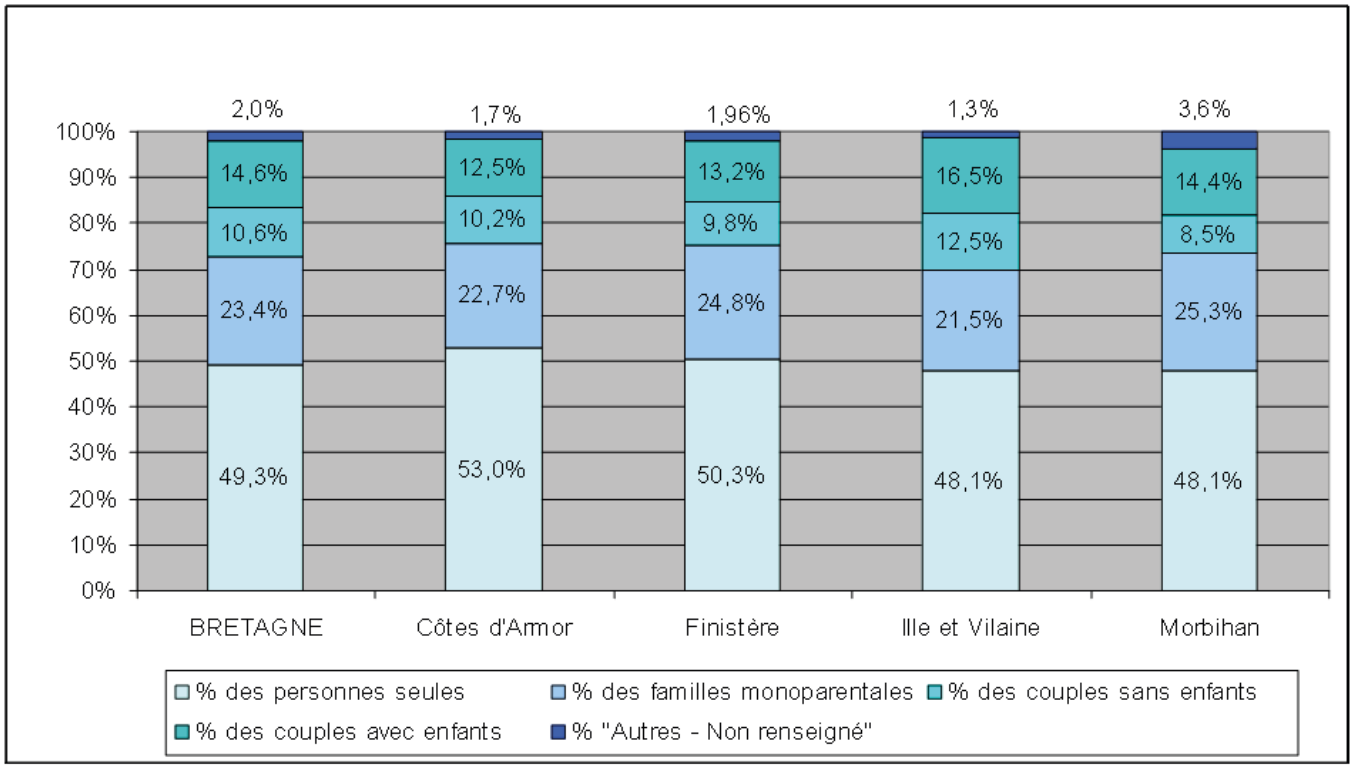
Ces données, stables dans la durée, démontrent l'importance d'une offre composée de petits logements pour répondre aux caractéristiques de l'occupation du parc social.

## L'âge des occupants

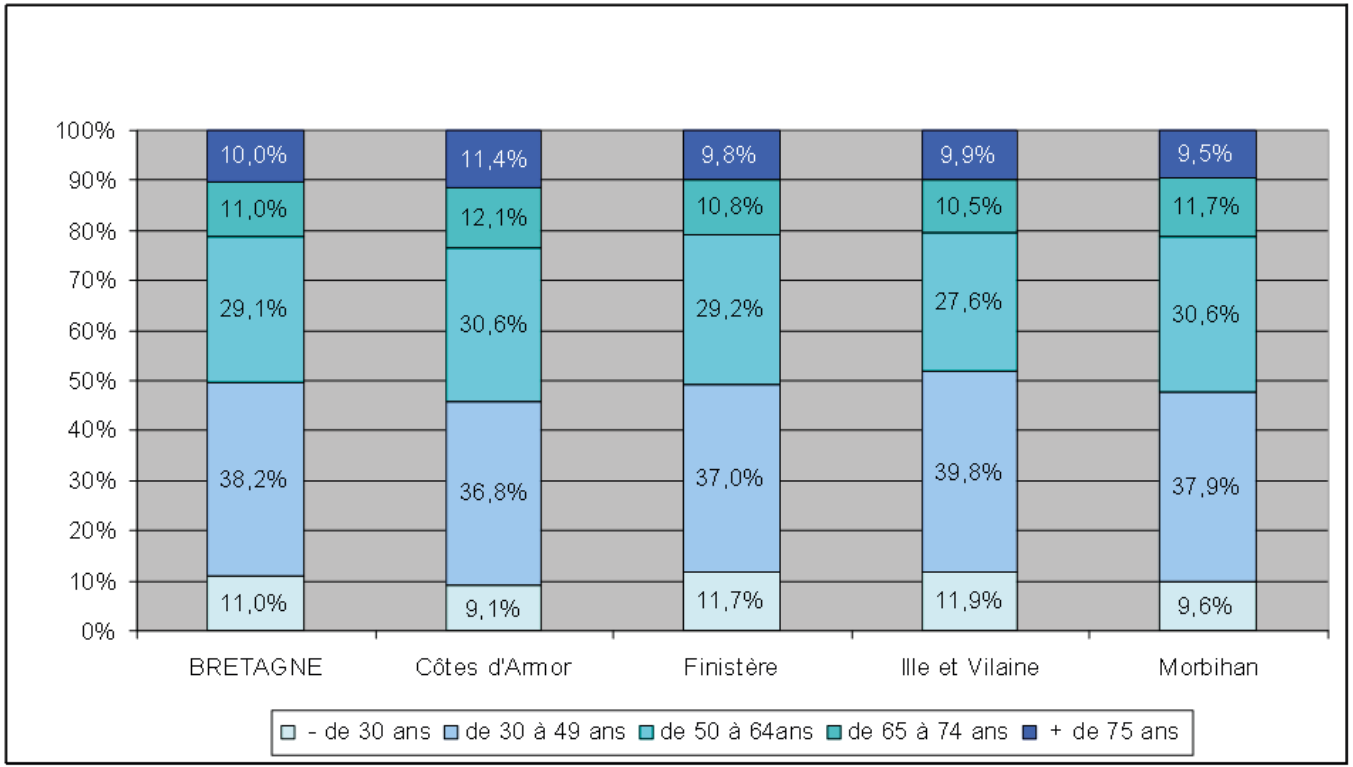
L'enquête s'intéresse aux titulaires des contrats de locations : ils sont 139 274 à avoir répondu à cet item (sur 140 209 ménages ayant répondu à l'enquête) soit un taux de réponse de 99,3%.

L'âge des locataires en titre est similaire d'un département à l'autre et se rapproche de la composition régionale : à l'exception du département des Côtes d'Armor, les moins de 30 ans sont plus nombreux que les plus de 75 ans.

• *Composition des ménages par département :*



• *Age des occupants par département :*



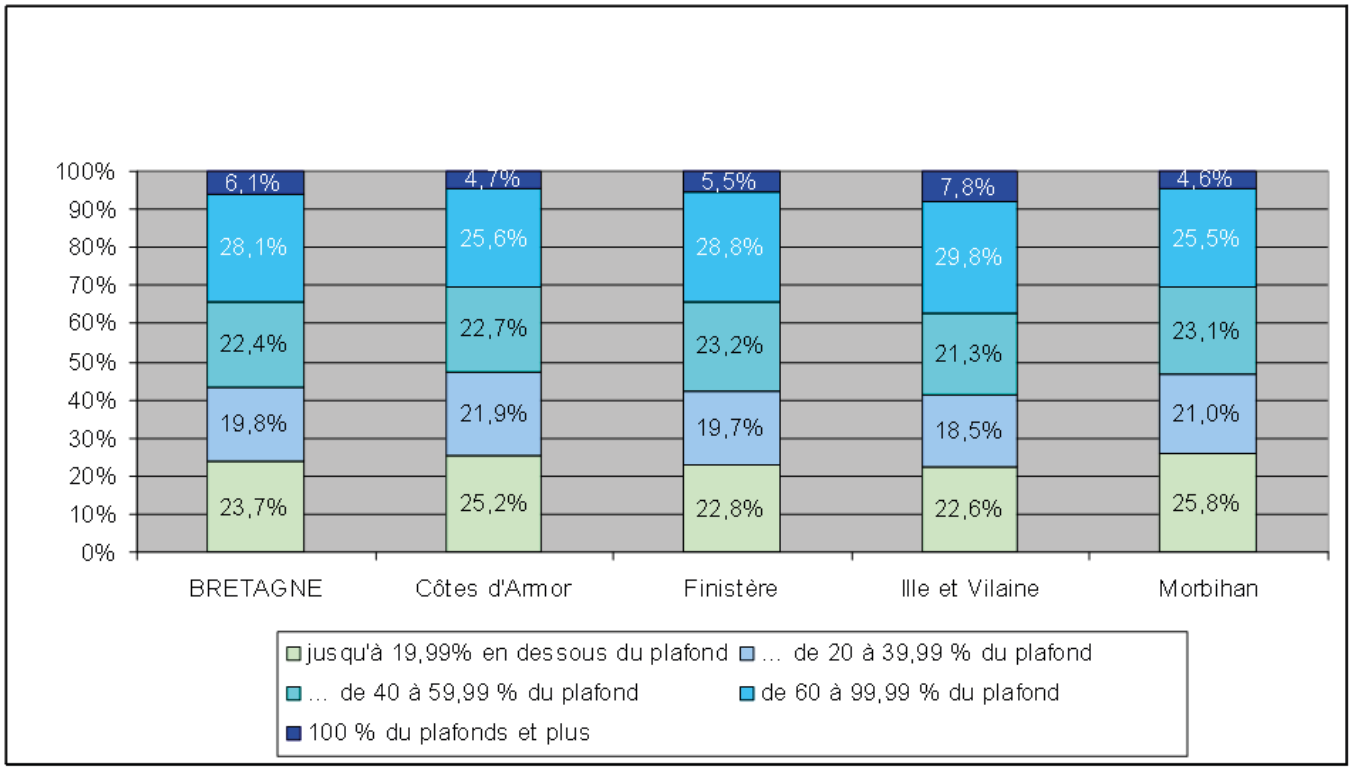
## Les ressources des ménages

Près de 66% des ménages disposent de ressources inférieures à 60% du plafond d'accès au PLUS (plafonds d'accès au PLAI) : les Côtes d'Armor sont le département où ce taux est le plus élevé (70%). Ce taux est d'environ 60% au niveau national.

A noter que 43,5% des ménages se situent en dessous de 40% du plafond d'accès au PLUS (seuil de pauvreté). Ces données mettent en avant les ressources faibles de ménages occupant le parc social.

Pour rappel, ces plafonds «2016» sont définis à l'arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré : ils s'échelonnent de 20 111€ pour une personne seule à 51 692€ pour un ménage de 6 personnes (ou une personne avec quatre personnes à charge).

• *Ventilation des ressources des ménages par département :*



# La demande locative sociale

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).

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

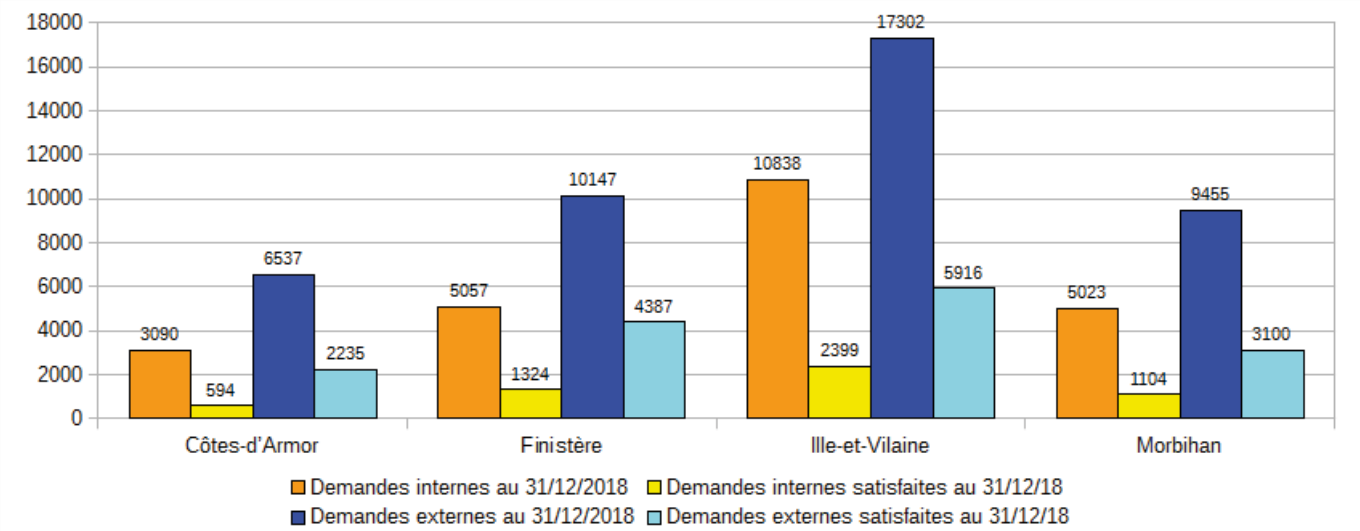
**Il s'agit donc de tenir compte d'une probabilité d'erreur de l'ordre de 3% pour les demandes externes et de 1% pour les demandes internes.**

Au 1er janvier 2019, le SNE comptabilise 67 449 demandes en cours à l'échelle régionale. Les demandes émanant de locataires HLM («demandes internes») représentent 36% des demandes totales.

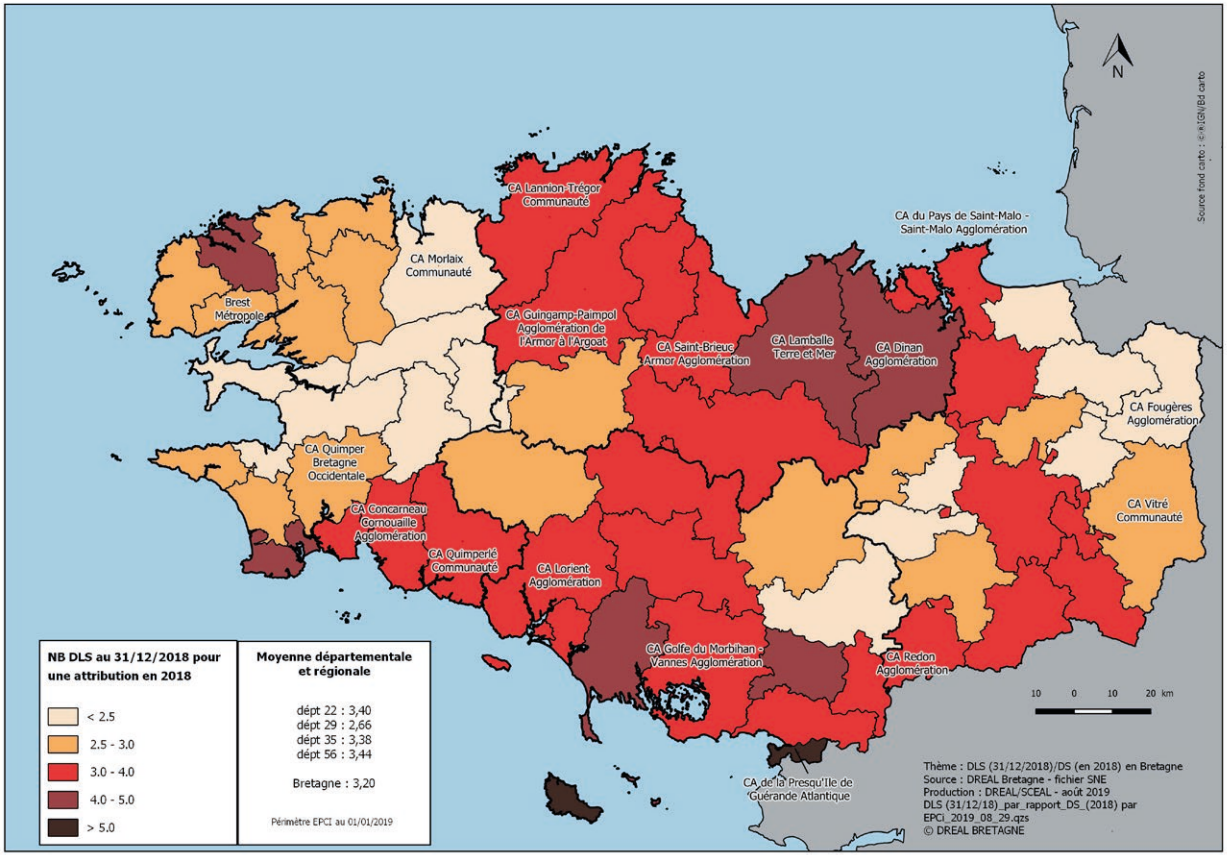
Les demandes satisfaites en 2018 représentent 21 059 demandes. Les demandes satisfaites émanant de locataires HLM («demandes internes») représentent 25,7% des demandes satisfaites totales.

Aussi, à l'échelle de la région Bretagne, il y a 3,2 demandes en cours au 1er janvier 2019 pour une demande satisfaite en 2018 (au niveau national, ce chiffre est de 4,5). Le Finistère est le département où ce rapport est le plus faible (2,7 demandes en cours au 1er janvier 2019 pour une demande satisfaite en 2018). Pour chacun des autres départements, ce rapport est de 3,4 demandes en cours au 1er janvier 2019 pour une demande satisfaite en 2018).

• *Demandes locatives sociales et demandes satisfaites :*



*• Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite par EPCI en Bretagne au 31/12/2018 :*



# Le parc privé

# 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

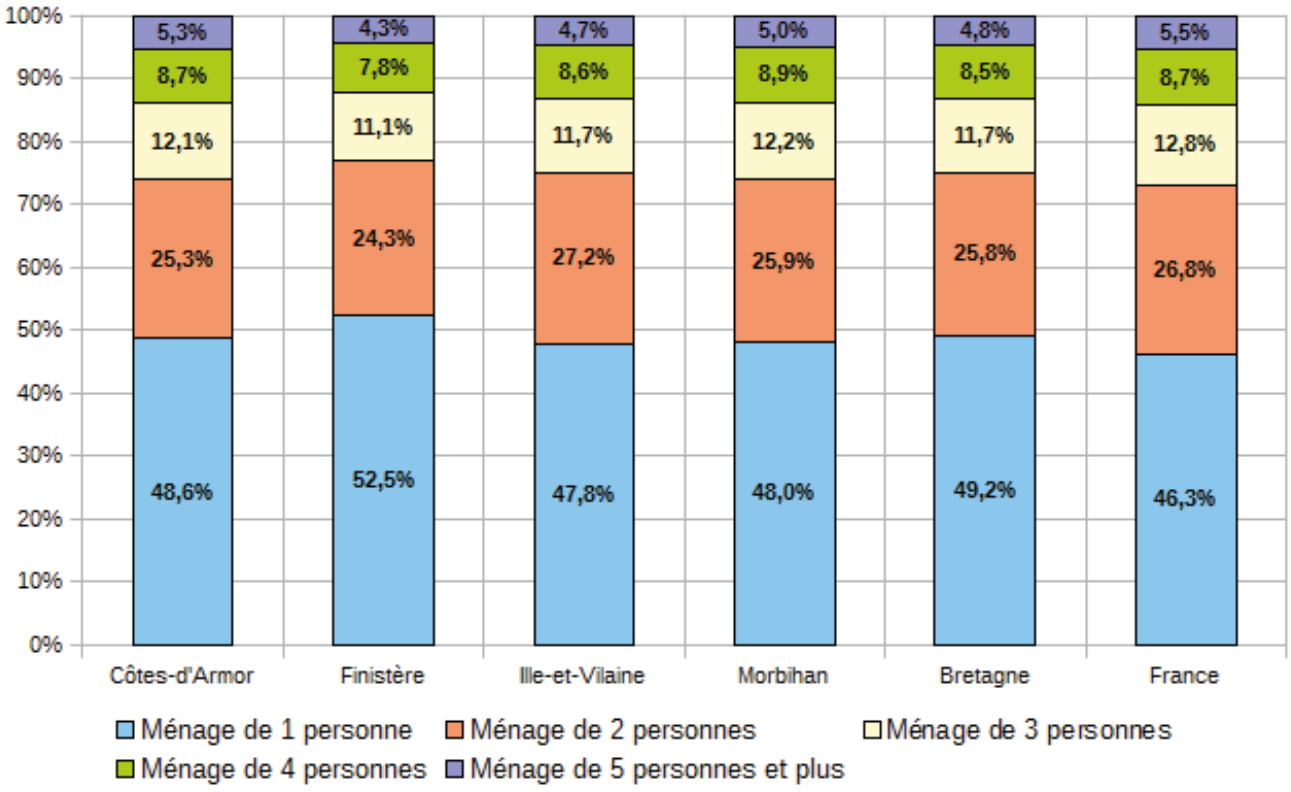
49,2% du parc locatif privé est occupé par un ménage d'une seule personne (au niveau national, ce taux est de 46,3%). Seul le département du Finistère est au-dessus de la moyenne régionale avec 52,5%.

Entre 2007 et 2015, ce pourcentage a augmenté de 1% dans les Côtes-d'Armor alors que, dans le même temps, l'Ille-et-Vilaine a connu une baisse de 1%.

En 2015, ce sont les départements des Côtes-d'Armor et du Morbihan qui présentent les plus fortes parts d'occupation de leur parc locatif privé par des ménages de 3 personnes et plus.

En 2015, l'occupation du parc locatif privé par les ménages de 1 et 2 personnes représente 75% (au niveau national, ce taux est de 73,1%), soit une progression de 1% 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

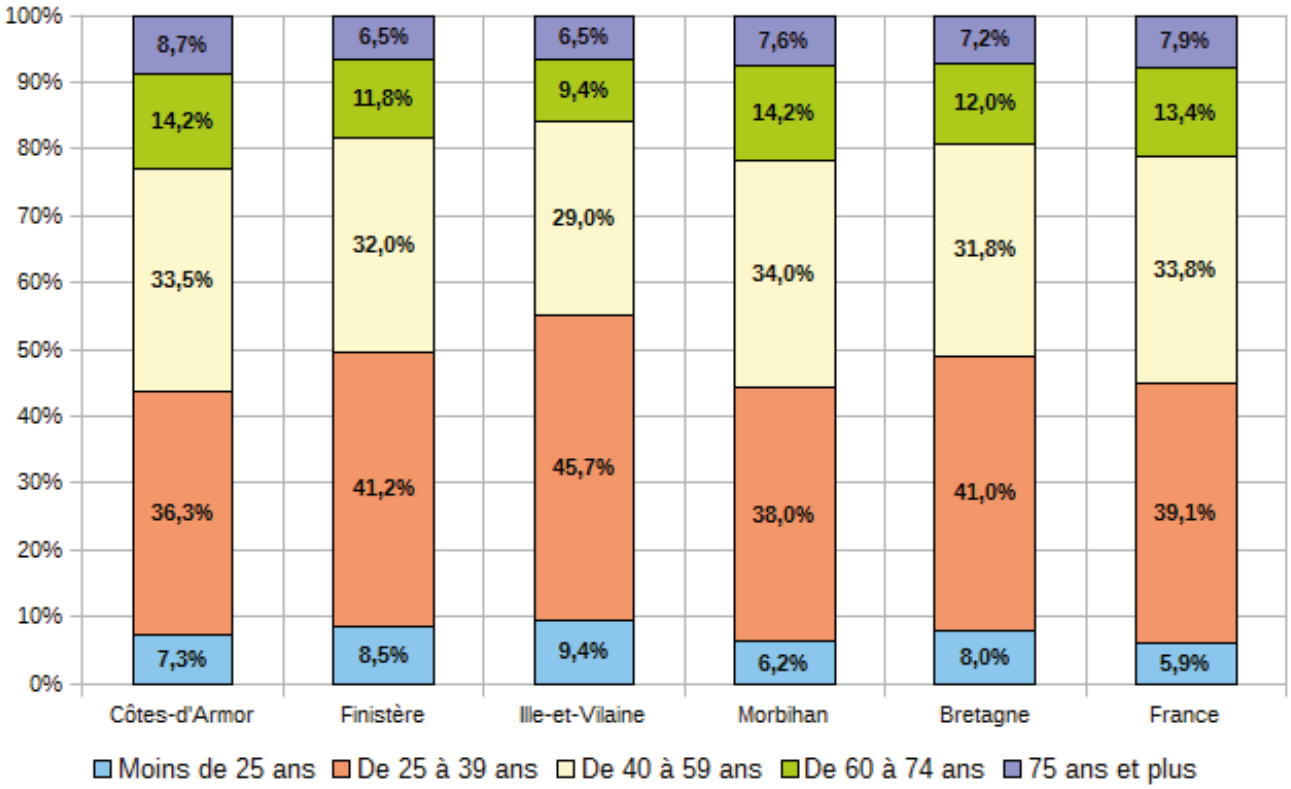
En 2015, en Bretagne, 49% des locataires du parc privé ont moins de 40 ans (en France : 45%). Cette part était de 55,3% en 2007 (en France : 48%).
Avec 55,1% de moins de 40 ans, le parc locatif privé bretilien présente l'occupation la plus jeune de la région. A contrario, avec 43,6%, les Côtes-d'Armor présente l'occupation la moins jeune avec notamment 22,9% de plus de 60 ans. Cette part des plus de 60 ans est 3,7 points au-dessus de la moyenne régionale.
Entre 2007 et 2015, seuls les départements d'Ille-et-Vilaine et du Finistère maintiennent une part des locataires privés de moins de 40 ans au-dessus d'un seuil de 50% ou très proche.

## Les revenus des ménages

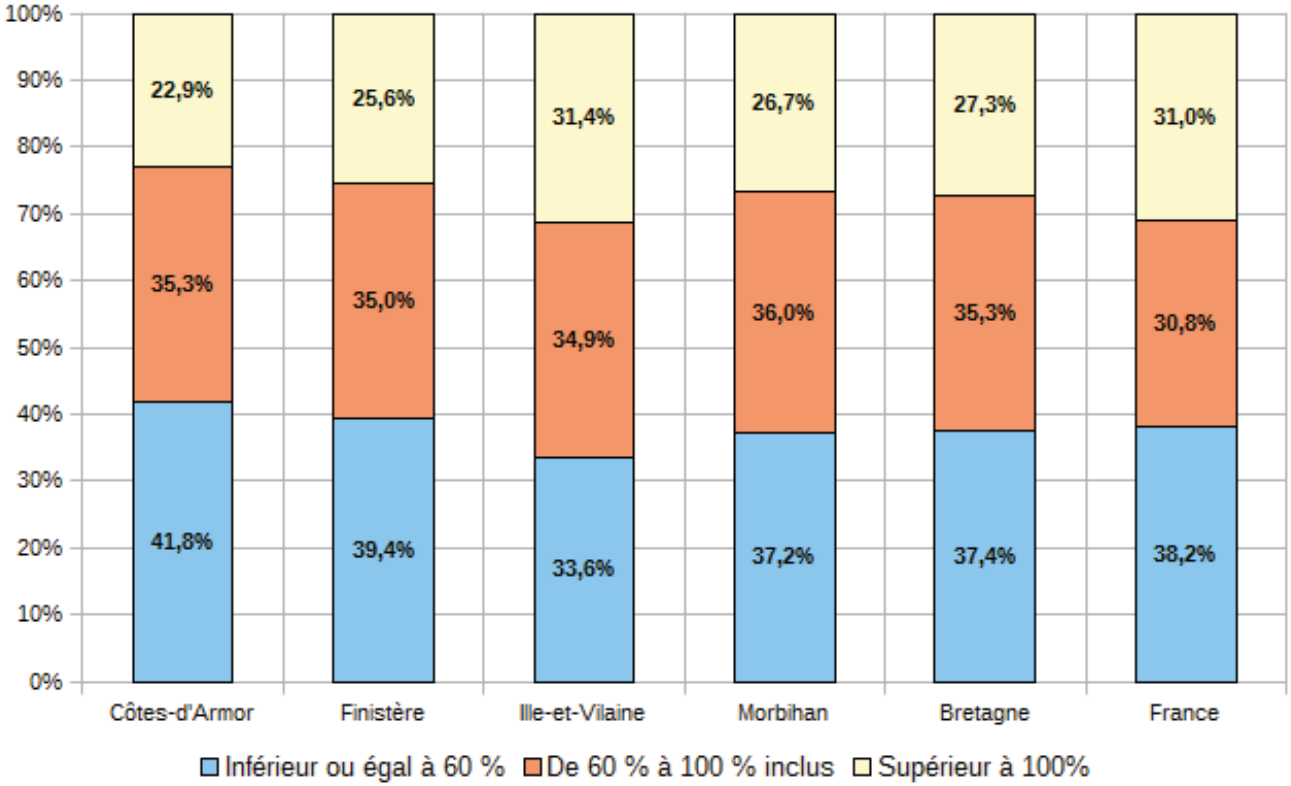
En 2015, le parc locatif privé breton héberge 37,4% des ménages modestes (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 38,2%. Les départements du Finistère et des Côtes-d'Armor sont au-dessus de ce taux régional (respectivement +2 points et +4,2 points).

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

• *Âge des locataires du parc privé par département :*



• *Ventilation des revenus des ménages des locataires du parc privé par département :*



# Le profil des propriétaires

## La composition des ménages

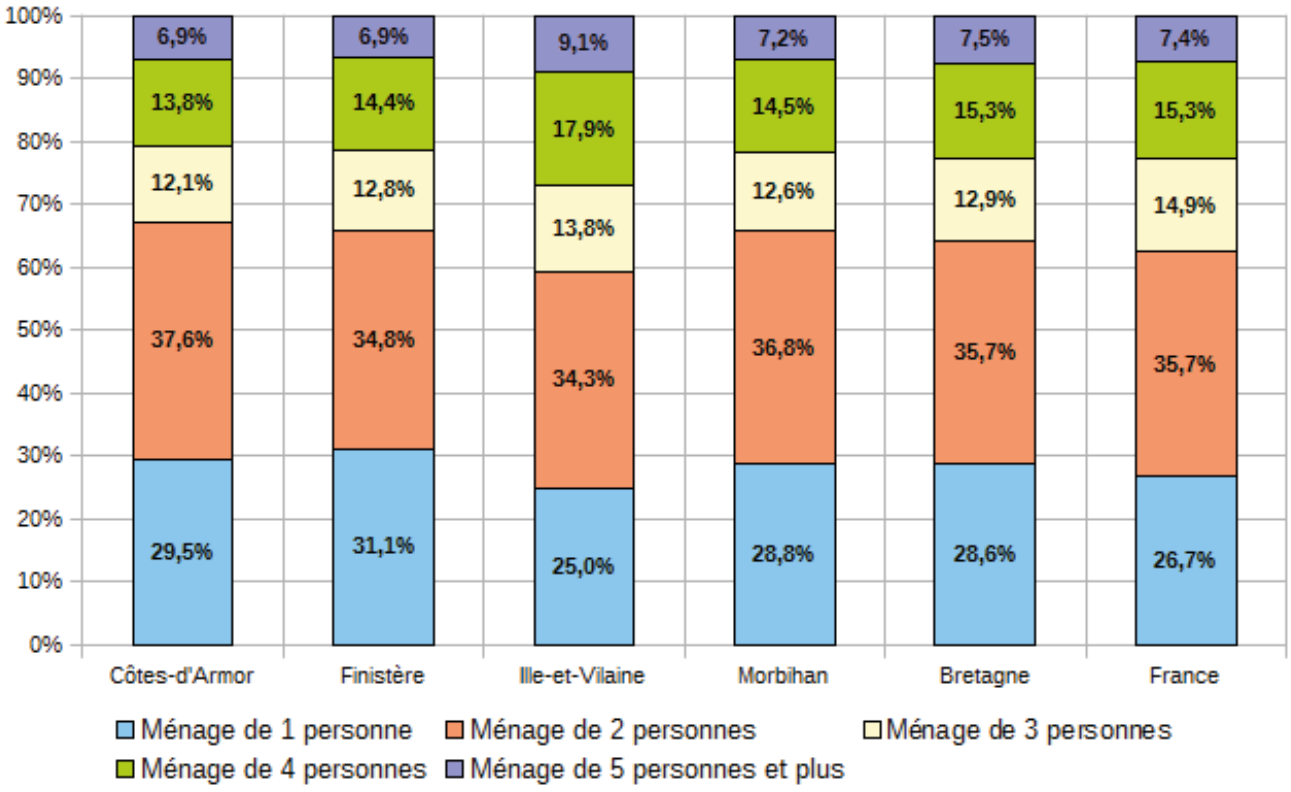
En Bretagne, en 2015, 28,6% des propriétaires occupants sont seuls (au niveau national, ce taux est de 26,7%). Ce taux était de 26,5% en 2007 (en France : 24,8%).

Avec 59,3%, 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 67,1%;

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 27% alors que le taux régional est à de 22, %.

Entre 2007 et 2015, la part des ménages propriétaires occupants de 1 à 2 personnes a progressé de 61,5% à 64,3% au niveau régional. Au niveau national, cette progression est passée de 60,1% à 62,4%.

• *Composition des ménages propriétaires occupants par département :*



## L'âge des propriétaires

Avec 12,2% 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 12,8%. 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 15,1% de moins de 40 ans et les Côtes-d'Armor le moins de propriétaires occupants avec 10,5% de cette même typologie.

Au niveau des plus de 60 ans, le taux de propriétaires occupants est de 51,4% au niveau régional (en France : 50,1%). Au niveau départemental, cette graduation s'échelonne de 55,6% dans les Côtes-d'Armor à 45,5% en Ille-et-Vilaine.

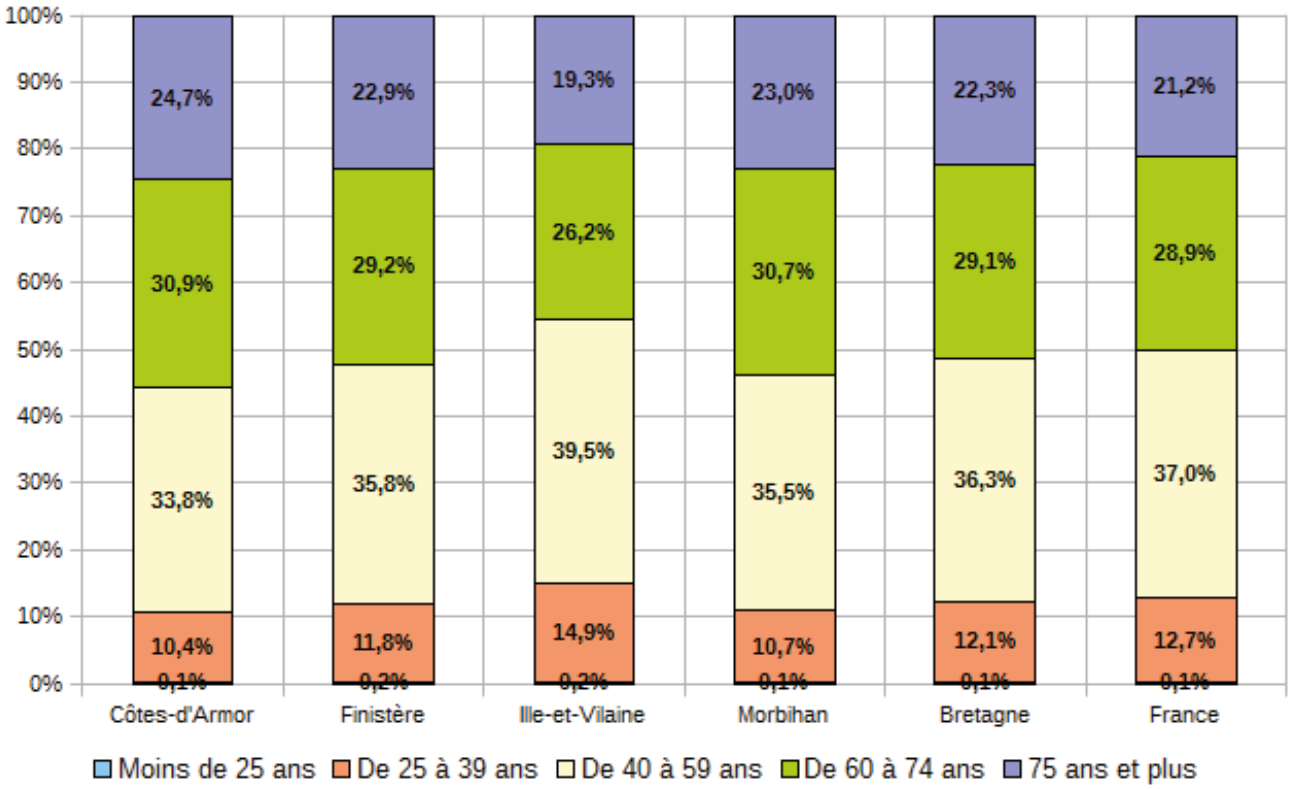
Entre 2007 et 2015, l'Ille-et-Vilaine connaît la plus faible évolution du vieillissement de ses propriétaires occupants avec une hausse de près de 4% des ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans alors que les autres départements sont autour de 4,5% voire près de 5% pour le Morbihan.

## Les revenus des ménages

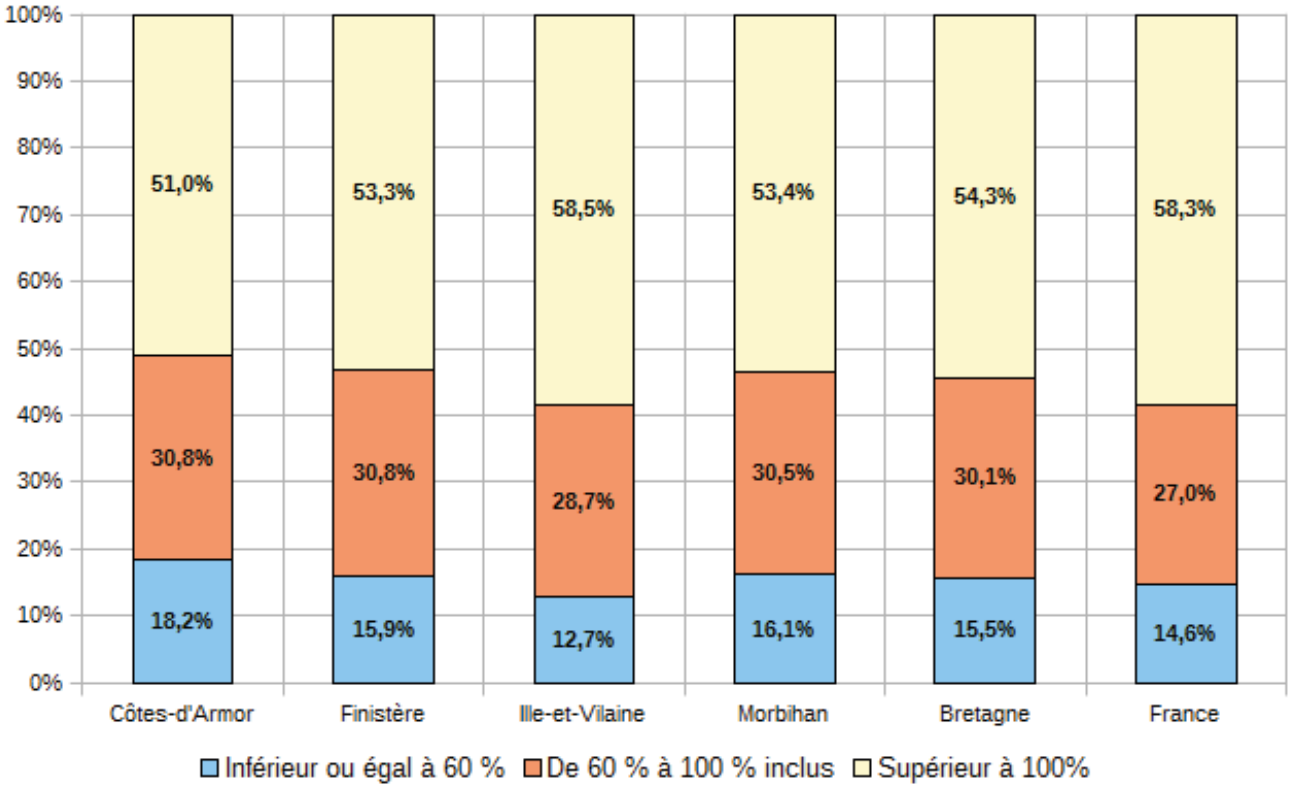
En 2015, 15,5% des propriétaires occupants sont plutôt modestes (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 14,6%. Ce taux atteint 18,2% dans les Côtes-d'Armor.

Avec 4,2 points au-dessus du taux régional, l'Ille-et-Vilaine présente le plus fort taux de propriétaires occupants aisés.

• *Âge des propriétaires occupants par département :*



• *Ventilation des revenus des ménages propriétaires occupants par département :*



Le Campus

# Les populations spécifiques

# 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. Après 17 ans de mise en œuvre de la loi 2000, les aires d'accueil en service représentent au 31/12/2018 le taux important de 91% des objectifs fixés par les schémas départementaux. Le taux de réalisation des aires de grand passage approche les 30%.

D'autres modes d'habitation sont proposés maintenant en Bretagne pour répondre à la diversité et aux évolutions des besoins notamment sur le plan de la fixation ou de la sédentarisation des familles ainsi que des activités économiques : terrains locatifs familiaux publics ou privés, habitat-caravane HLM…8 terrains familiaux locatifs (pour 48 places de caravane) sont en service sur les 45 prescrits (260 places).

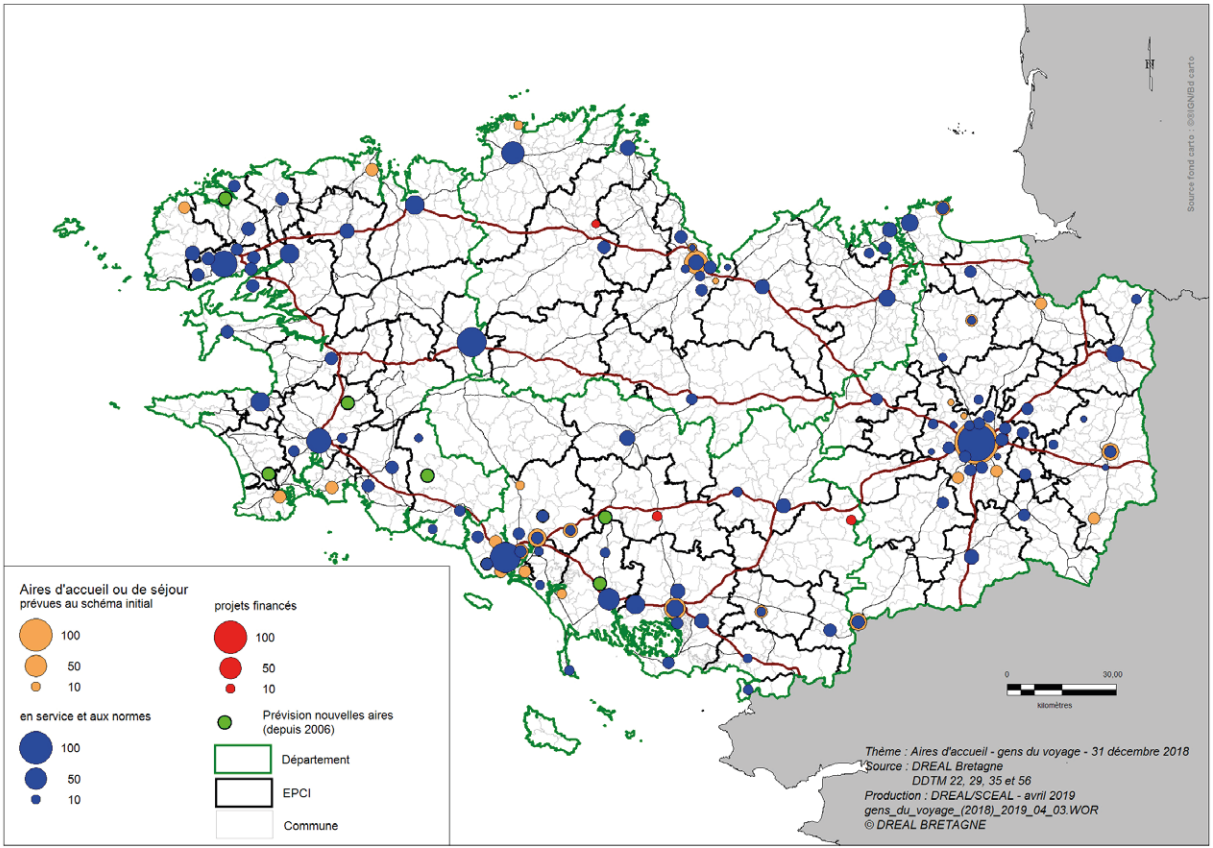
Par ailleurs, 4 logements ordinaires financés en PLAI ont été réalisés sur les 66 logements adaptés pour les gens du voyage recensés dans les schémas, le PDALHPD ou dans les PLH.

*• Situation des aires permanentes d'accueil par département :*

| **Aires permanentes d'accueil en Bretagne (31/12/2018)** | **22** | **29** | **35 *** | **56** | **Bretagne** |
|---|---|---|---|---|---|
| Objectif en places de caravane | 305 | 785 | 753 | 664 | 2 507 |
| Places de caravane en service | 285 | 717 | 701 | 578 | 2 281 |
| Objectif en nombre d'aires | 15 | 38 | 43 | 32 | 128 |
| Nombre d'aires en service | 14 | 32 | 41 | 26 | 113 |

Sources : DREAL/DDTM – Enquête DGALN/DHUP 02/19 - * Y compris les aires d'accueil de Ploubalay (en 22), d'Allaire (en 56) et de St-Nicolas de Redon (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 951 du 31/07/2015 relatif aux FJT).

*• Situation des foyers de jeunes travailleurs par département :*

| Les logements FJT en Bretagne (en nb de places agrées FJT/CAF) | 22 | 29 | 35 | 56 | Bretagne |
|---|---|---|---|---|---|
| En service (fin 2018) | 767 | 768 | 1 500 | 722 | 3 757 |
| Mis en service en 2015 | 25 | 44 | 0 | 0 | 69 |
| Mis en service en 2016 | 101 | 7 | 0 | 0 | 108 |
| Mis en service en 2017 | 36 | 16 | 13 | 6 | 71 |
| Mis en service en 2018 | 9 | 0 | 15 | 0 | 24 |
| En construction ou projets agréés Pour 2019 à 2021 | 15 | 0 | 235 | 126 | 376 |

Source : URHAJ - CAF Bretagne Bilan 2017 /DREAL sept 2019

Avec près de 3 800 places (3 200 logements), la couverture régionale s'est enrichie récemment de programmes dans les pôles urbains secondaires (Pleurtuit, Quimperlé) ou des territoires à dominante rurale (comme Paimpol, Muzillac ou le Centre Bretagne à Carhaix) ou des zones d'emploi secondaires dynamiques (Lamballe, Loudéac). Parmi les 7800 jeunes accueillis dans l'année, 59% ont moins de 21 ans, 27% ont entre 21 et 26 ans (2017).

Récemment, de nouvelles résidences pour jeunes actifs ayant le statut de résidences sociales (10 résidences pour 380 logements avec 515 places installées dont la dernière à Bruz en 2017 (12 logements) sont proposées aux jeunes en mobilité dans le bassin d'emploi rennais. Ces résidences sociales à des 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.

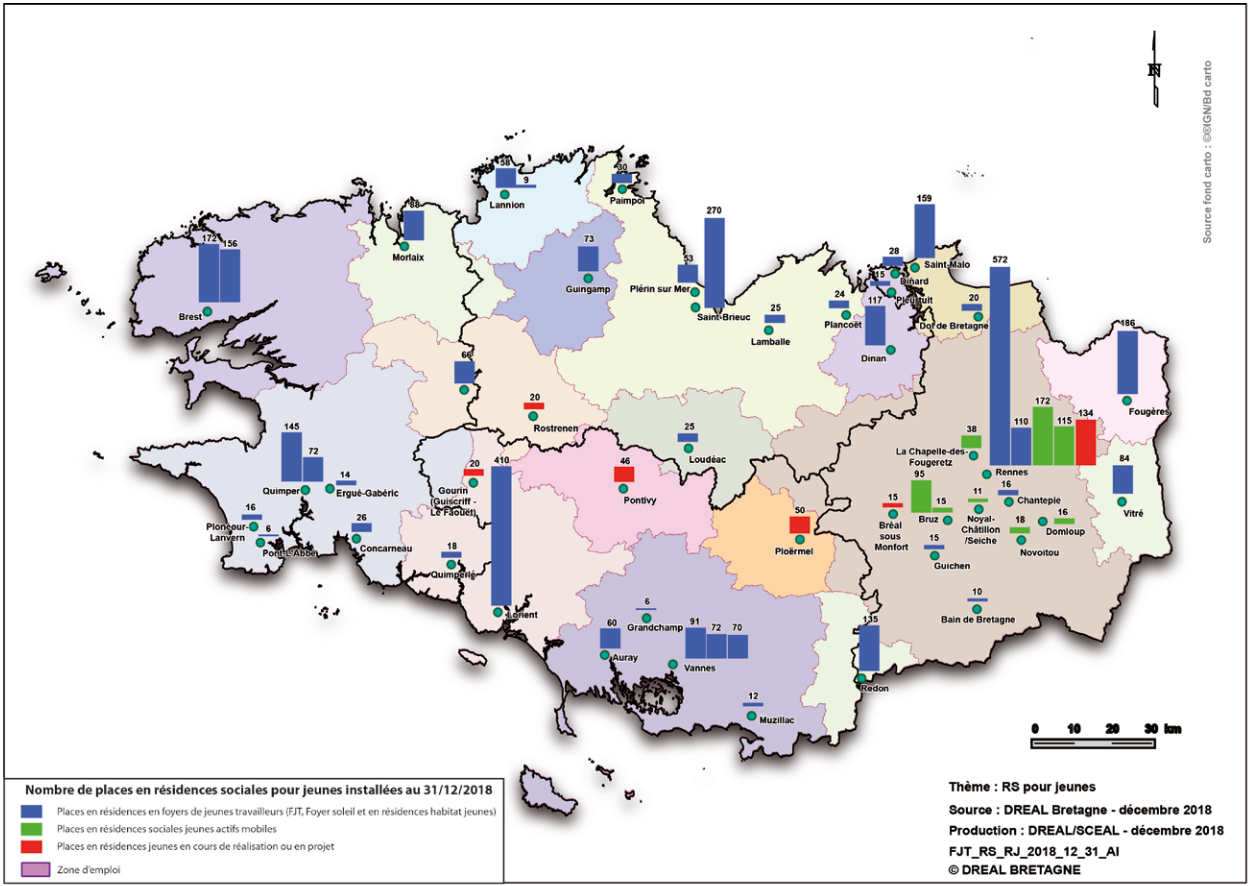
Sur l'agglomération rennaise, les promoteurs de programmes importants mixent le logement ciblé pour les étudiants à du logement ordinaire et ont repris la production de résidences spécialisées. Cette offre multiple permet d'absorber la demande nouvelle consécutive à la contraction du parc de petits logements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

De 2006 à 2018, sur l'agglomération de Rennes, 1 650 logements financés en PLS ou en PLUS, soit 18 résidences universitaires meublées ont été livrées. Avec les résidences privées (21 résidences pour 2 470 logements), c'est 4 250 logements qui ont été livrés soit 236 logements chaque année. Sur cette période, deux résidences universitaires ont été réalisées hors de la métropole rennaise, sur Morlaix (2006) et sur Saint-Malo (2018) pour 128 logements.

Ce rythme s'est récemment fortement accéléré passant entre 2011 et 2018 à une mise en service de 2 857 logements en résidence universitaire sur les agglomérations de Rennes et de Saint-Malo, soit une livraison annuelle de près de 360 logements.

Cette tendance devrait se poursuivre par la livraison sur la région, de 300 logements par an avec 15 résidences (1 192 logements), majoritairement publiques (58%), programmés de 2019 à 2022. Une 2è résidence en PLS est prévue à Saint-Malo pour 2019. Hors agglomérations de Rennes et de Saint-Malo, des projets sont évoqués sur d'autres sites d'enseignement supérieur comme à Brest (4) et à Lorient (2) à hauteur de 457 logements.

• *Résidences sociales pour jeunes au 31/12/2018 :*



# Le logement des personnes âgées

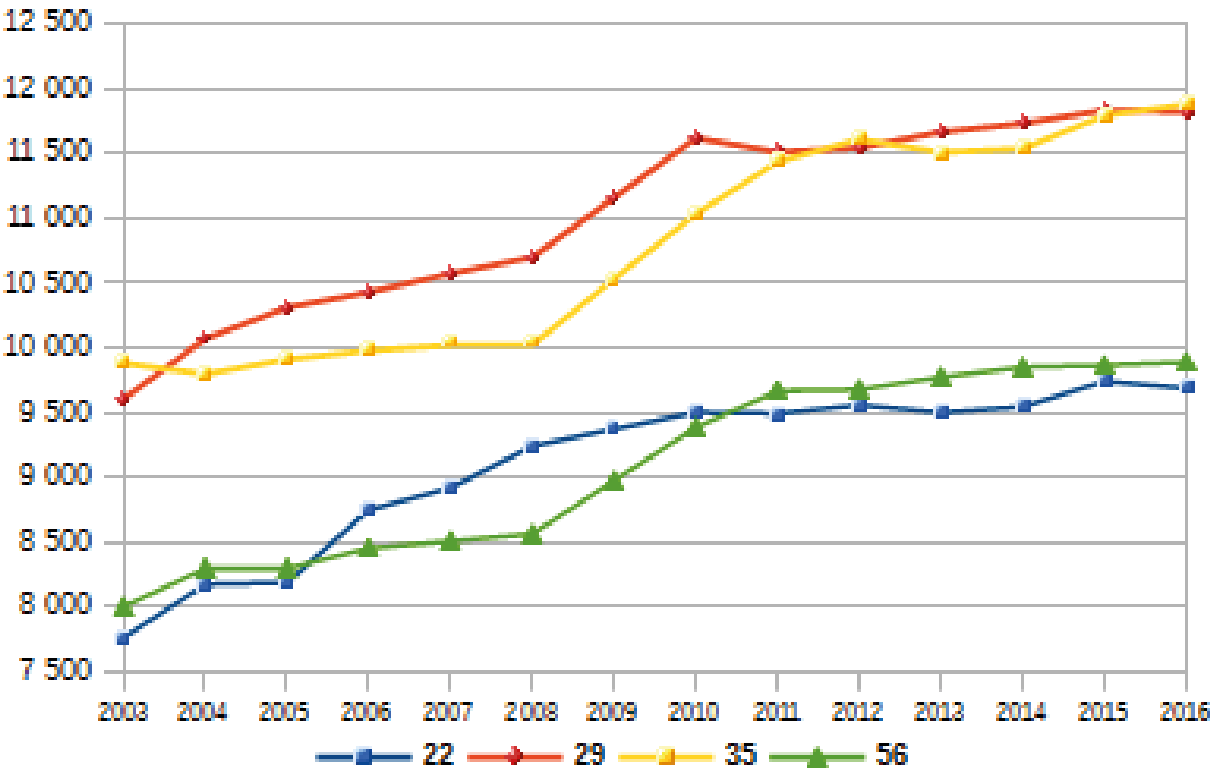
La production de logement-foyers pour personnes âgées s'est poursuivie à un rythme particulièrement élevé dans la dernière décennie, portée par la transformation des maisons de retraites en établissement médicalisé, type EPHPAD, qui a bénéficié du financement PLS et qui touche tous les territoires.

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 EPHPAD, 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 : 11,9% personnes âgées de 75 ans et plus, contre 10,1% au plan national écart qui tend cependant à se réduire (données disponibles au 30/09/2018 - source DREES 2016).

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
Il restait en Bretagne début 2016, 26 maisons de retraite (590 lits) et 87 logements-foyers (3 729 logements) non médicalisés pour 491 EHPAD (38 975 lits ou logements) soit 86% des capacités aux nouvelles normes pour 79% en France métropolitaine.

• *Capacité d'accueil des établissements pour personnes âgées :*



La couverture régionale se traduit maintenant par un niveau d'équipement important, supérieur à la moyenne nationale.

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.

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, 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

*• Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de 75 et plus (structures EHPAD uniquement) :*

| Côtes d'Armor | Finistère | Ille-et-Vilaine | Morbihan | Bretagne | France M |
|---|---|---|---|---|---|
| 127,3 | 121,4 | 127,1 | 101,7 | 119,4 | 101,4 |

Source : STATISS 2016 DRESS au 31/12/2015

12

# Les dynamiques des marché de l'habitat

# L'offre foncière

## L'offre foncière[3]

Entre 2012 et 2017, le coût moyen total du terrain et de la maison est passé de 203 600€ à 224 300€, pour un coût moyen du terrain seul passé de 55 000€ à 59 500€; la part du terrain dans le total de l'opération est ainsi relativement stable autour de 27%. Par contre le prix moyen au m2 des terrains a fortement augmenté (+34,4%).

Comme les années précédentes, le prix des maisons au m² est plus élevé en Bretagne (1 409€) qu'au niveau national (1 392€). La Bretagne est la 7e région de province la plus chère, derrière la Corse, l'Ile-de-France, la Provence-Alpes-Côte-d'Azur, l'Auvergne-Rhône-Alpes, le Grand-Est et les Pays-de-la-Loire ; les prix les plus bas sont observés dans la région Centre-Val-de-Loire (1 247€), Hauts-de-France ( 1 287€) et Normandie (1 300€).

A l'exception d'une légère augmentation en 2016, la superficie moyenne des terrains bretons connaît une baisse régulière depuis 2010. En 2017, cette diminution est de 6,5% par rapport à 2016 pour une superficie moyenne passant en dessous des 700m². La moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 920m².

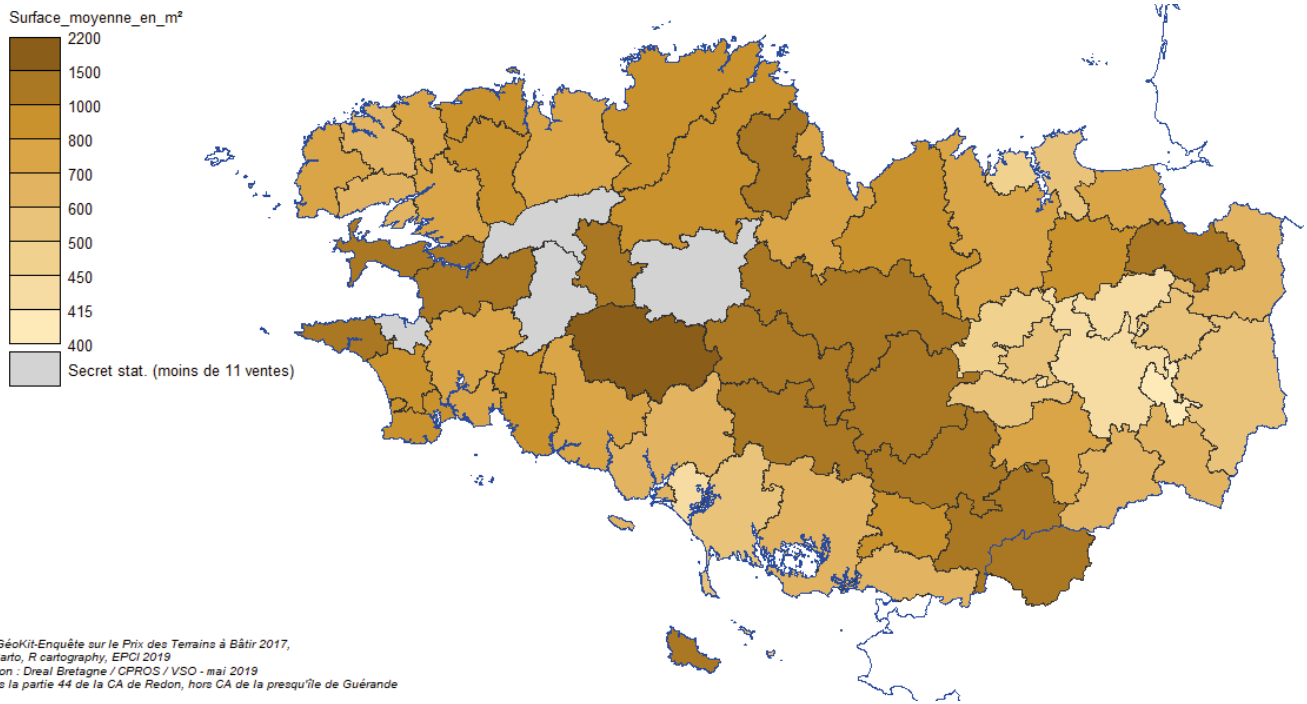
[3] *: Pour en savoir plus : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-enquete-sur-le-prix-des-terrains-r183.html*

*• Surface et prix moyen du foncier par département :*

| | 22 | 29 | 35 | 56 |
|---|---|---|---|---|
| **Prix moyen du terrain 2017** | **47 195** | **54 306** | **63 029** | **67 365** |
| Variation 2017/2016 | 4,6% | 0,6% | 4,5% | -0,5% |
| Variation 2017/2012 | 15,0% | 0,1% | 9,6% | 3,5% |
| Variation 2017/2007 | 14,6% | 12,7% | 17,7% | 11,6% |
| **Surface moyenne en m²** | **817** | **771** | **551** | **714** |
| Variation 2017/2016 | -4,5% | -5,1% | -2,3% | -13,7% |
| Variation 2017/2012 | -14,6% | -13,4% | -18,7% | -25,3% |
| Variation 2017/2007 | -26,4% | -22,4% | -36,1% | -31,3% |
| **Prix moyen/m² en euros** | **58** | **70** | **114** | **94** |
| Variation 2017/2016 | 9,4% | 6,0% | 6,9% | 15,3% |
| Variation 2017/2012 | 34,7% | 15,7% | 34,7% | 38,5% |
| Variation 2017/2007 | 55,8% | 45,3% | 84,2% | 62,4% |

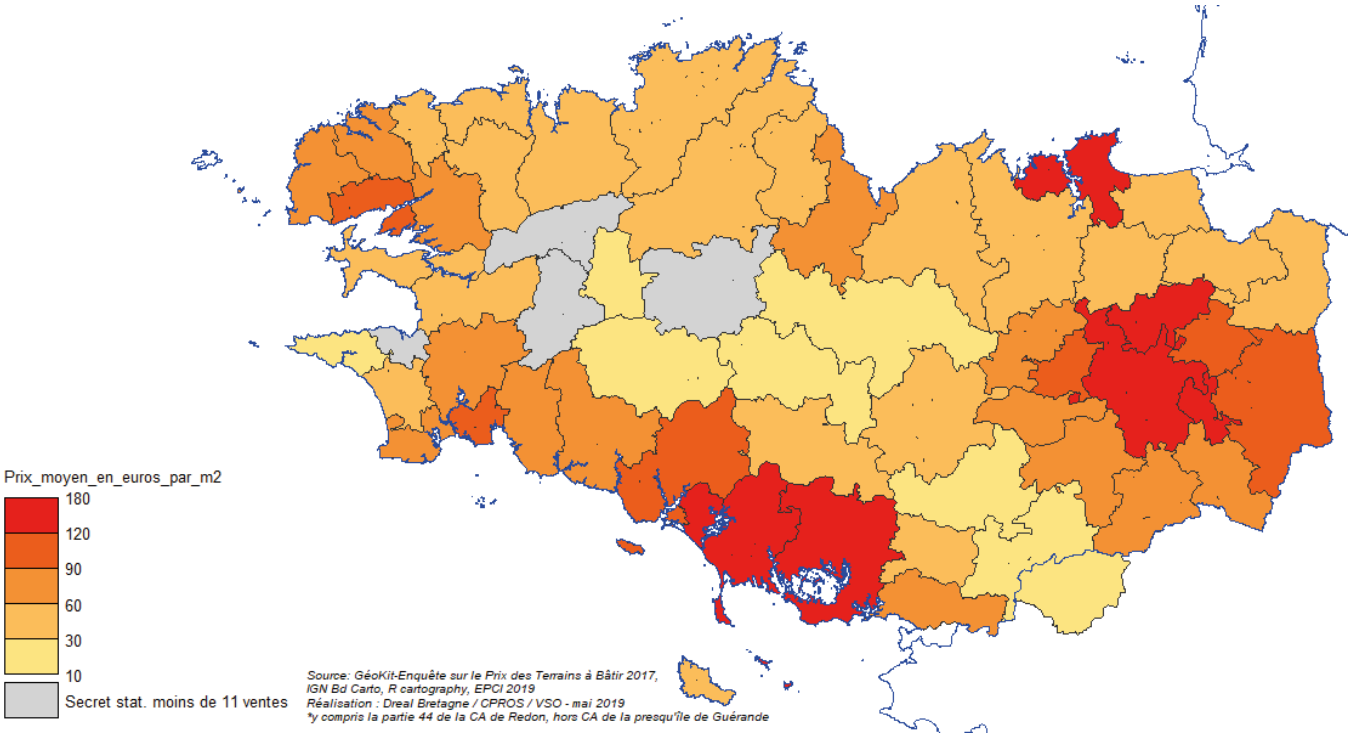
Source : DREAL Bretagne d'après SoeS, EPTB 2017

• *Surface moyenne des terrains par EPCI en 2017 :*




*Source: GéoKit-Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir 2017,*
*IGN Bd Carto, R cartography, EPCI 2019*
*Réalisation : Dreal Bretagne / CPROS / VSO - mai 2019*
**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 2017 :*



# L'offre immobilière

## La construction neuve[4]

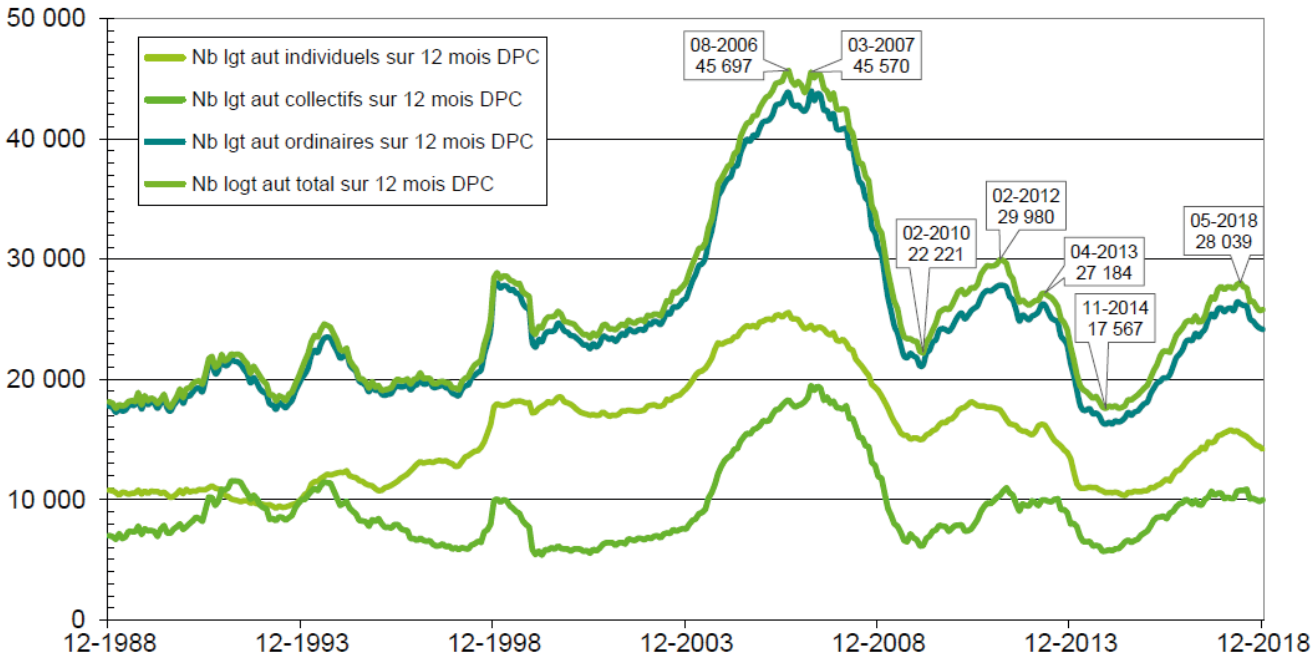
Au cours de l'année 2018, 25 700 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 1 100 de moins qu'en 2017 (–4,2%). Le nombre de logements autorisés reste néanmoins supérieur à la moyenne annuelle des dix dernières années (24 200 logements). Les mises en chantier augmentent : 25 400 sur l'ensemble de l'année 2018, soit 1 200 de plus qu'en 2017 (+4,7%). En France, les mises en chantier diminuent de 4,0%. Ainsi, la part des mises en chantier de logements en Bretagne dans le total national a augmenté en 2018 (6,1% contre 5,6% en 2017).
Au 01/01/16, le taux de construction est de 5 logements pour 1 000 habitants en Bretagne (3,5 pour les Côtes-d'Armor et 7 pour l'Ille-et-Vilaine. En France, ce taux est de 4,6.

Au cours de l'année 2018, 14 200 permis de construire de maisons individuelles ont été accordés dans la région, soit une baisse de 6,6% en un an. Environ 13 700 chantiers de maisons individuelles ont démarré au cours de l'année 2018 en Bretagne. Contrairement aux autorisations de construire, les mises en chantier augmentent encore légèrement (+0,5%).

Avec 11 600 logements collectifs ou en résidence autorisés, les projets de construction d'appartements diminuent de 1,1% en 2018. Les mises en chantier de logements collectifs augmentent de 10,1% sur l'ensemble de la Bretagne. En 2018, 1 240 projets de construction de logements ont été annulés, soit 4,7% du volume des autorisations de l'année. En 2017, la part de logements annulés était du même ordre.

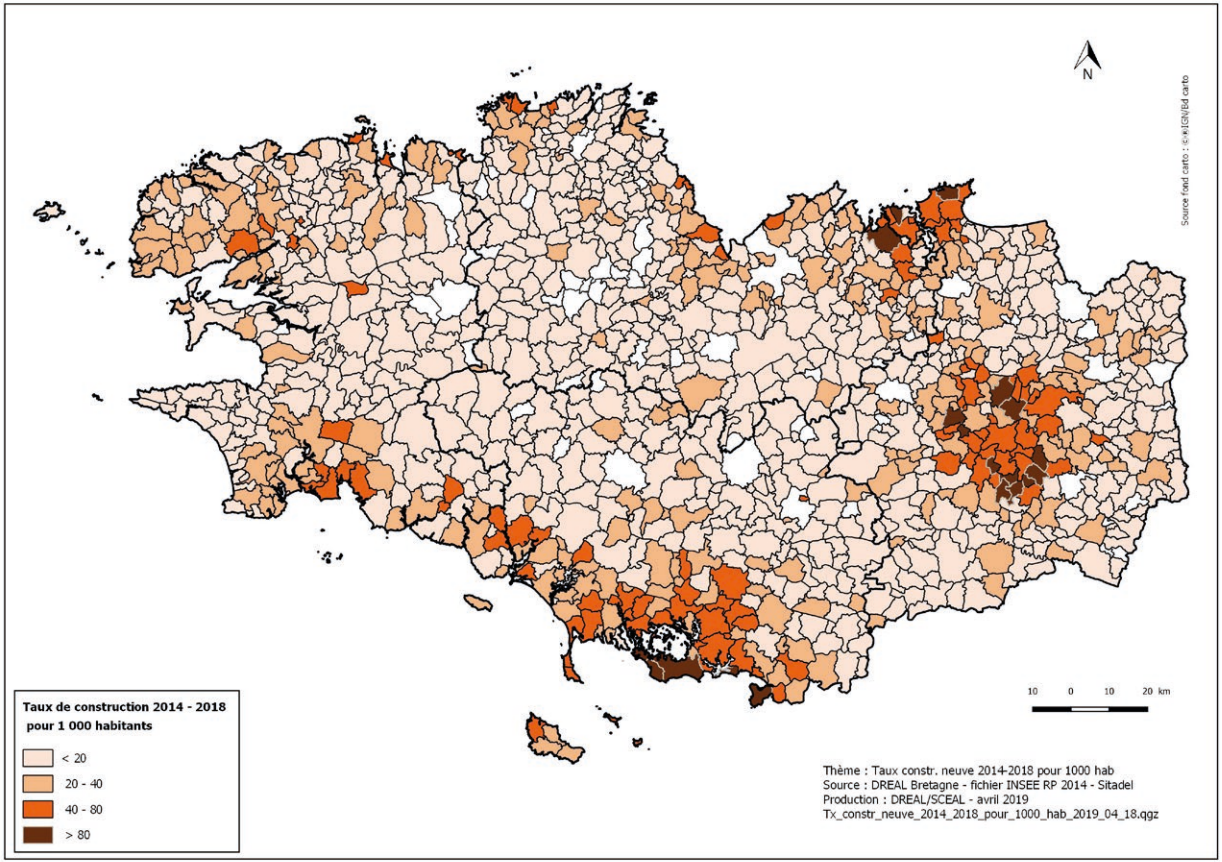
[4] *: Pour en savoir plus : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/la-construction-neuve-sitadel-r179.html*

• *Évolution des logements autorisés :*




*Source : GéoKit, Sit@del2 DPC, Dreal Bretagne*

• *Taux de construction neuve entre 2014 et 2018 pour 1 000 habitants en Bretagne :*



## La commercialisation des logements neufs[5]

Pour la quatrième année consécutive, le marché de la promotion immobilière progresse en 2018 : 6 134 logements ont été vendus par les promoteurs, soit 2% de plus qu'en 2017. Pour autant le dernier point haut de 2010 n'est pas retrouvé. Les appartements représentent 95% de ces ventes. Avec 3 308 euros par m² en moyenne en 2018, leur prix sur un an augmente légèrement de 1,8%.

Dans le même temps, l'offre des promoteurs a été de 5 800 logements, soit 3% de plus qu'en 2017. Après les fortes hausses connues depuis 2015, l'année 2018 montre plus de retenue dans l'augmentation.

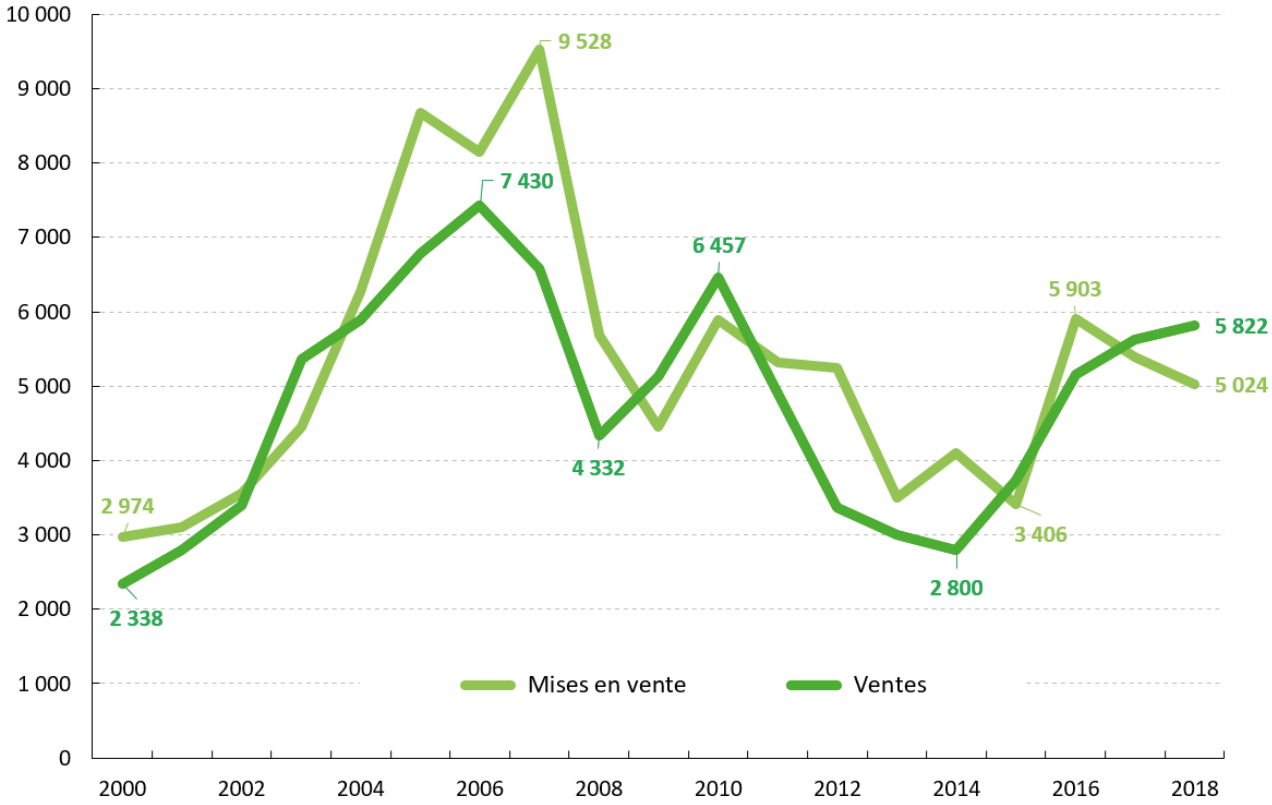
Depuis 2010, dans le collectif, le prix moyen par m² a augmenté de près de 16%.

Avec 312 maisons neuves vendues en 2018, le marché de l'individuel groupé qui avait connu une forte augmentation en 2017 (+44%), connaît une baisse de 13,6% en 2018. Le marché de l'individuel groupé reste toujours à un niveau très bas malgré des ventes annuelles supérieures aux années 2014 à 2016. Avec 233 732 euros en moyenne en 2018, le prix d'un logement sur un an augmente de 12%.

Depuis 2010, dans l'individuel groupé, le prix moyen d'un logement a augmenté de 25%.

[5] *: Pour en savoir plus : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-enquete-sur-la-commercialisation-r188.html*

• *Évolution des ventes de logements neufs par département :*



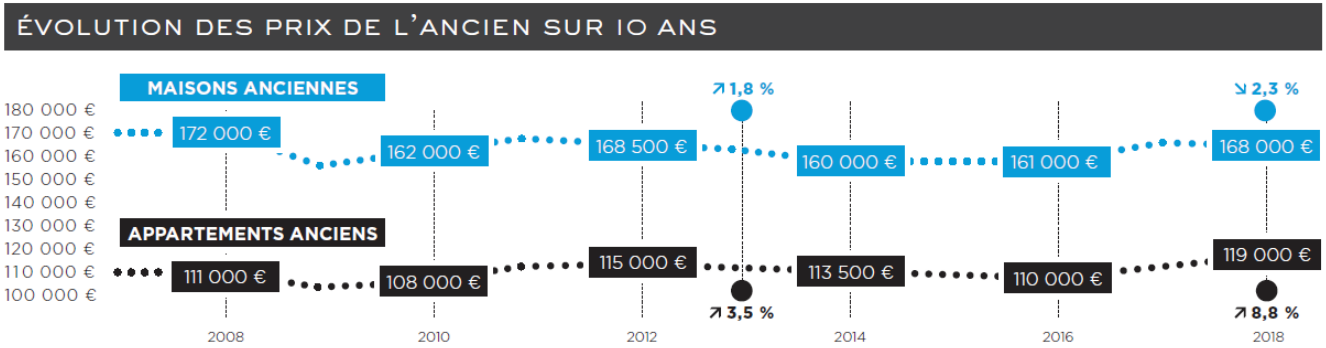
## Les transactions dans l'ancien

Dans les Côtes-d'Armor, les ventes dans le marché de l'ancien représentent 85% des transactions avec une dominance pour les maisons. Les ventes d'appartements, quant à elles, se concentrent dans les villes, notamment Saint-Brieuc et sur quelques stations balnéaires prisées.

Dans le Finistère, le marché de l'ancien représente près de 85% des ventes du département.
Le nombre de transactions a augmenté de 3% sur un an.

En Ille-et-Vilaine, le marché de l'ancien représente près de 72% des ventes du département.
Le nombre de transactions a augmenté de 4% sur un an.

Dans le Morbihan, le marché de l'ancien représente près de 78% des ventes du département.
Le nombre de transactions a augmenté de 8% sur un an.



# Le marché des loyers privés

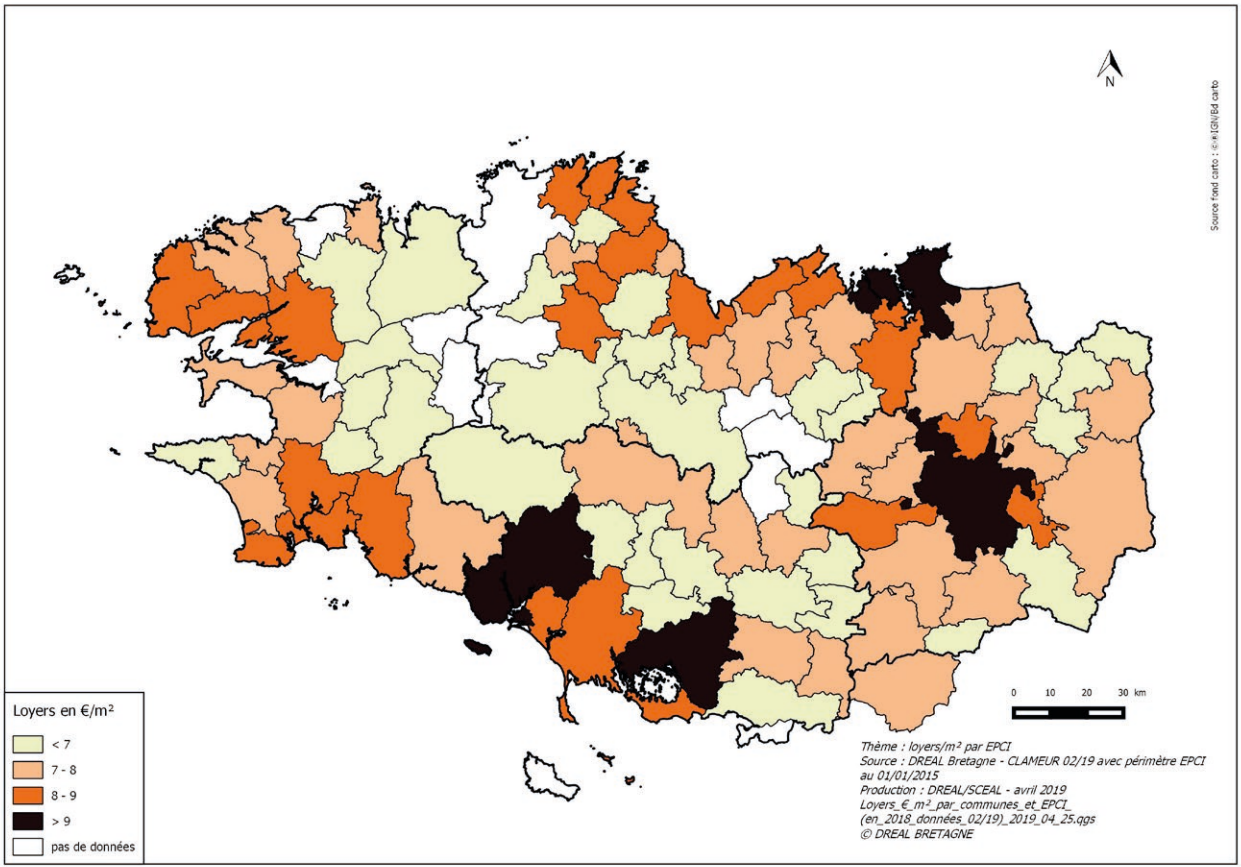
En 2018, la Bretagne, avec un taux de variation annuel de +0,6%, se situe avec 9 autres régions (avant fusion) dans une fourchette de -1% et +1%.

Hors le Limousin qui est en dessous de 9€/m2, la Bretagne, comme l'Auvergne, la Lorraine, la Champagne-Ardennes et la Franche-Comté, se situe à un niveau de loyer compris entre 9 et 9,5€/m2.

En 2018, avec une baisse de taux de variation annuel de 0,4%, les loyers de relocation en Bretagne sont toujours en diminution mais moins fortement que les quatre dernières années.

Après un pic de vacance en 2014, la France connaît une 4ème année de baisse en 2018. Depuis 2015, en Bretagne, la vacance connaît de fortes amplitudes de variation (+46,6% en 2015 ; -27,8% en 2016 ; +7,5% en 2017 et -14,7% en 2018).

• *Niveau des loyers du marché privé en 2018 :*



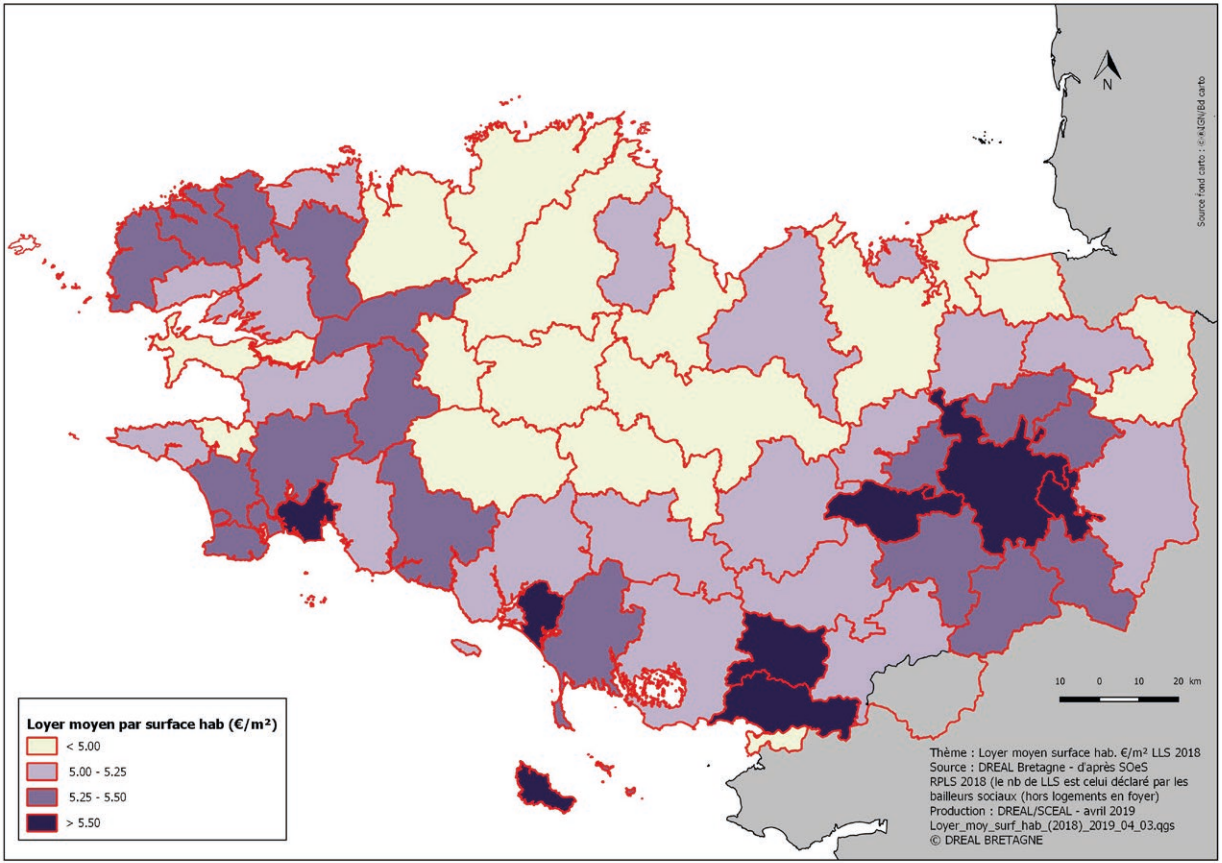
# Le marché des loyers sociaux

Le loyer mensuel moyen au 01/01/2018 par m² de surface habitable s'élève à 5,23 euros, soit une évolution annuelle de +0,5% ; 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 Ille-et-Vilaine que le loyer moyen en surface habitable est le plus élevé (5,38 €/m2) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (4,91 €/m2).

La moyenne nationale s'établit à 5,74 €/m² (hors Île-de-France : 5,41 €/m2).

• *Loyer moyen des logements locatifs sociaux au 01/01/2018 :*



# Les zonages de l'habitat

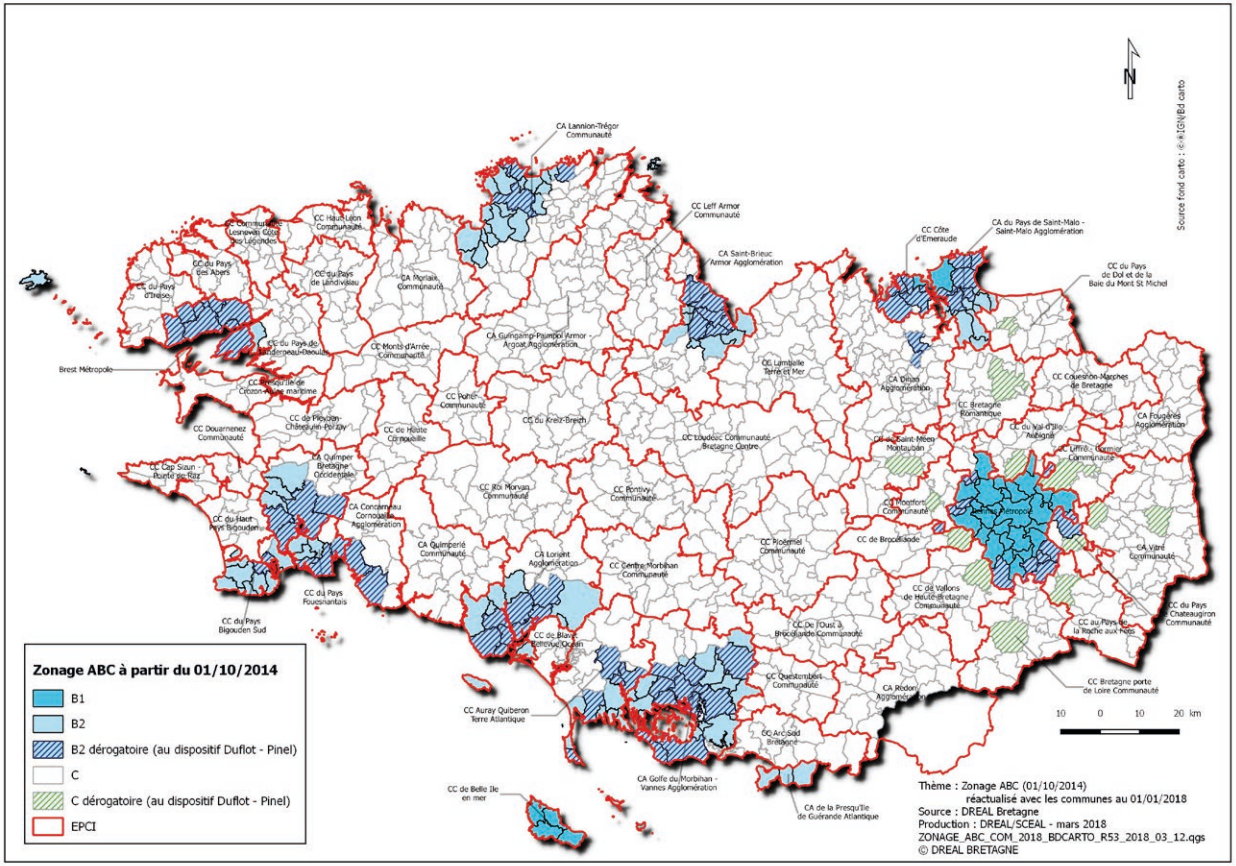
# Le zonage ABC

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 1er 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.

A ce jour, une dizaine de dispositifs s'appuie sur ce zonage. Le plus souvent le zonage ABC 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 en Bretagne :*



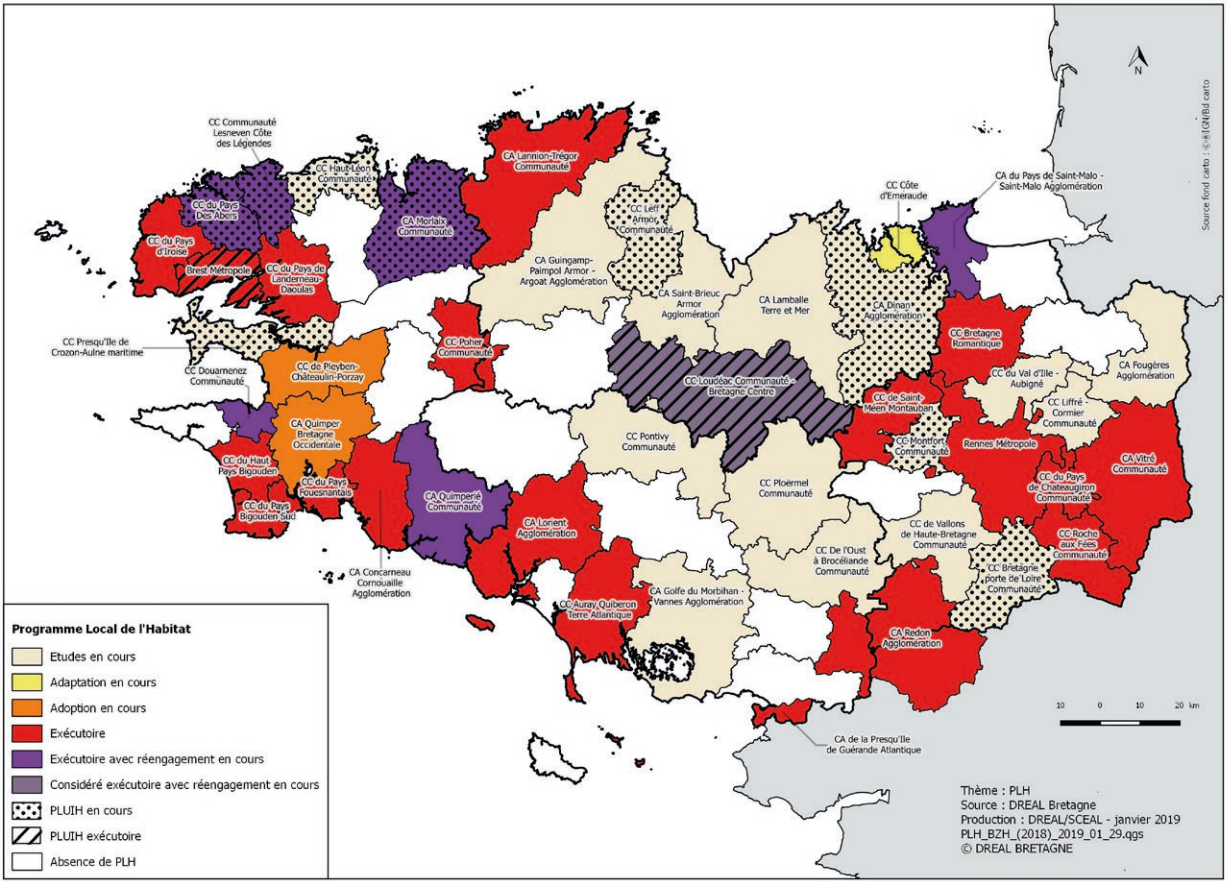
# Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

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.

Au 1er janvier 2019, il y a 23 EPC qui ont l'obligation d'élaborer un PLH en raison de leur population totale supérieure à 30 000 habitants  comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Au 31 décembre 2018, 45 PLH intercommunaux sont, soit exécutoires (26), soit en cours d'étude (19). Sur les 26 exécutoires, 1 est considéré exécutoire jusqu'au 31/12/2019. Ce délai de 3 ans à compter de la fusion des EPCI au 1er janvier 2017 fait suite à la loi ALUR permettant aux nouveaux EPCI d'engager un PLUI valant PLH sur leurs nouveaux périmètres. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

• *État d'avancement des procédures PLH au 31/12/2018 :*

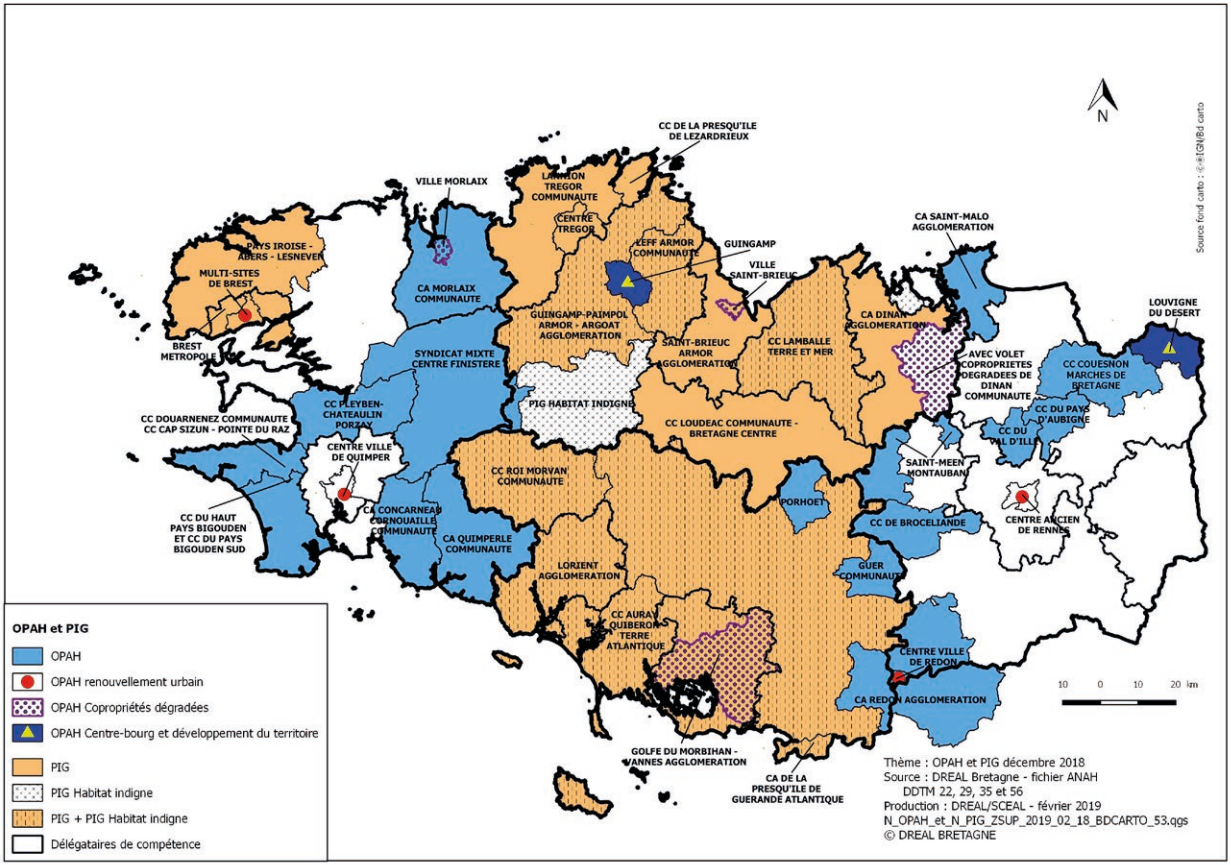


# Les OPAH et PIG

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.
Actuellement, environ trois-quarts du territoire breton sont couverts par une opération programmée (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG).

• *État d'avancement des procédures OPAH et PIG au 31/12/2018 :*



# Les communes « SRU-DALO »

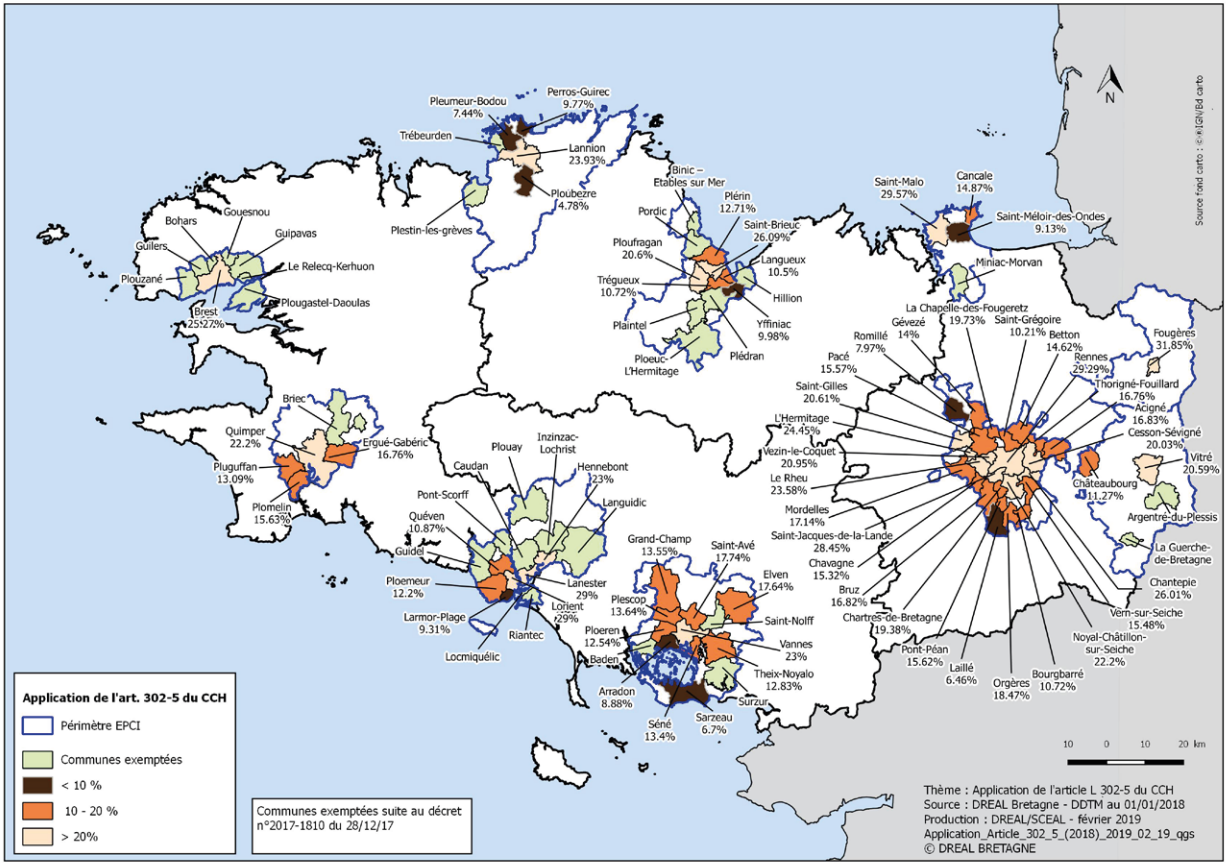
Les dispositions de l'article L302-5 du CCH s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

En Bretagne, l'inventaire au 1er janvier 2018 recense 93 communes relevant de l'article L.302-5 du CCH.

Au 1er janvier 2018, suite à la loi «égalité et citoyenneté», il y a 30 communes exemptées du dispositif SRU jusqu'au 31/12/2019.

En 2018, l'offre nouvelle concernant les communes d'une part, n'ayant pas atteint leur objectif de 20% et d'autre part n'étant pas exemptées, a augmenté de 775 logements locatifs sociaux. Sur ces 42 communes, la production est en augmentation de 1,8% par rapport à 2017 où elle était de 659 logements locatifs sociaux. Toujours, sur ces 42 communes, le déficit en logements locatifs sociaux représente 9 409 logements soit une diminution de 3,7% entre les inventaires 2017 et 2018.

• *État d'avancement de l'application de l'article L.302-5 du CCH au 01/01/2018 :*



# 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 :

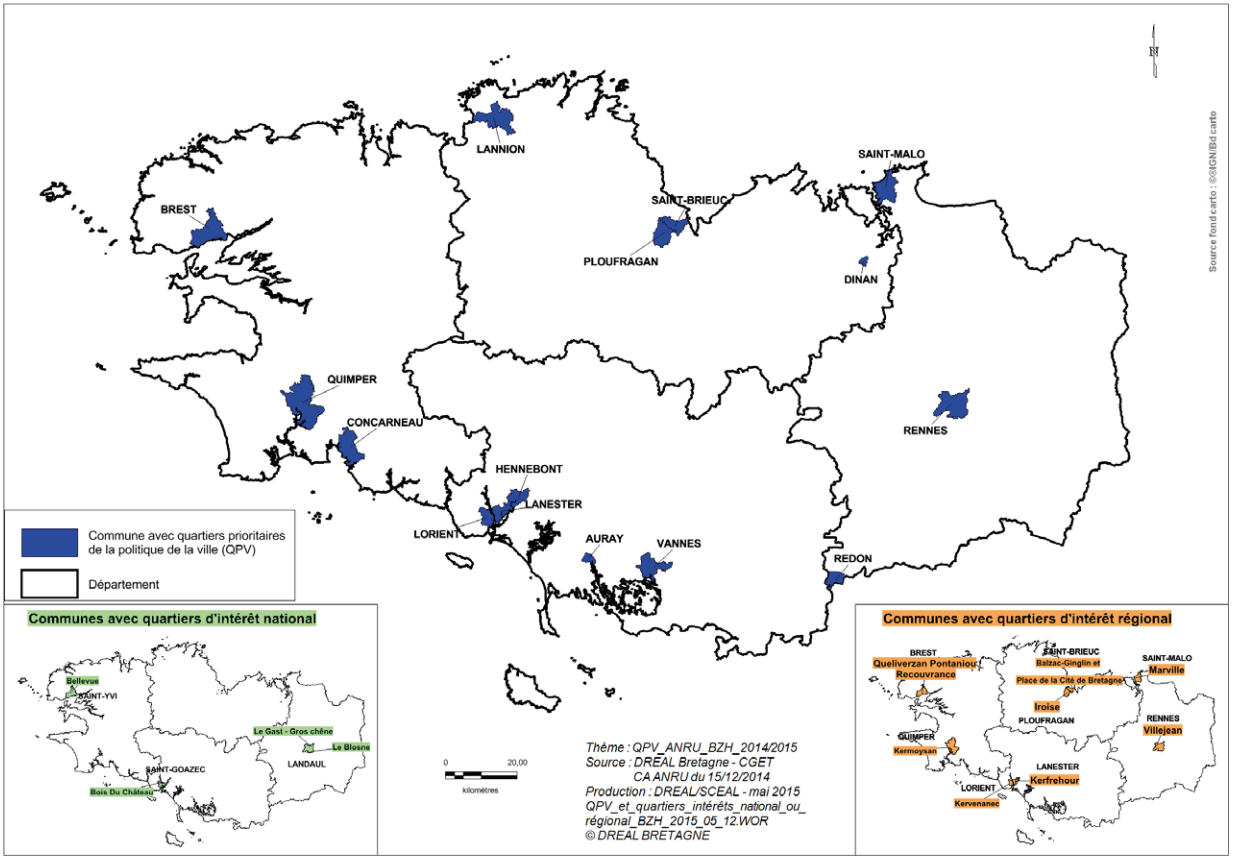
Quatre quartiers ont été validés, le 15 décembre 2014, par l'ANRU en enjeu national :

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

• *Communes avec quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville :*



# Principales ressources 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 1er 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.

## CLAMEUR

CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux est une association régie par la loi du 1er juillet 1901.
Son observatoire privé des marchés locatifs privés appelé également CLAMEUR, est un outil de connaissance des loyers du secteur privé.