



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Parc locatif social en Bretagne au 1^{er} janvier 2019

**Un parc social relativement
récent et performant sur le
plan énergétique**

Octobre 2020

Service Connaissance
Prospective et
Évaluation



Au 1^{er} janvier 2019, 179 200 logements constituent le parc locatif social en Bretagne soit 3,6 % de celui de France métropolitaine pour 5,1 % de la population. Avec 3 800 logements de plus, le parc social breton continue de se développer au cours de 2018 au même rythme que les deux années précédentes.

Relativement récent, il affiche une performance énergétique meilleure que dans les autres régions.

Par ailleurs, la part de logements dont l'occupant change, suite à un déménagement en cours d'année, diminue à nouveau sur cette période.

Marie-Christine Liautard - ARO Habitat Bretagne, Pascal Bocherel, Annie Lehuger et Ludivine Neveu - Dreal Bretagne

3,6 % du parc social de France métropolitaine pour 5,1 % de la population

Au 1^{er} janvier 2019, 179 200 logements constituent le parc locatif social en Bretagne.

Le parc locatif social régional représente donc 3,6 % du parc national, alors que la Bretagne rassemble 5,1 % de la population de France métropolitaine (source : Insee - Recensement 2016)

Dans la région, les logements sociaux représentent 12 % des résidences principales (17 % au niveau national)

En 2018, la croissance du parc locatif social dans la région se monte à + 2,1 % pour + 1,5 % en France métropolitaine hors Île-de-France.

Un parc moins concentré, relativement récent et performant sur le plan énergétique

En Bretagne, 20,3% des logements sociaux sont localisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : c'est 9 points de moins qu'en France métropolitaine hors Île-de-France. La Bretagne se singularise des autres régions par une moindre concentration des situations de pauvreté. (Insee Analyses Bretagne n° 39)

Le parc social est relativement récent : 46 % des logements datent d'après 1990 pour 34 % au niveau national. En outre les logements construits avant 1970 ne représentent que 24 % du parc régional soit une part inférieure de 10 points à ce qui est observé en France métropolitaine.

Au 1^{er} janvier 2019, 94 % des logements du parc social régional disposent d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). En lien avec l'âge du parc et les programmes de réhabilitation, la performance énergétique s'avère plutôt meilleure en Bretagne : la part des logements les plus performants (étiquette

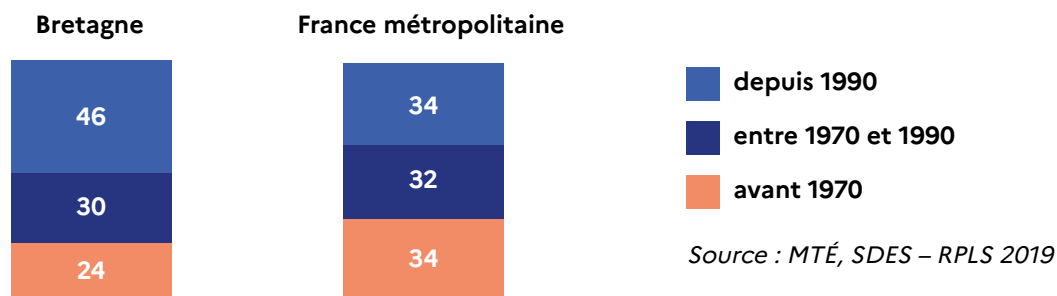
A, B ou C) est supérieure de plus de 15 points par rapport au niveau national. Ce constat s'avère plus marqué s'agissant de l'étiquette « effet de serre » et moindre concernant l'étiquette « énergie » du fait de la proportion importante de logements chauffés à l'électricité.

Dans la région, comme dans l'ensemble des régions hors Île-de-France, la part de logements collectifs dans le parc social prédomine (respectivement 78 % et 80%).

Le parc social régional compte relativement moins de logements de 4 pièces ou plus : presque 7 points de moins qu'en France métropolitaine hors Île-de-France. La surface moyenne des logements sociaux en Bretagne est de 65 m². Il se distingue du parc locatif privé par une offre relativement moins importante de logements d'une pièce (respectivement 6 % et 12 %) et de quatre pièces ou plus (respectivement 32 % et 38,7 %).

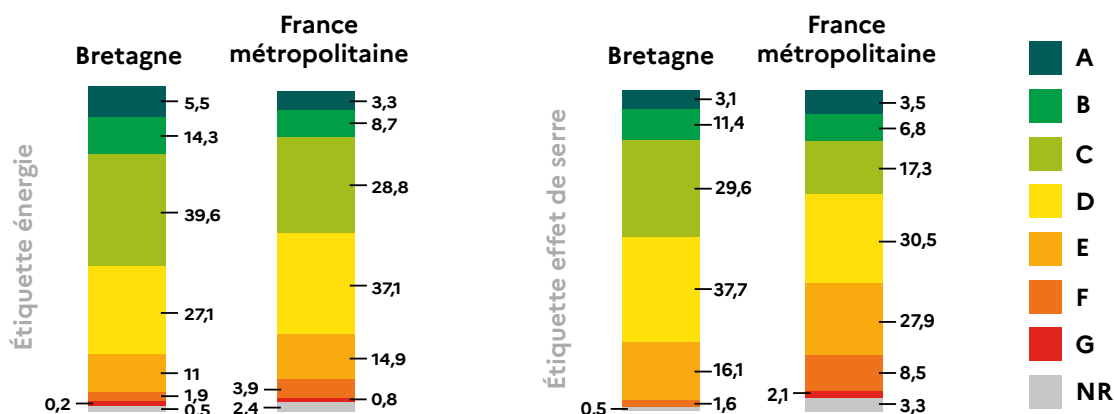
Un parc social breton relativement plus récent

Répartition des logements du parc locatif social selon l'époque de construction (en %)



Relativement plus de logements étiquetés A, B ou C en Bretagne

Répartition des logements du parc locatif social selon le diagnostic de performance énergétique (en %)



Croissance du parc et baisse des remises en location

Sur l'année 2018, la croissance du parc locatif social breton (+ 2,1 %) résulte de 3 200 mises en service. Ces logements nouvellement offerts à la location sont neufs dans 95 % des cas (89 % en France métropolitaine hors Île-de-France). Pour le reste, il s'agit de logements acquis par les organismes et qui ont fait l'objet ou non de travaux d'amélioration. Le parc évolue aussi du fait des ventes et des démolitions (respectivement 300 et 400 en 2018), dans les mêmes proportions que celles constatées au niveau France métropolitaine.

En Bretagne, 11,1 % des logements sociaux en service depuis au moins un an font l'objet d'un nouveau bail au cours de l'année 2018 (10,3 % pour la France métropolitaine hors Île-de-France). Ceci représente 18 800 remises en location sur 12 mois soit environ

550 emménagements de moins que l'année précédente. La baisse observée depuis plusieurs années contribue à l'augmentation du nombre des demandeurs : 66 000 demandes de logement social sont en cours fin 2018, soit une augmentation de 8 % en un an et de 28 % en 4 ans (source Imhoweb).

Au 1^{er} janvier 2019, 2,6 % des logements du parc social régional s'avèrent vacants (3,1 % en France métropolitaine hors Île-de-France). Le taux de vacance est donc stable par rapport à l'année précédente. En outre, 1,2 % des logements n'ont pas de locataire depuis plus de trois mois (1,6 % en France métropolitaine hors Île-de-France). La vacance d'un logement au-delà de trois mois est souvent associée à des motifs autres que la seule transition entre deux occupants après un déménagement.

Depuis 5 ans, l'offre de logements dits très sociaux se développe

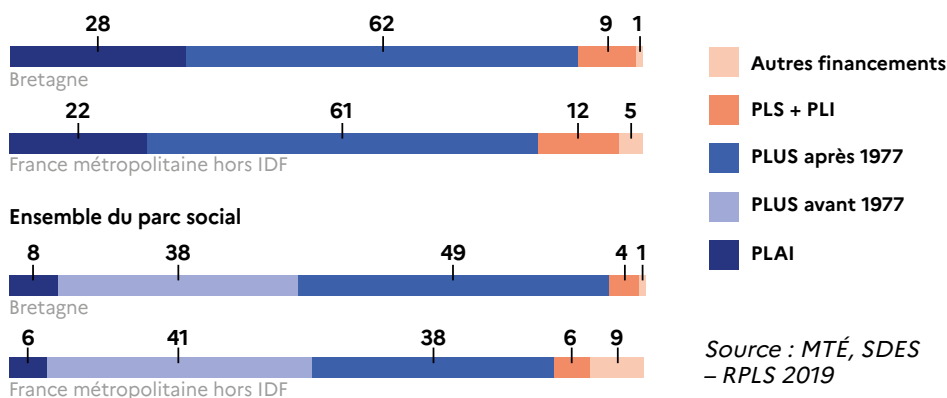
Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) apparaît comme le mode de financement majoritaire dans le parc breton (87 % des logements au 1^{er} janvier 2019) et s'avère plus souvent mobilisé qu'en France hors Île-de-France (8 points de plus). Toutefois le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), correspondant à du logement très social, finance désormais une part notable du parc de moins de 5 ans en Bretagne (28 %). Pour autant le PLUS concerne encore 62 % des logements du parc de moins de 5 ans début 2019.

Dans le parc locatif social breton, le loyer moyen au mètre carré (5,33 euros) s'avère proche de ce qui est observé au niveau France métropolitaine hors Île-de-France. Cette valeur masque toutefois des différences selon les types de logements, les années de construction, les modes de financement et les territoires.

Le PLUS est le mode de financement prédominant dans le parc social

Répartition des logements du parc locatif selon le type de financement (en %)

Parc social de moins de 5 ans



Pour en savoir +

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2019
Marouane ZELLOU,
Ministère de la transition écologique, CGDD, SDES

DREAL Bretagne
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
35065 Rennes cedex
02 99 33 45 55

Directeur de publication : Marc Navez
Conception : MCQAP - Allison Gaulier

Sources et définitions

Le **Répertoire des Logements des bailleurs Sociaux (RPLS)** recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. L'étude porte sur le parc au 1^{er} janvier 2019 et les évolutions de l'année 2018.

Le **parc locatif social** désigne l'ensemble des logements conventionnés ou non des bailleurs des catégories suivantes : offices publics d'habitat, entreprises sociales pour l'habitat, associations agréées, coopératives. Il faut y ajouter les logements conventionnés des sociétés d'économie mixtes agréées.

Un **logement conventionné** fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. L'État finance les logements via des prêts (cf. définitions financements) et le bailleur

s'engage à louer à des locataires en-deçà de plafonds de ressources et en respectant un montant maximal de loyer.

Le **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation d'énergie et de son émission de gaz à effet de serre.

Les **résidences principales** sont les logements au sens des données du Recensement élaborées par l'Insee.

Les **Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)** sont définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine depuis janvier 2015.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

Liberté
Égalité
Fraternité