



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Les repères statistiques du logement en Bretagne

Édition 2019



# Table des matières

<b>Préambule</b>	2	<b>Les populations spécifiques</b>	54
<b>Contexte régional</b>	4	L'accueil des gens du voyage	55
Une croissance démographique surtout portée par l'excédent migratoire	5	Le logement des jeunes	57
Des dynamiques territoriales différenciées	7	<i>Les logements Foyer de Jeunes Travailleurs</i>	57
Des besoins en logements à satisfaire	9	<i>Les logements pour étudiant</i>	58
<b>Le parc de logement en Bretagne</b>	14	<i>Le logement des personnes âgées</i>	60
Structure du parc	15	<b>Les dynamiques de marché de l'habitat</b>	64
La baisse du taux d'occupation par logement	20	L'offre foncière	65
Évolution du parc	20	L'offre immobilière	69
<i>L'évolution des résidences principales (ménages)</i>	20	<i>La construction neuve</i>	69
<i>L'évolution des résidences secondaires</i>	23	<i>La commercialisation des logements neufs</i>	72
<i>L'évolution des logements vacants</i>	25	<i>Les transactions dans l'ancien</i>	75
<b>Le parc locatif public</b>	28	Le marché des loyers privés	76
L'offre locative publique	29	Le marché des loyers sociaux	77
L'occupation du parc locatif social	33	<b>Les zonages de l'habitat</b>	80
La demande locative sociale	38	Le zonage ABC	81
<b>Le parc privé</b>	42	Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)	83
L'offre locative privée	43	Les OPAH et PIG	85
Le profil des locataires privés	43	Les communes « SRU-DALO »	87
Le profil des propriétaires	48	La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville	89

# 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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les 1 208 communes bretonnes comptent 3 318 904 habitants. Entre 2012 et 2017, la population augmente de 0,5 % par an en moyenne, un rythme proche de celui de la période précédente (2007-2012) et qui demeure supérieur à la moyenne nationale (+ 0,4 %).

La population continue d'augmenter dans tous les départements. Cependant, cette augmentation ralentit nettement dans les Côtes-d'Armor par rapport à la période 2007-2012. L'Ille-et-Vilaine conserve une croissance démographique soutenue, de 1,0 % par an. Presque deux tiers de l'augmentation de la population régionale se concentre dans ce département.

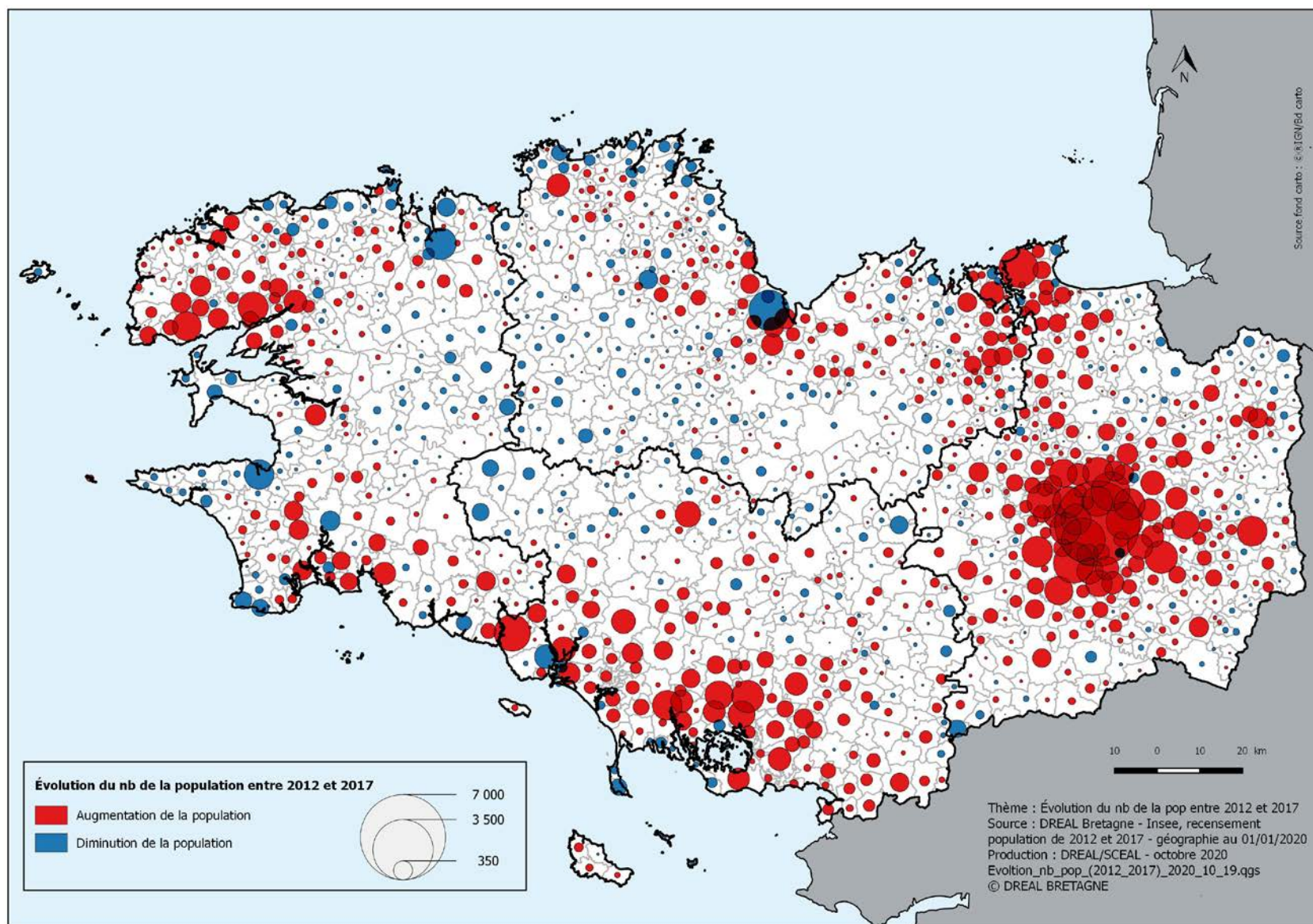
Dans les communes de plus de 20 000 habitants, la population est plutôt en croissance entre 2012 et 2017, après le recul enregistré entre 2007 et 2012. En détail par commune, la population augmente à nouveau à Brest (+ 0,1 %), Vannes (+ 0,3 %), Saint-Malo (+ 0,7 %), Lanester (+ 0,5 %) et Fougères (+ 0,4 %) après plusieurs années de baisse. Avec 216 815 habitants, Rennes est la commune la plus peuplée de la région et la 11<sup>e</sup> au niveau national. La population y augmente en moyenne chaque année de 0,7 %, à un rythme accéléré par rapport à la période précédente. À Saint-Brieuc, au contraire, la diminution de la population s'accroît (- 0,7 %).

Dans les communes comptant entre 10 000 et 20 000 habitants, le nombre d'habitants croît globalement entre 2012 et 2017, à un rythme similaire à celui enregistré entre 2007 et 2012.

Dans les communes de moins de 10 000 habitants, la population poursuit sa progression, toutefois moindre par rapport à la période précédente. Les communes de 3 500 à 20 000 habitants sont dans l'ensemble les plus dynamiques à présent sur le plan démographique, avec en moyenne un taux de croissance annuel compris entre 0,7 % et 0,8 % sur la période 2012-2017. En périphérie de Rennes, la croissance de la population est particulièrement soutenue à Saint-Jacques-de-la-Lande (+ 3,0 %) et Betton (+ 2,7 %), tandis qu'à Chantepie (+ 0,4 %), elle ralentit fortement. Certaines hausses traduisent ainsi la croissance des zones périurbaines, à l'instar également de celles observées à Guidel (+ 2,4 %) et Saint-Avé (+ 1,8 %) dans le Morbihan, ou Guipavas et Plouzané (+ 1,3 %) dans le Finistère. La situation est plus contrastée parmi les autres villes qui structurent le territoire régional. Par exemple, si la population croît à Lannion, Concarneau et Dinan (+ 0,5 %) après une période de baisse, elle diminue de nouveau à Morlaix (- 1,3 %) et à Douar-nenez (- 1,2 %).

Dans les communes de moins de 3 500 habitants, le nombre d'habitants progresse globalement entre 2012 et 2017, à un rythme cependant sensiblement ralenti. Dans les plus petites d'entre elles, celles de moins de 500 habitants, il se stabilise même sur cette période d'une façon générale.

## Évolution de la population des communes entre 2012 et 2017



## 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.

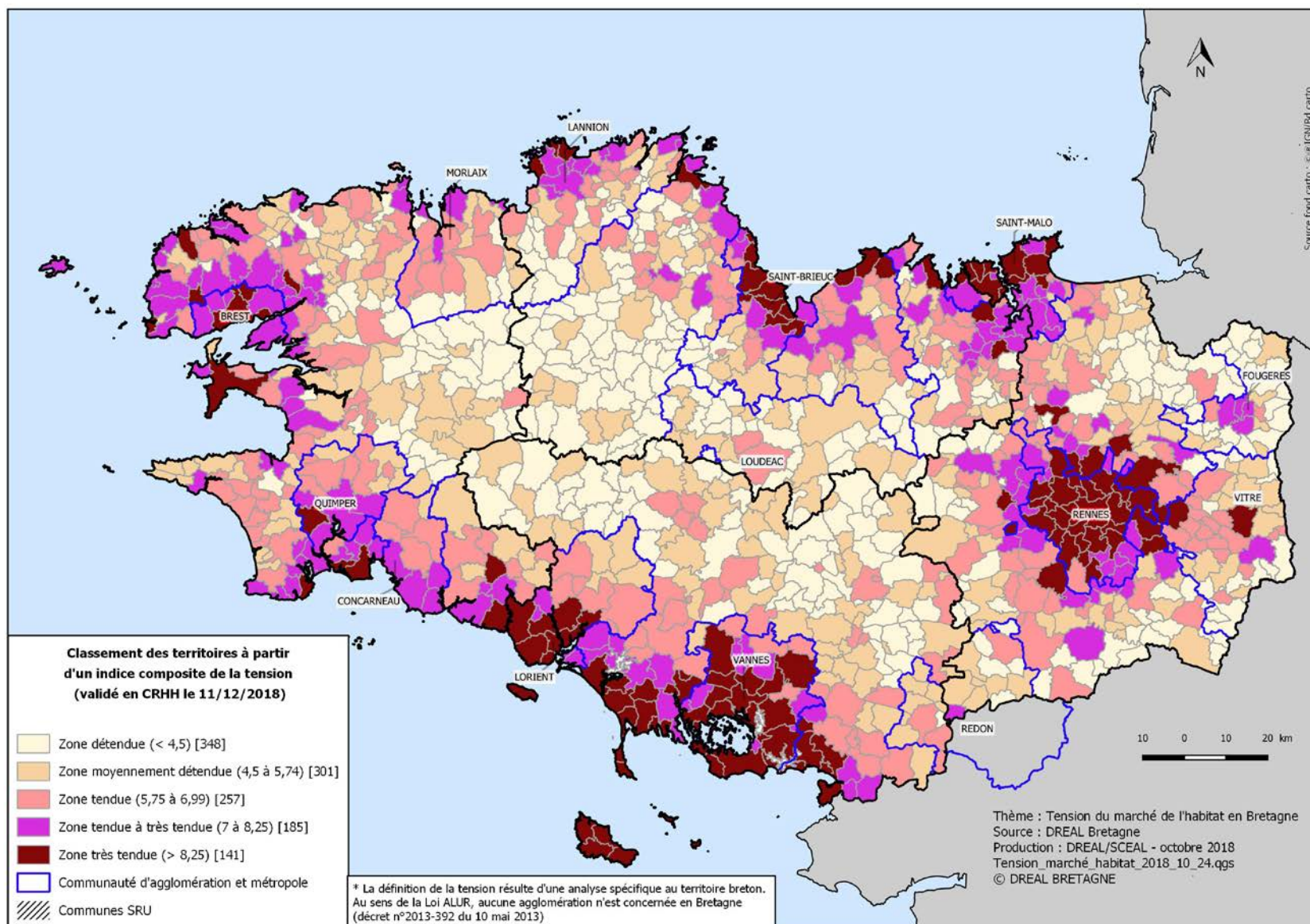
La Bretagne, en tant que région dynamique et attractive, est confrontée à **des tensions sur le foncier et l'habitat**. Elle fait face à un phénomène de consommation de l'espace agricole très important. Le développement de la maison individuelle est particulièrement marqué puisqu'il représente près des 3/4 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.

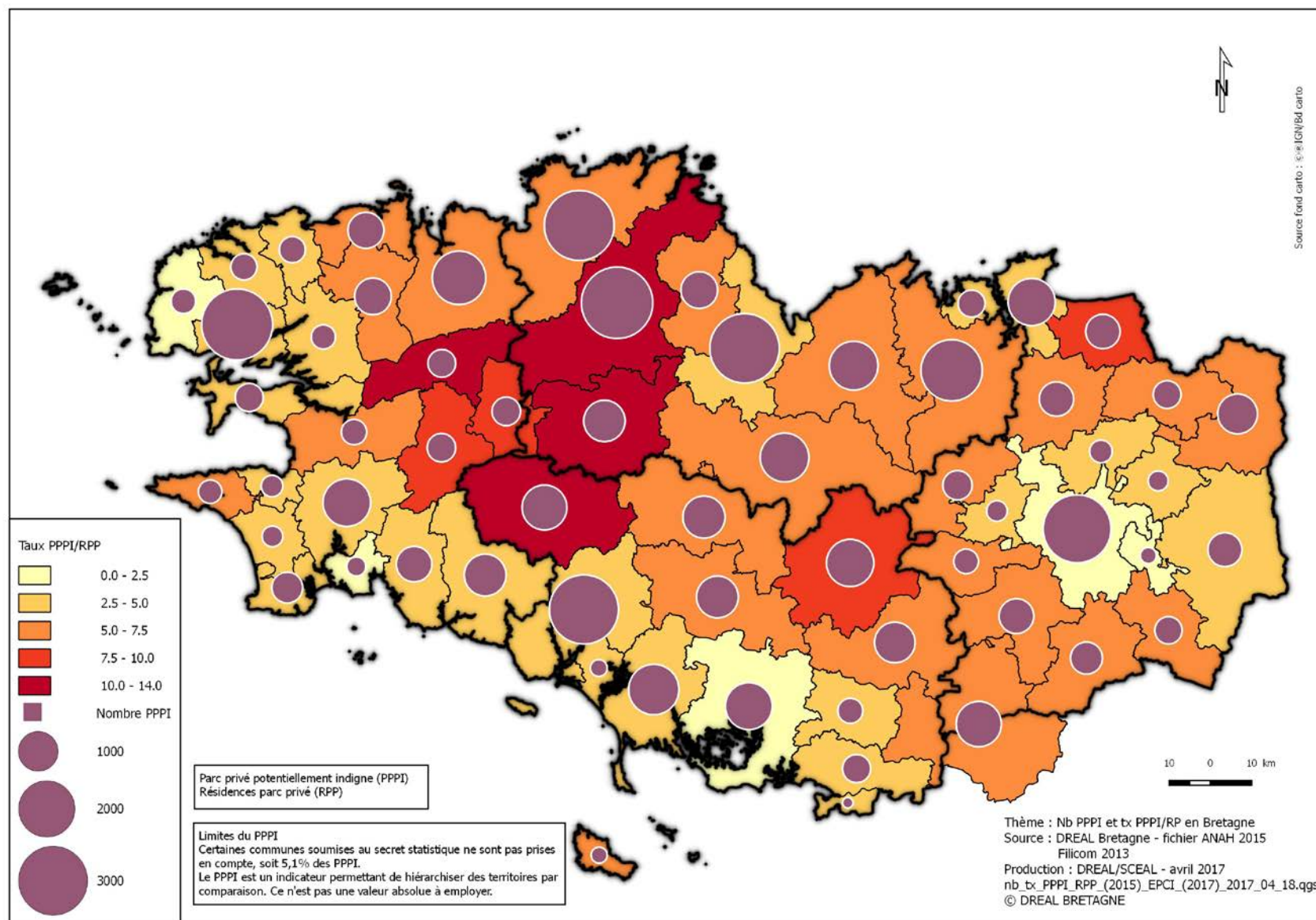
Un rapport rédigé par le député VUILLETET, remis au premier ministre le 8 octobre 2019, présente trois pistes de travail (unification des polices, création d'un référentiel unique sur l'habitabilité d'un logement avec la fin du concept d'habitat indigne et proposition de tendre vers un acteur unique) qui permettront au gouvernement de légiférer par ordonnance au printemps 2020.

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 2015 le PPPI est estimé en Bretagne à 4,59% de résidences principales privées. Cela représente 61 847 logements, en majorité des constructions individuelles antérieures à 1949 avec un statut de propriétaires occupants. L'analyse du différentiel entre 2011 et 2015 fait apparaître une diminution de 7 130 logements soit -10,34 %.

## Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2015 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 27 224 copropriétés, 3,8 % du niveau national (717 766 copropriétés). Sur ces copropriétés en Bretagne, la famille D correspond au parc présentant un potentiel maximum de fragilités avec 3 654 (dont 3 120 copropriétés de moins de 12 logements) copropriétés soit 13 % du total des copropriétés bretonnes. Majoritairement, les copropriétés les plus fragiles (famille D) sont issues d'un parc de construction datant d'avant 1949 (2 040 copropriétés concernées).

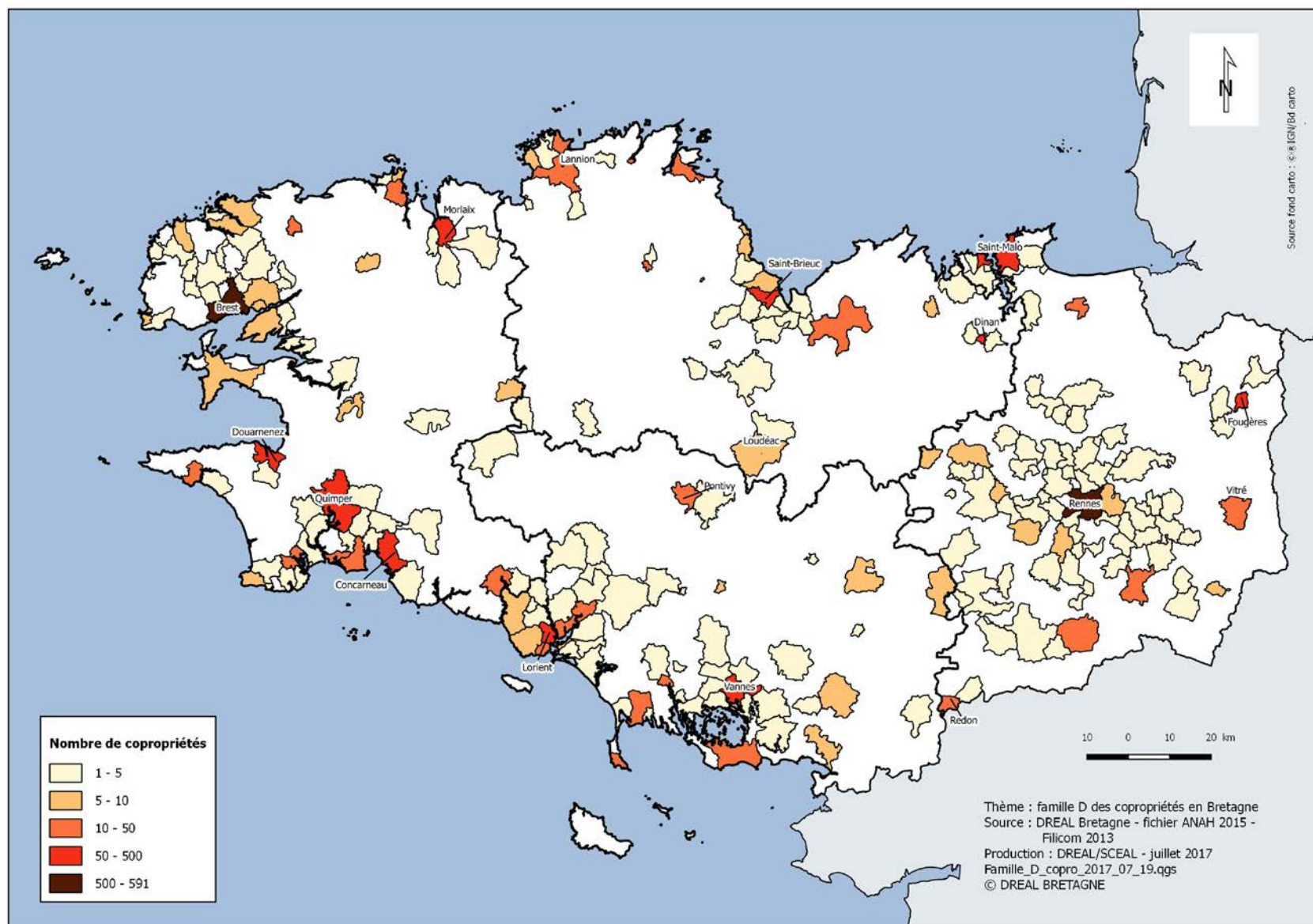
Les 27 224 copropriétés correspondent à 314 736 logements dont 75 % en résidences principales, 15 % en résidences secondaires et 10 % de logements vacants.

### 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 2017, la Bretagne compte 1 919 986 logements, soit 5,4% du parc national de logements. Les résidences secondaires représentent 13,3% du parc total de logements (9,7% au niveau national) et les logements vacants 7,7% (contre 8,2%).

L'attrait du littoral breton explique la part plus importante qu'au niveau national (13,3% 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 71,2% des résidences principales pour 27,9% d'appartements. Au niveau national, cette proportion est respectivement de 55,7% et 43,3%.

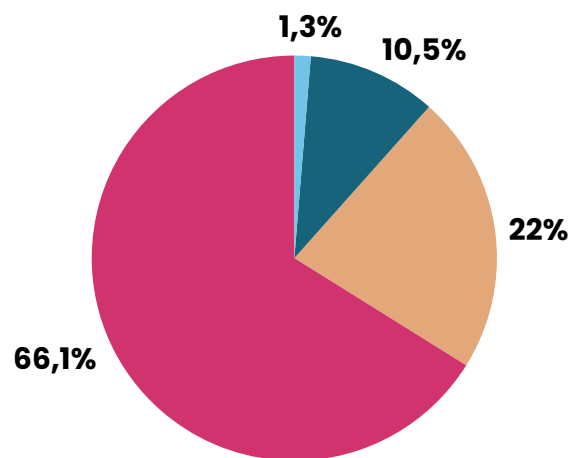
Les ménages sont majoritairement propriétaires de leurs logements et cela de manière plus marquée en Bretagne qu'à l'échelle nationale : 57,5% des ménages sont propriétaires en France contre 66,1% en Bretagne. En Europe, avec ce taux de propriétaires, la France est en dessous de la moyenne de l'union européenne qui est à un peu plus de 70% (les extrêmes sont la Roumanie avec 98% et la Suède avec près de 40%).

En 2017, 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 : 29,2% (France) ; 23,1% (Bretagne)
- Avant 1975 : 52,9 % (France) ; 45,8% (Bretagne)
- Après 1989 : 27,8% (France) ; 33,7% (Bretagne)

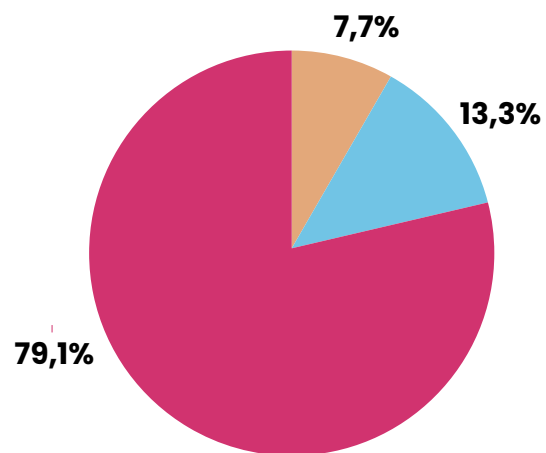


**Résidences principales par statut d'occupation**



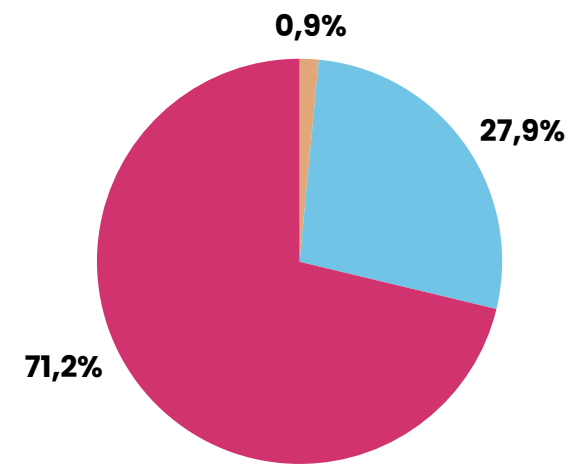
- Propriétaire
- Locataire privé
- Locataire public
- Logé gratuitement

**Structure du parc breton**



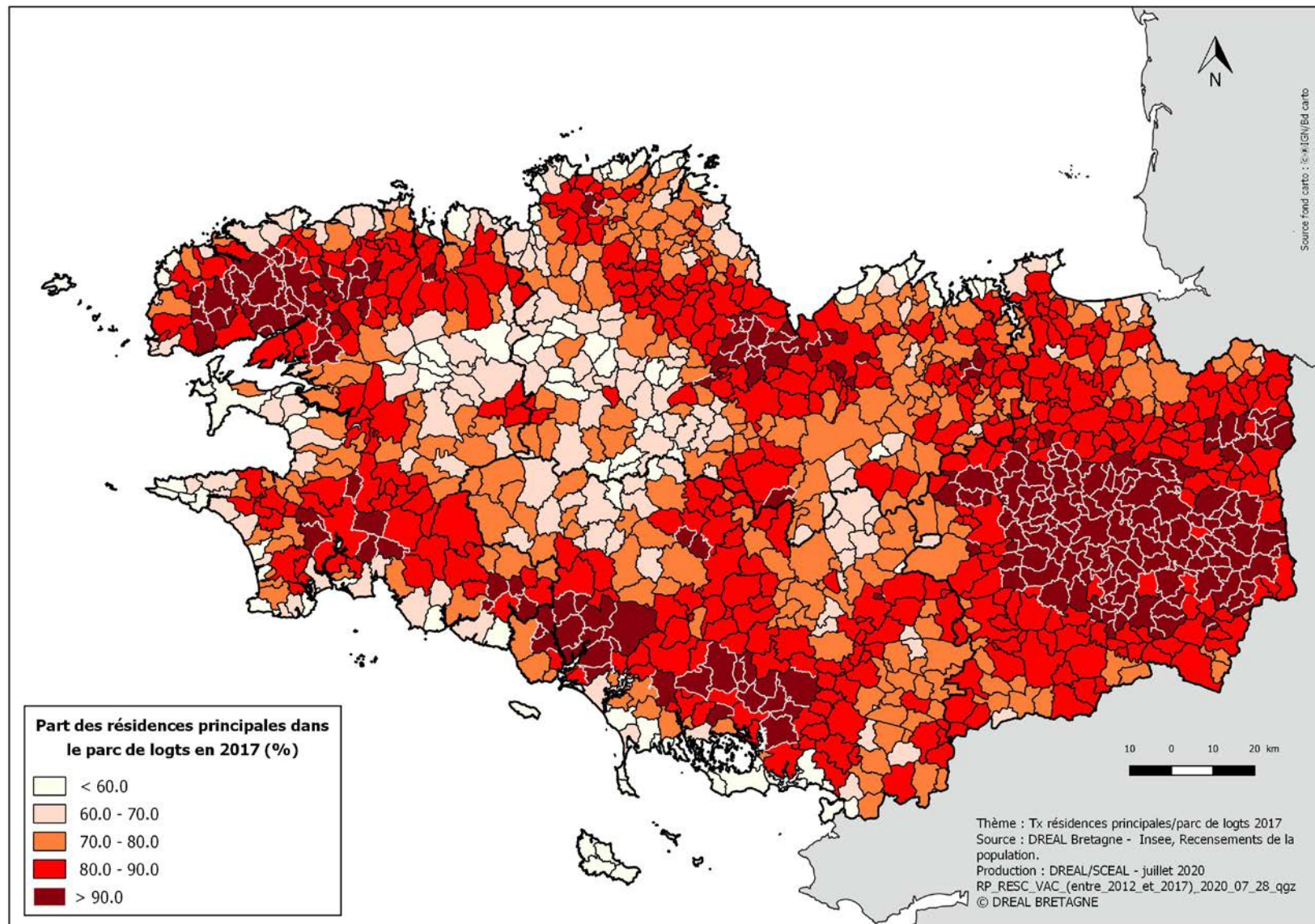
- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants

**Résidences principales par catégorie**

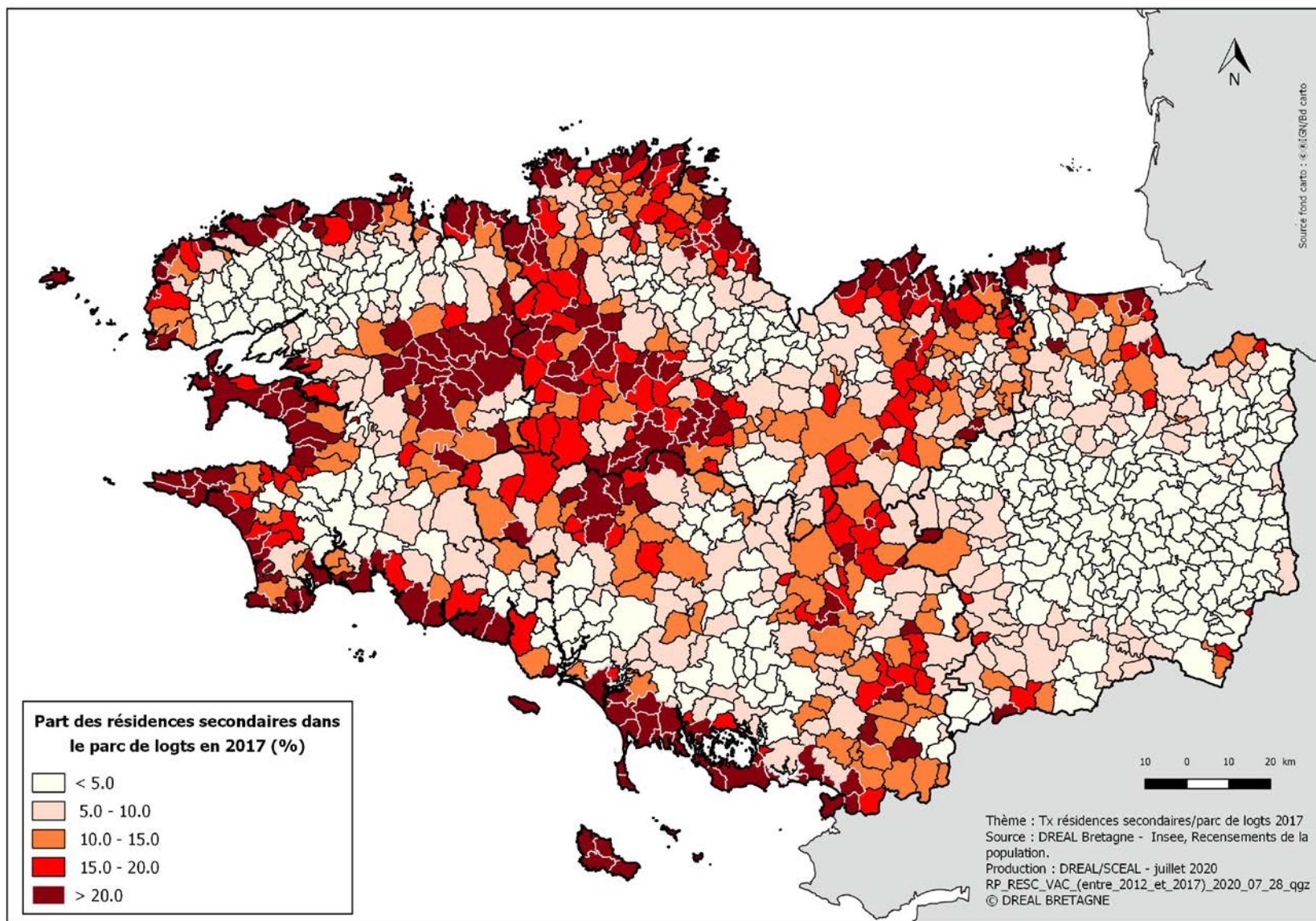


- Maisons
- Appartements
- Autres

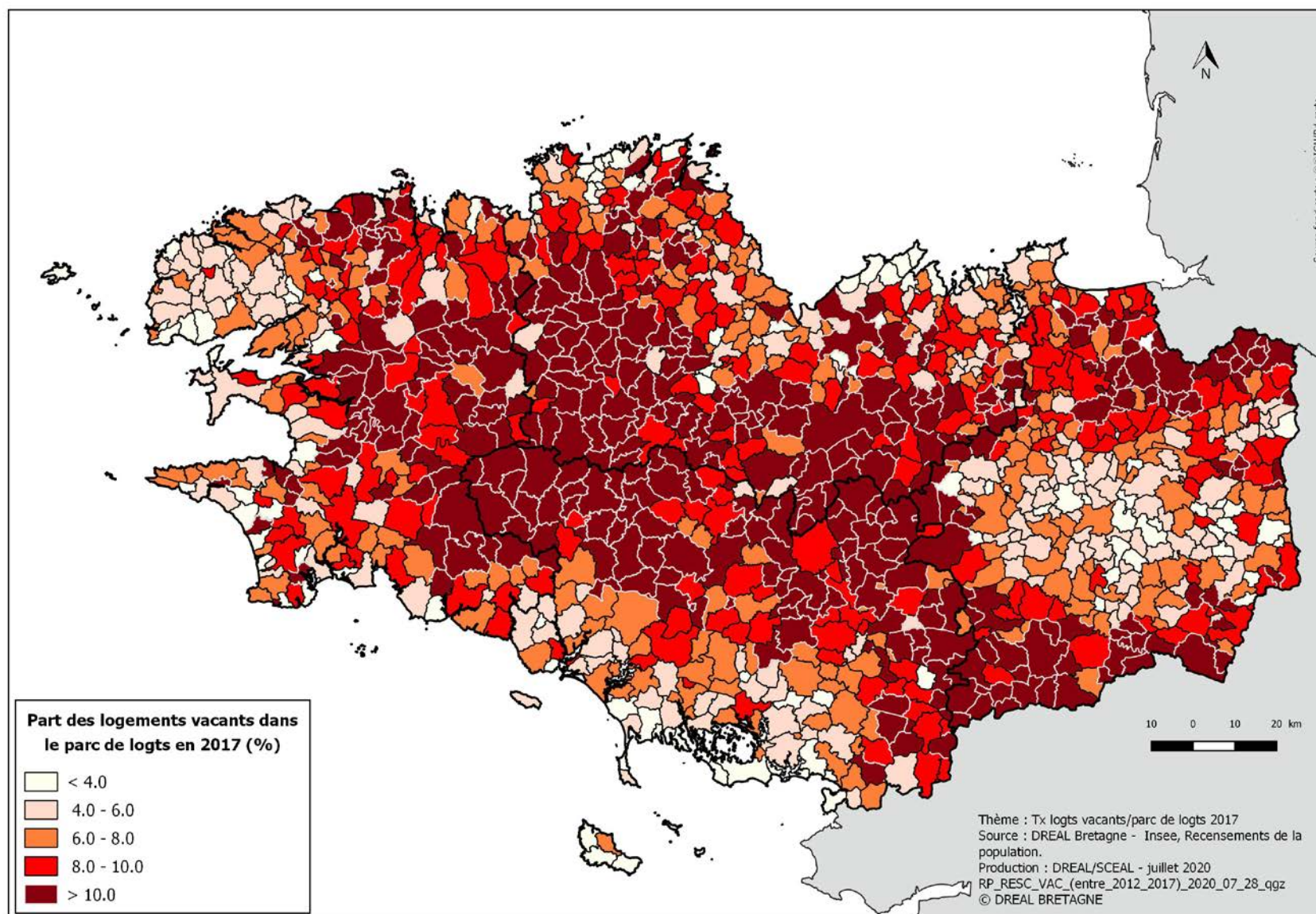
## Part des résidences principales dans le parc de logements en Bretagne en 2017



Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Bretagne en 2017



## Part des logements vacants dans le parc de logements en Bretagne en 2017



## 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 2,13 en 2017 (2,20 au niveau national).

## Évolution du parc

Entre 2012 et 2017, la part des résidences principales diminue de 0,7% en se situant à 79,1% (1 518 381 logements). Avec 13,3%, la part des résidences secondaires augmente de 0,3% (254 616 logements). Ces évolutions se font au détriment de la part des logements vacants qui progresse de 0,5% en passant à 7,7% (146 988 logements).

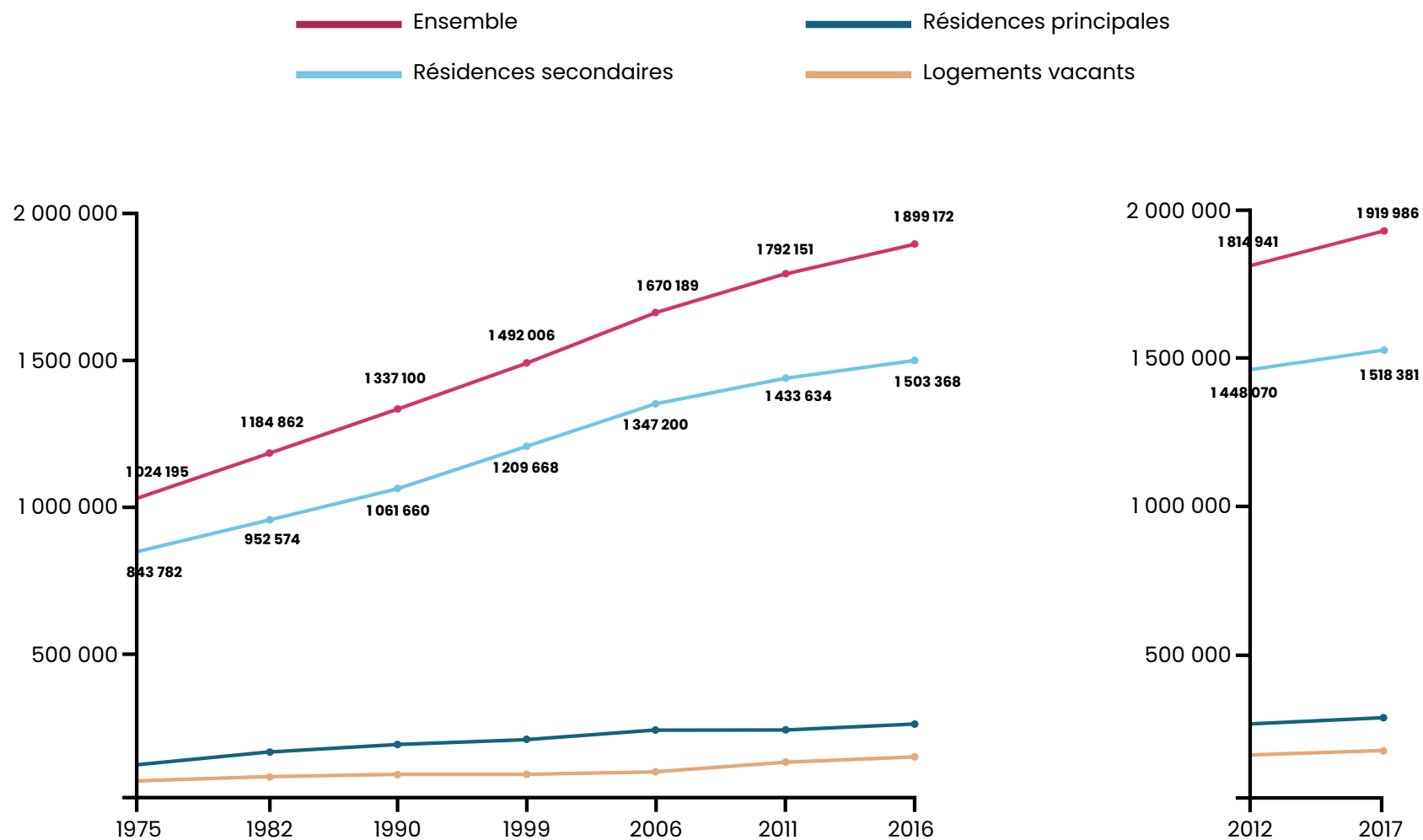
## La croissance du parc des résidences principales (ménages)

Malgré un taux de croissance annuel sur la période 2012/2017 (+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% (2012/2017), +1,30% (1999/2006) et +0,96% (2006/2011).

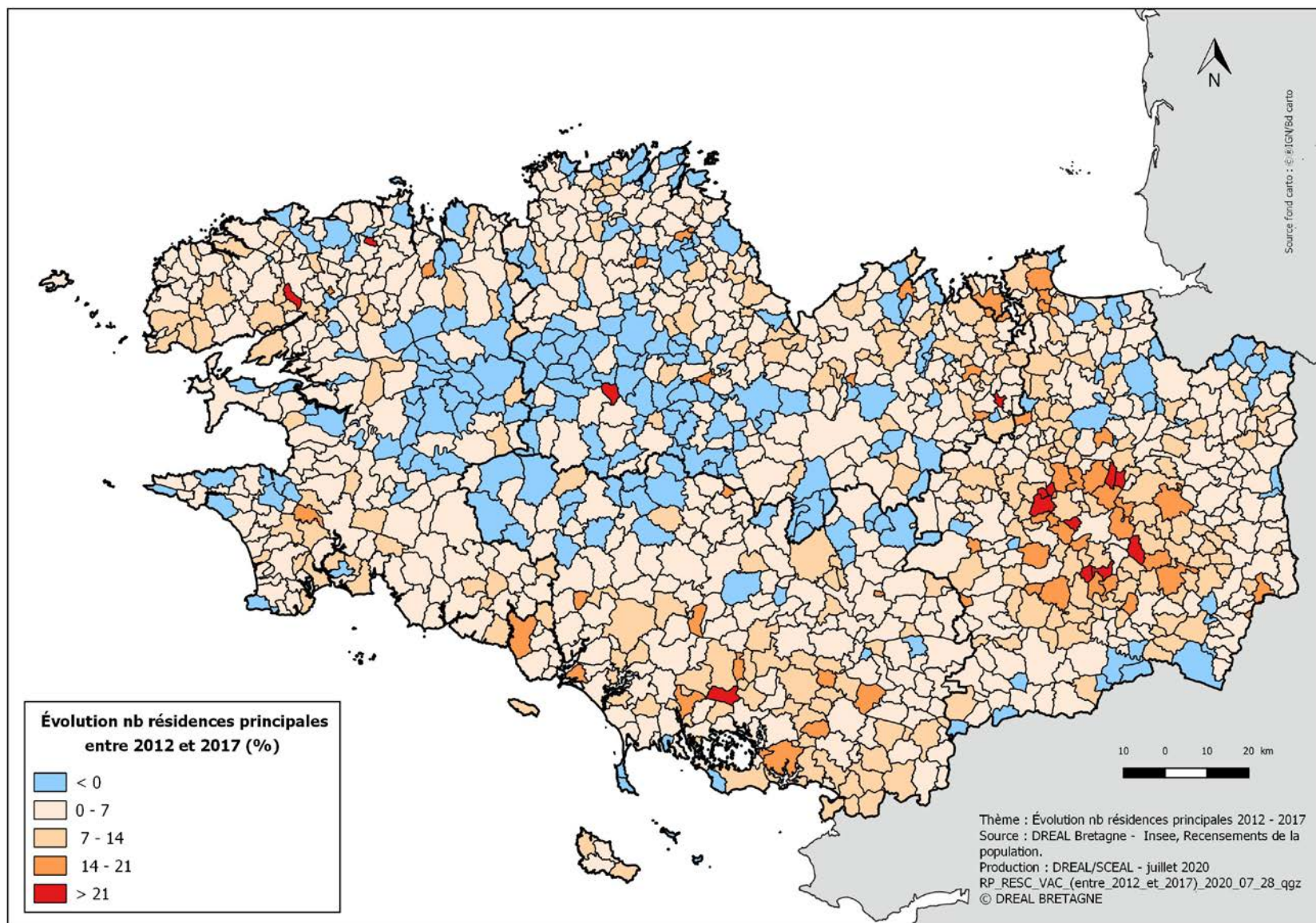
Ces évolutions sont à rapprocher de celles de la population qui présente des taux de croissance de +0,5% (2012/2017), de +0,90% (1999/2006) et de +0,78% (2006/2011) au niveau régional. Dans les mêmes temps, les augmentations, au niveau national, étaient de +0,4%, +0,69% et +0,54%

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 2012 et 2017 en Bretagne



Au niveau France métropolitaine, sur la période 2007/2017, la part des logements individuels reste stable à près de 56%. Pour les logements collectifs, avec 43,6% en 2017, la part gagne 0,8% entre les deux années. En termes d'évolution, celles-ci sont respectivement de 13,3% et 10,5%. Sur cette même période, en Bretagne, la part du collectif a augmenté de 1,2% avec une évolution de 18,1%. Bien que stable à 71,2%, le logement individuel connaît une évolution de 12,9% 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 2017, ils sont 57,5%. En Bretagne, ce taux s'élevait à 63,5% en 1999 contre 66,1% en 2017. 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.

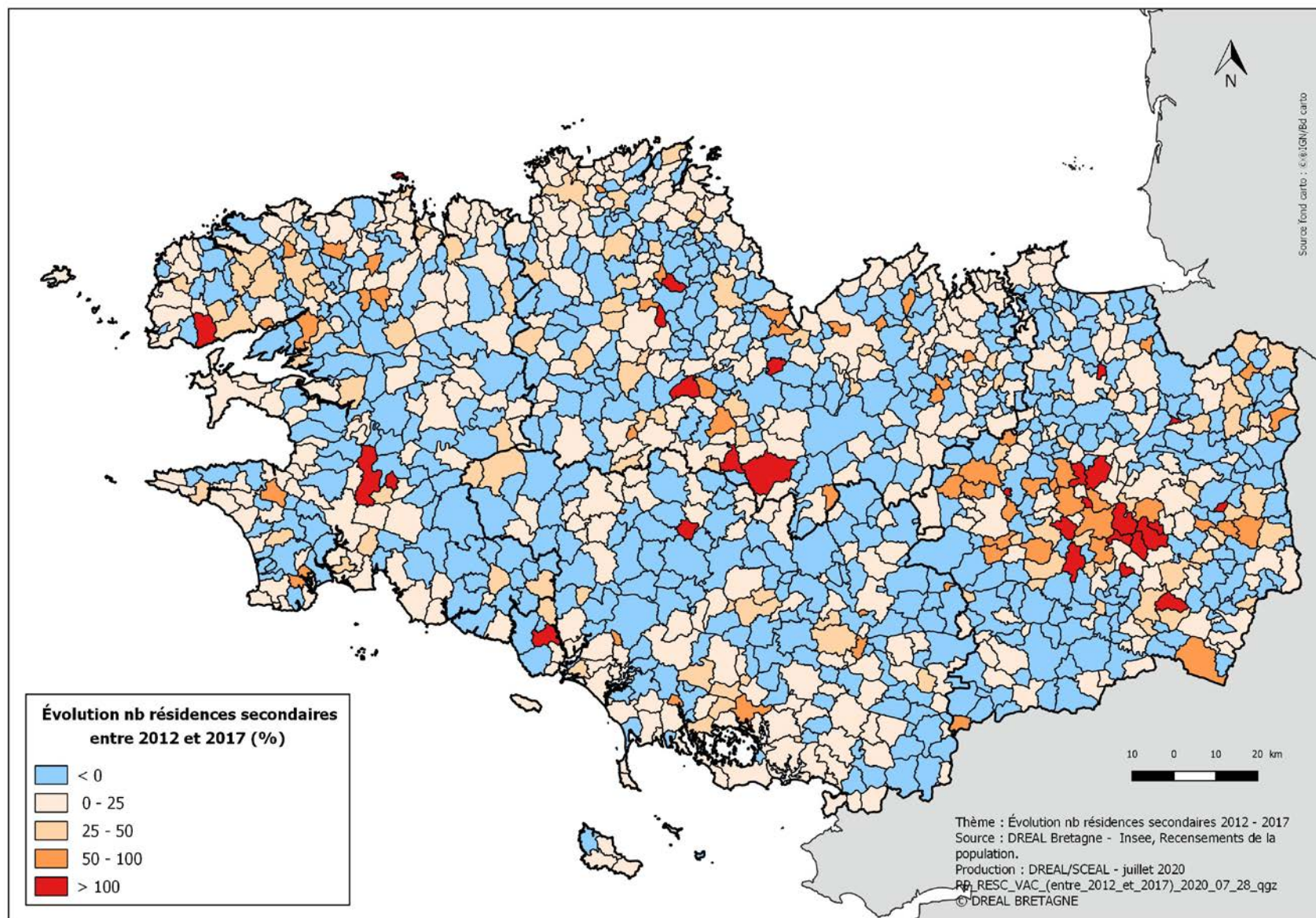
### L'évolution des résidences secondaires

En 2017, 254 616 logements ont été recensés en Bretagne en tant que résidences secondaires ou logements occasionnels. Entre 2007 et 2017, le taux de croissance de ce parc a représenté + 9,9%.

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 2012 et 2017 en Bretagne

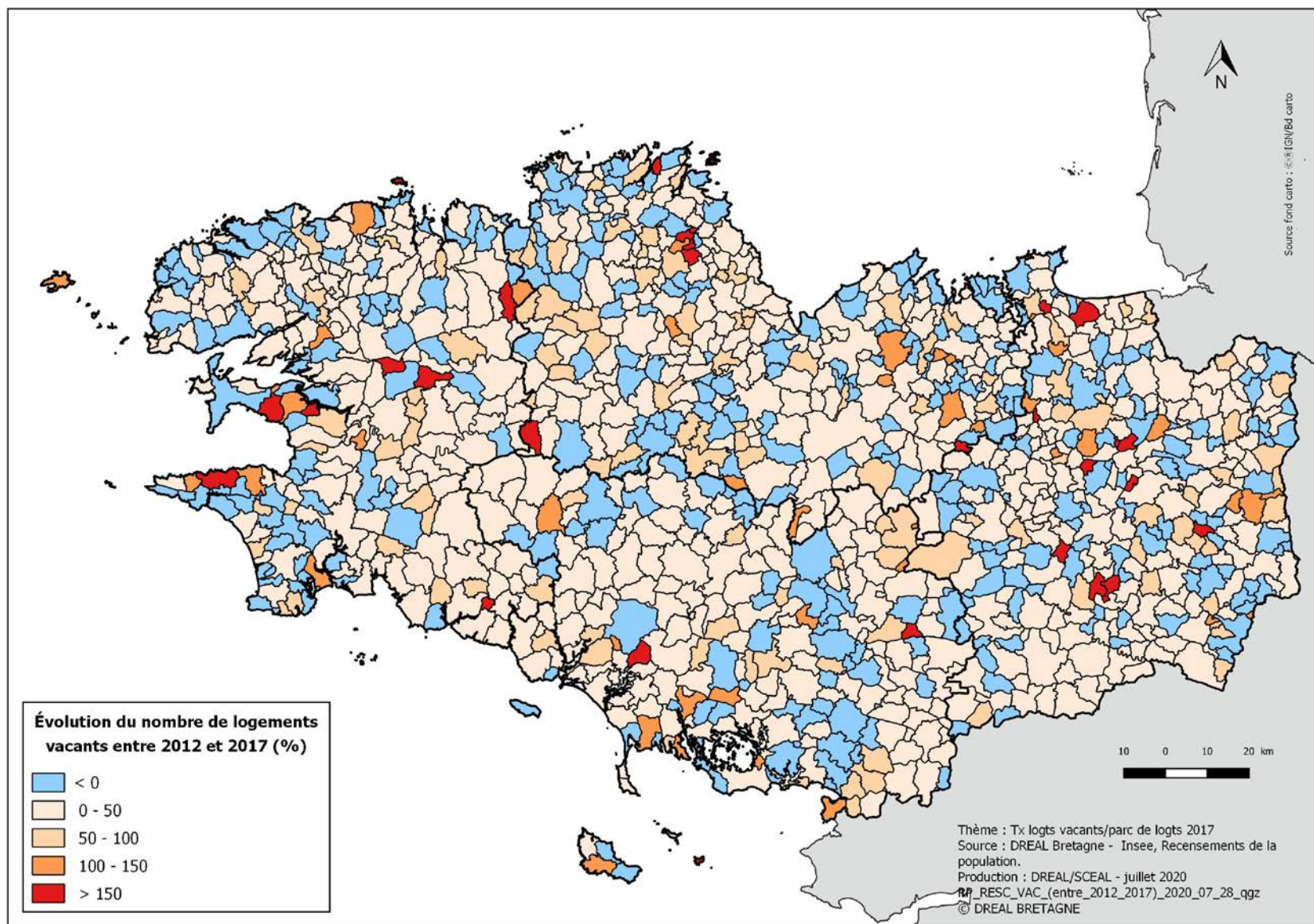


## **L'évolution des logements vacants**

En 2017, le taux de vacance en Bretagne est de 7,7%, légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 8,2%. Parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 2007, passant de 5,9% à 7,7%. Ce taux de vacance a également augmenté sur l'ensemble de l'Hexagone, mais de façon moindre (6,4% 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%. À 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 2012 et 2017 en Bretagne







# LE PARC LOCATIF PUBLIC

# L'offre locative publique <sup>1</sup>

## Le parc et ses évolutions

Le parc locatif social breton représente environ 11,9% des résidences principales en Bretagne. Cette proportion reste nettement inférieure aux 17,3% du niveau national. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la région bretonne comptait 179 167 logements locatifs sociaux, soit 3,6% du parc national.

Après 4 ans d'une évolution annuelle du parc locatif social <sup>2</sup> d'environ +1,5%, la Bretagne présente pour la 3<sup>e</sup> année consécutive une évolution autour de 2% en 2018. L'évolution nationale se situe quant à elle à 1,7%.

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

Après une année 2017 en dessous de 3 000 mises en service (2 862 logements), l'année 2018 (3 167 logements) présente une progression de 10,7 % par rapport à 2017 mais reste en diminution de 15,9 % par rapport à 2016 (3 767 logements). Les mises en service à l'échelle régionale correspondent à près de 4% de celles au niveau national.

Sur l'ensemble du parc, la part des maisons individuelles est plus importante en Bretagne avec 22% que dans l'ensemble de la métropole avec 16%. La part des logements collectifs représente près de huit mises en location sur dix en Bretagne, contre moins de six sur dix en 2007.

30% 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 2019, le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> s'élevait à 5,33 euros en surface habitable. La moyenne nationale hors Île-de-France s'établit à 5,48 euros/m<sup>2</sup>.

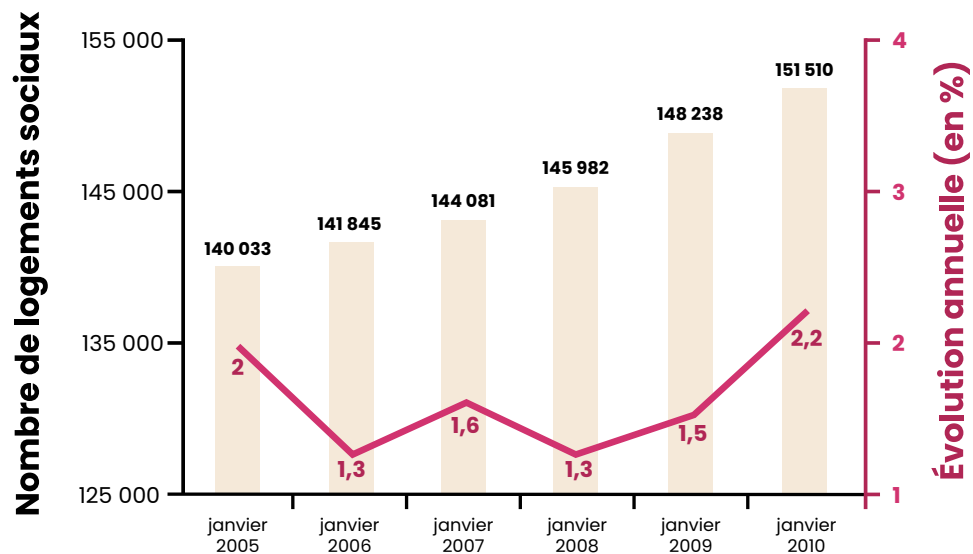
---

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

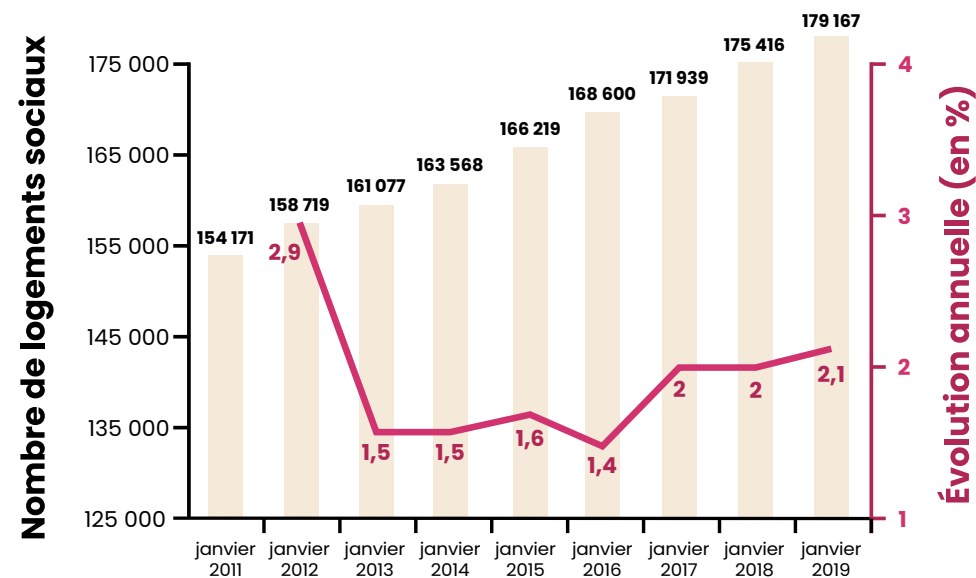
2 Suite au basculement d'EPLS vers RPLS en 2011, les résultats ne sont pas directement comparables mais la tendance demeure

## Évolution du nombre de logements locatifs sociaux

### Évolution du nombre de logements locatifs sociaux en Bretagne sur base EPLS



### Évolution du nombre de logements locatifs sociaux en Bretagne sur base RPLS



## **Les logements sortis du parc**

En 2018, 744 logements sont sortis du parc dont 96 ont été vendus à l'occupant et 363 ont été démolis. Avec 0,06%, la proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc reste peu importante en Bretagne.

## **La vacance du parc**

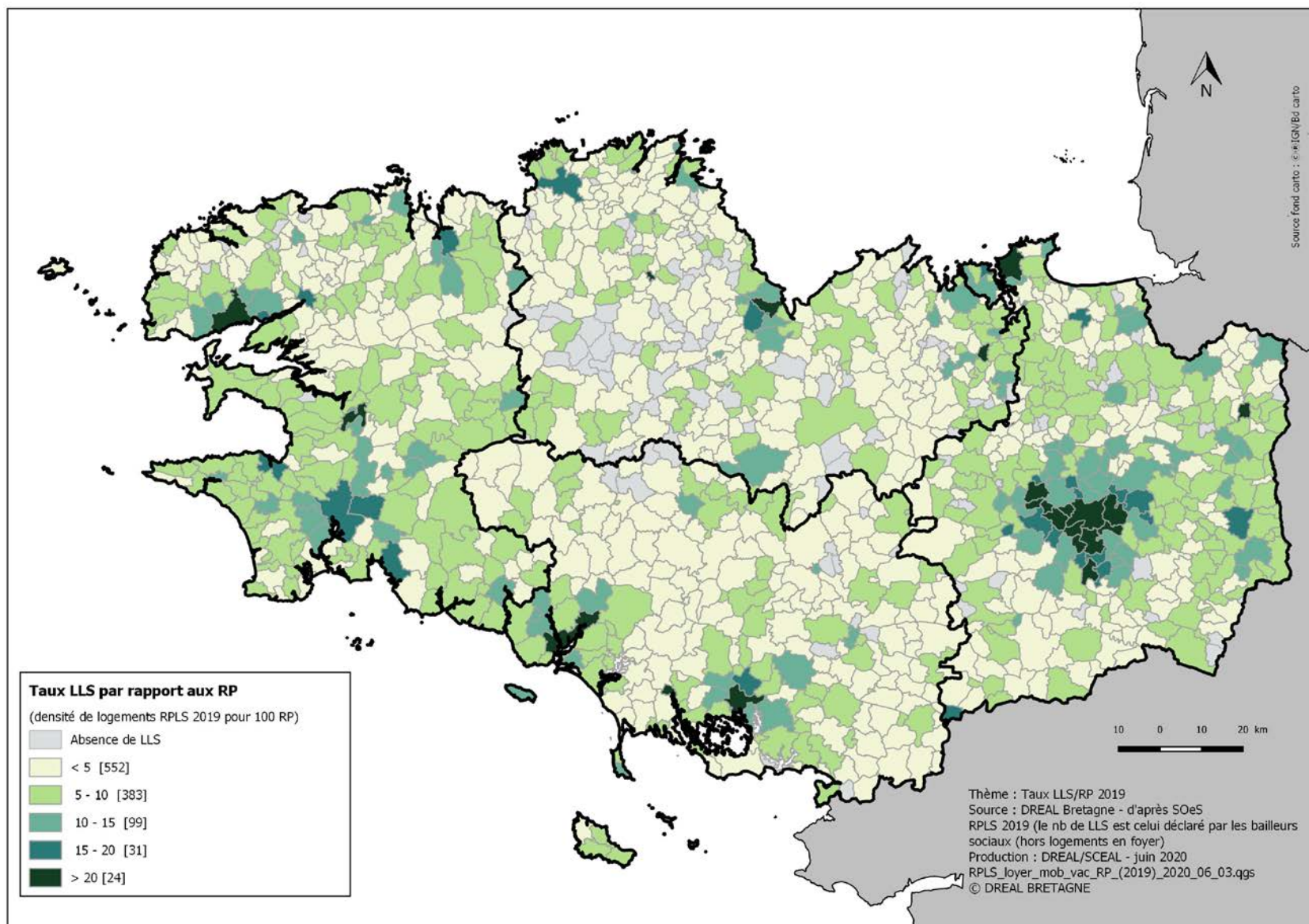
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 2,6% des logements sont vacants : la vacance structurelle (plus de 3 mois) est à 1,2% et la vacance frictionnelle à 1,4%. Le taux de vacance de la région reste un des plus faibles avec un écart avec la France de 0,2 point (2,8%).

## **La mobilité dans le parc**

Comme au niveau national, la mobilité bretonne évolue peu en 2018 (11,1%, pour 11,6% en 2017). Elle est relativement homogène sur les quatre départements bretons.



## Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales en Bretagne au 01/01/2019



## L'occupation du parc locatif social

Sur 163 584 logements concernés par l'enquête, 134 871 ménages ont répondu dans les délais, soit un taux de réponse de 82,4%. Ces chiffres permettent de considérer comme «fiables» les résultats obtenus par l'enquête OPS 2018.

### La composition des ménages

Le pourcentage des personnes seules est particulièrement prégnant en Bretagne (50,8%), en particulier dans le département des Côtes d'Armor (53,1%). Ce pourcentage est de 38% au niveau national. À noter que ce taux régional s'accroît légèrement depuis les enquêtes OPS de 2014 (48,2%) et de 2016 (49,3%).

Cette caractéristique majeure est accentuée par un taux de familles monoparentales également important (23,1% 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

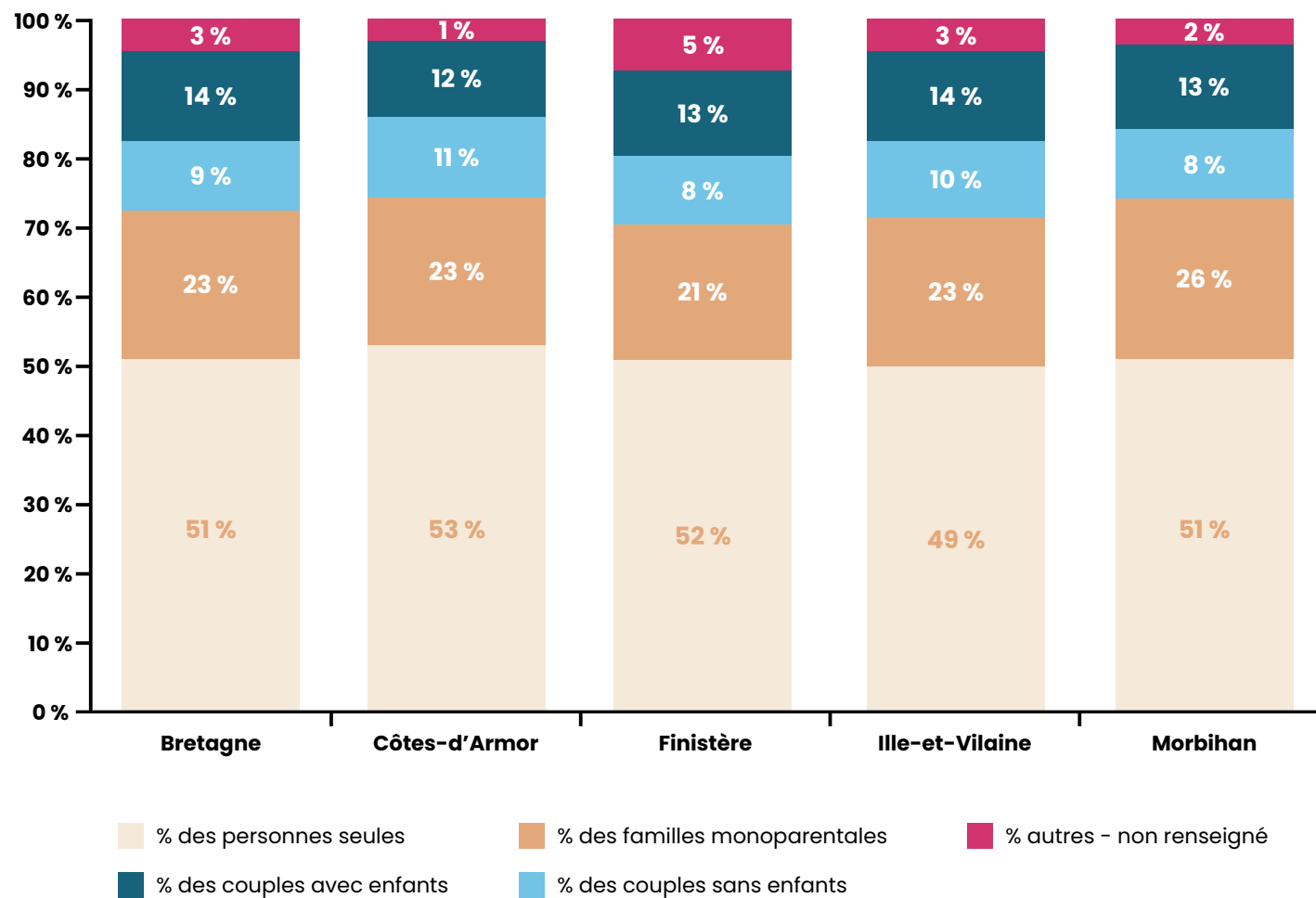
Les moins de 30 ans titulaires d'un contrat de location HLM sont un peu moins nombreux en 2018 (10,5%) qu'en 2016 (11%) et qu'en 2014 (11,7%).

La proportion des plus de 75 ans est quant à elle en légère baisse par rapport à 2016 (10 % contre 9,2%). Pour information, cette part était de 10,4 % en 2014. Dans les Côtes-d'Armor et le Morbihan, la part des plus de 75 ans est supérieure à celle des moins de 30 ans.

Pour les moins de 30 ans, la part dans les Côtes-d'Armor est inférieure de 3,5 % à celles du Finistère et de l'Ille-et-Vilaine. Pour les plus de 75 ans, la part dans les Côtes-d'Armor est près de 3 % supérieure à celle du Finistère.

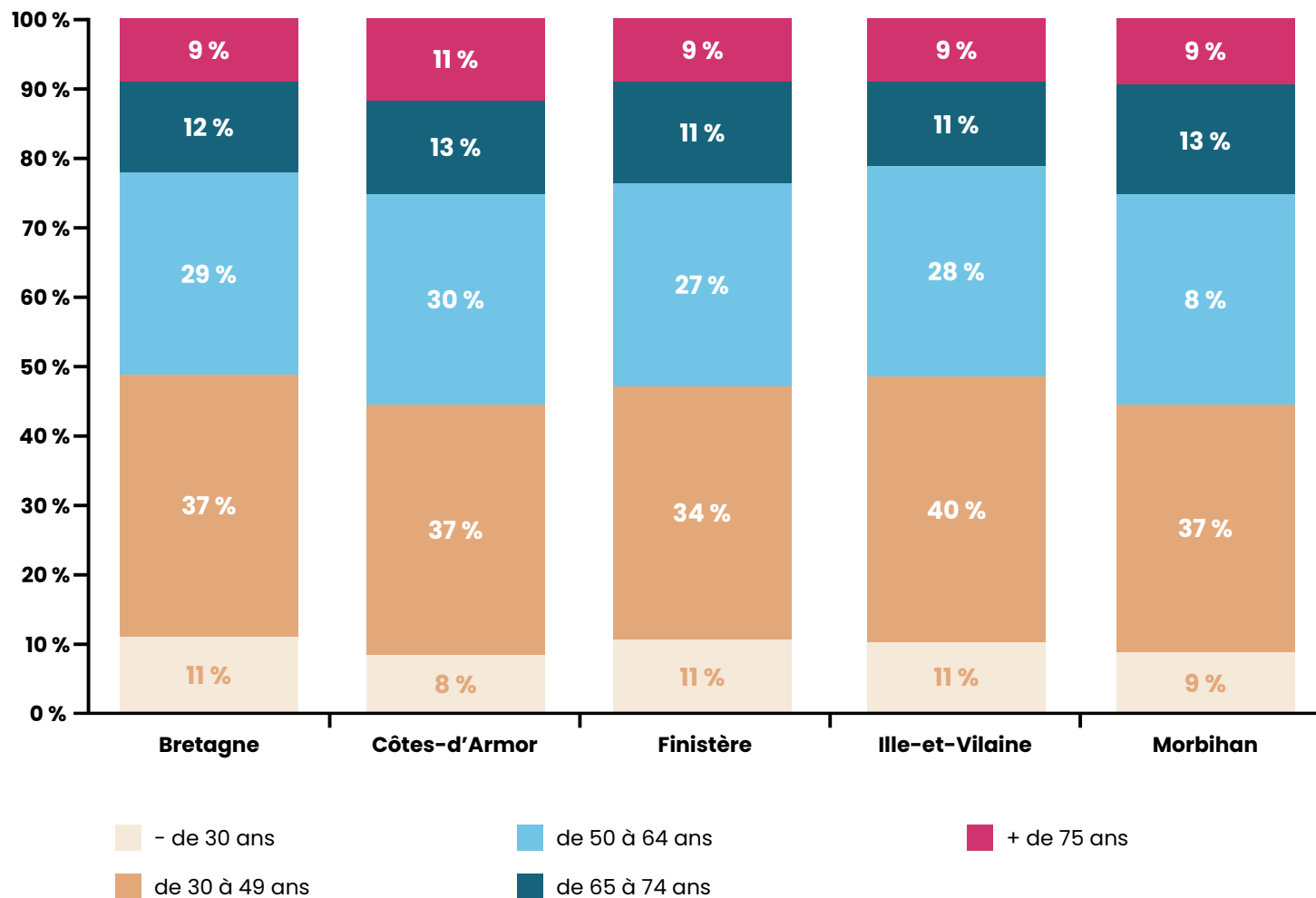
## Composition des ménages par département

### COMPOSITIONS MÉNAGES (OPS 2018)



## Âge des occupants par département

### ÂGE DU TITULAIRE DU CONTRAT DE LOCATION (OPS 2018)



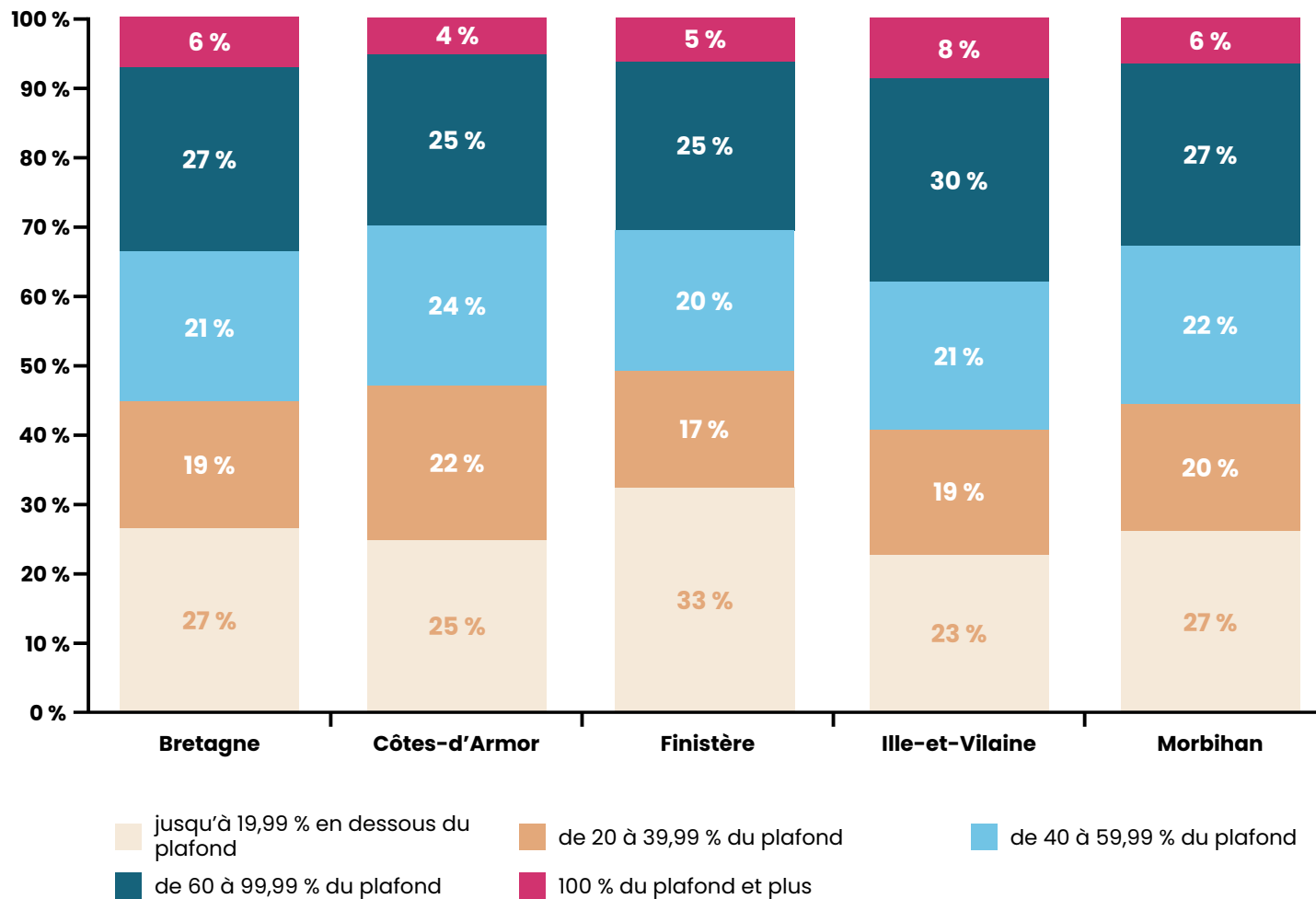
## **Les ressources des ménages**

66,5% des ménages disposent de ressources inférieures à 60% du plafond d'accès au PLUS (PLAI) ; étant précisé qu'ils sont 45,4 % à disposer de moins de 40% de ces plafonds (seuil de pauvreté). Comparativement, ces données représentaient respectivement 65% et 43,5% en 2016.

Les Côtes-d'Armor est le département où ce taux inférieur à 60% est le plus élevé (70,8%) et l'Ille-et-Vilaine, celui où il est le plus bas (62,6%).

## Ventilation des ressources des ménages par département

### VENTILATION DES RESSOURCES DES MENAGES EN FONCTION DU PLAFOND «PLUS» (OPS 2018)



## 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.

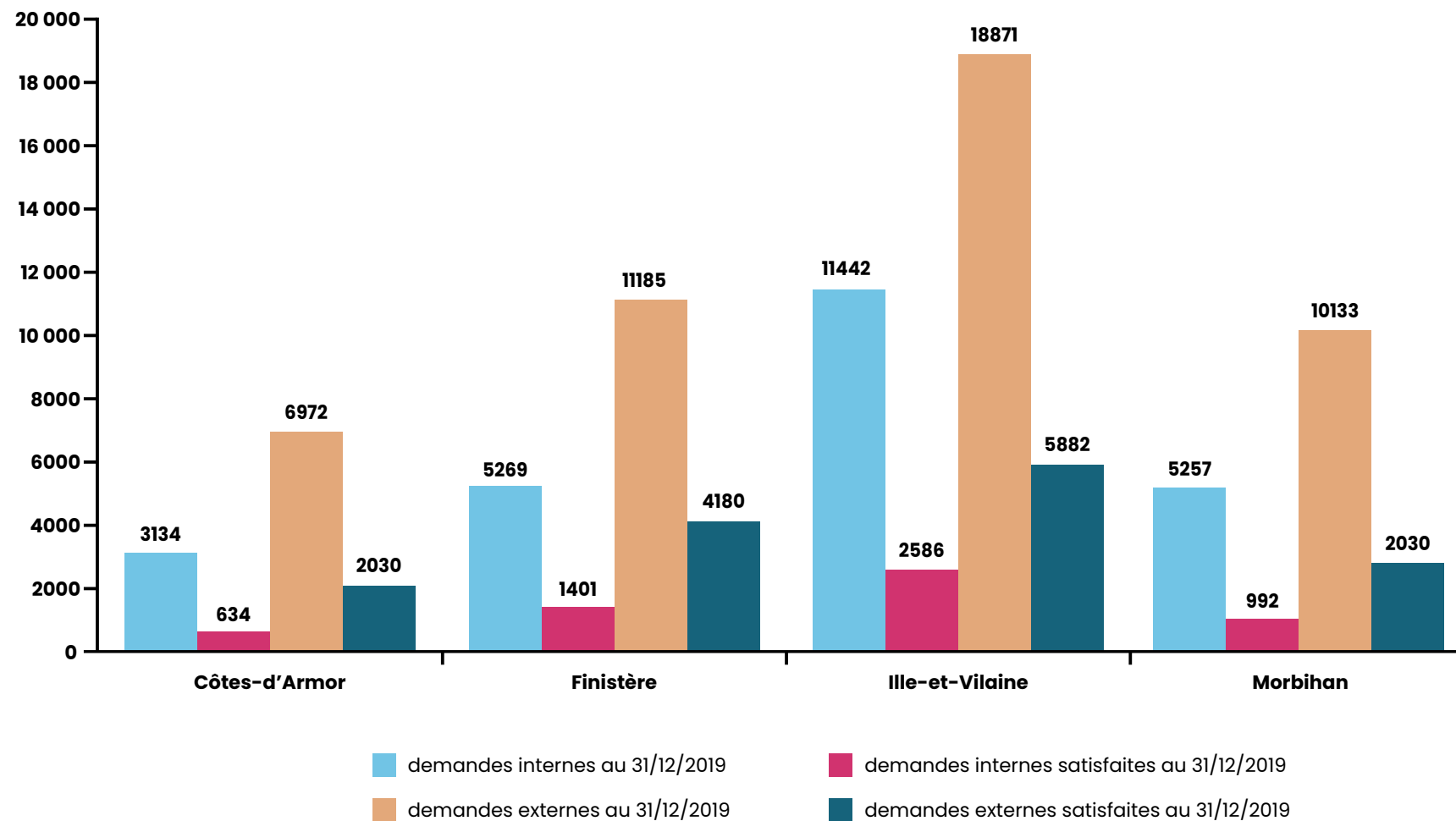
**Il s'agit donc de tenir compte d'une probabilité d'erreur de l'ordre de 3% pour les demandes externes et de 1% pour les demandes internes.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le SNE comptabilise 72 263 demandes en cours à l'échelle régionale. Les demandes émanant de locataires HLM («demandes internes») représentent 34,7% des demandes totales.

Les demandes satisfaites en 2019 représentent 20 533 demandes. Les demandes satisfaites émanant de locataires HLM («demandes internes») représentent 27,3% des demandes satisfaites totales.

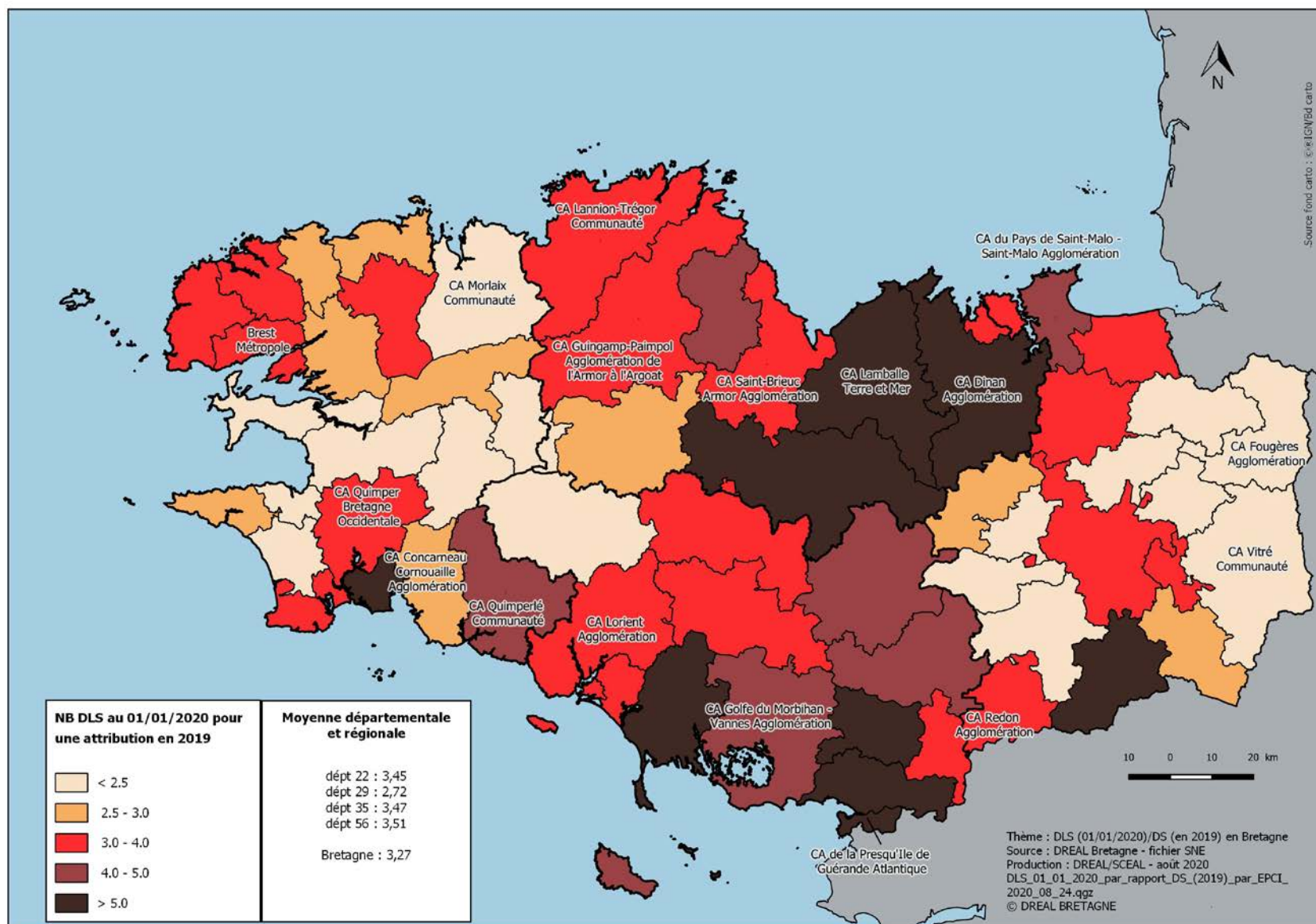
Aussi, à l'échelle de la région Bretagne, il y a 3,3 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour une demande satisfaite en 2019 (au niveau national, ce chiffre est de 4,4). Le Finistère est le département où ce rapport est le plus faible (2,7 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour une demande satisfaite en 2019). Pour chacun des autres départements, ce rapport est entre 3,4 et 3,5 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour une demande satisfaite en 2019).

## Demandes locatives sociales et demandes satisfaites





## Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite par EPCI en Bretagne au 31/12/2019







# 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

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%.

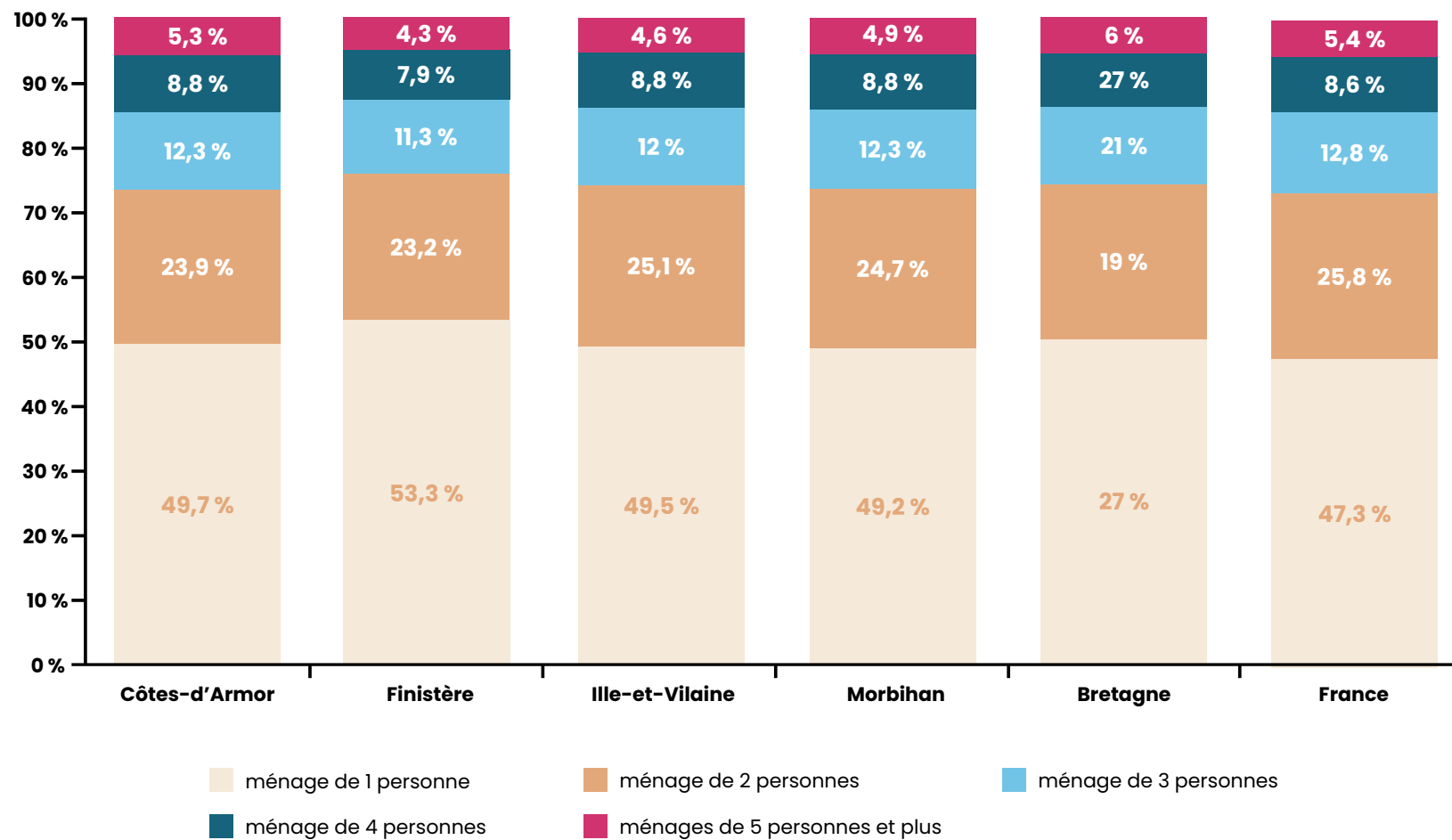
Entre 2007 et 2017, ce pourcentage a augmenté de 1,5% dans le Morbihan alors que, dans le même temps, il n'augmentait que de 0,9 % dans le Finistère.

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

### COMPOSITION DES MÉNAGES DU PARC PRIVÉ EN 2017



## 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 bretilien 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%.

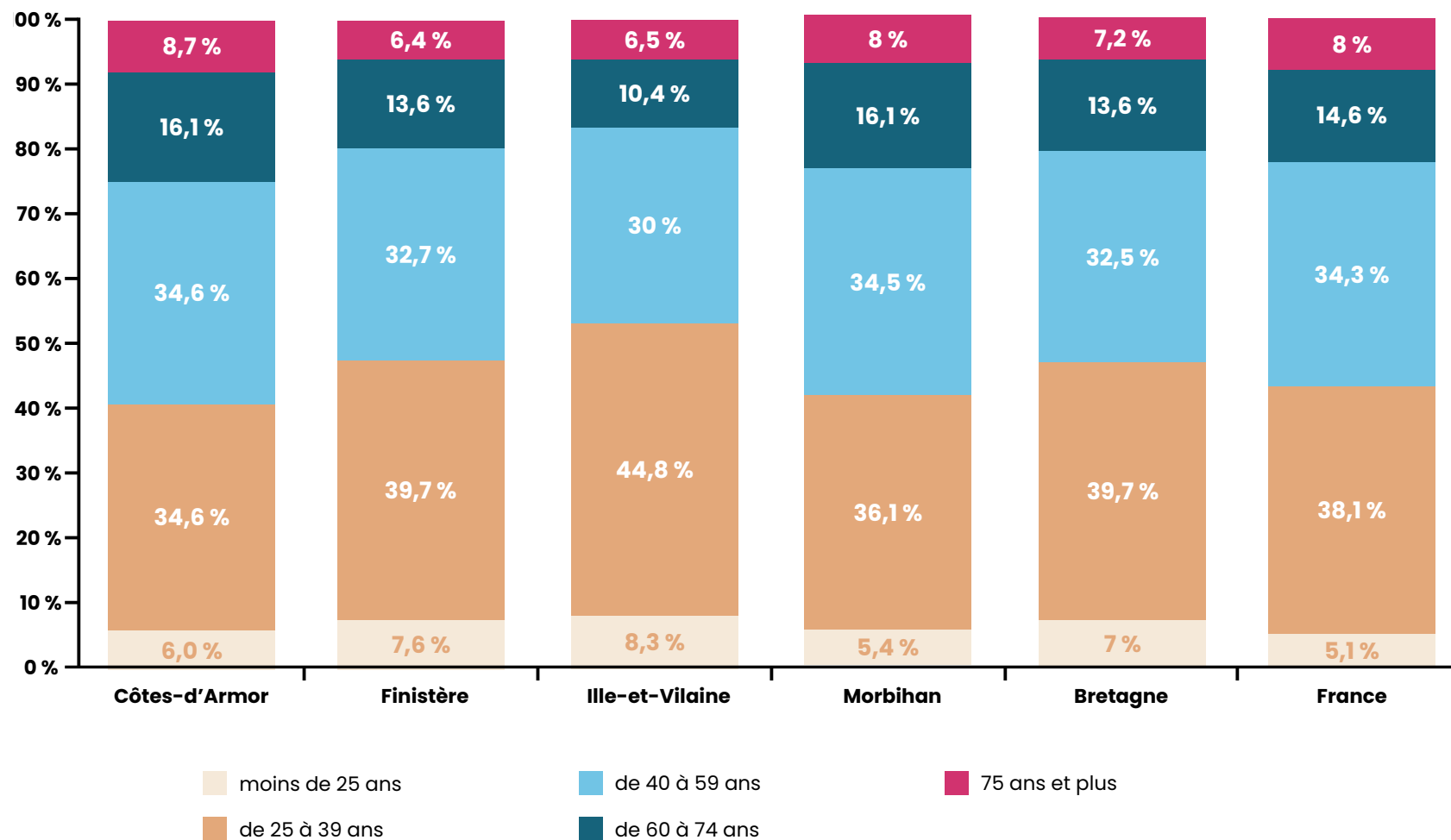
## Les revenus des ménages

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).

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

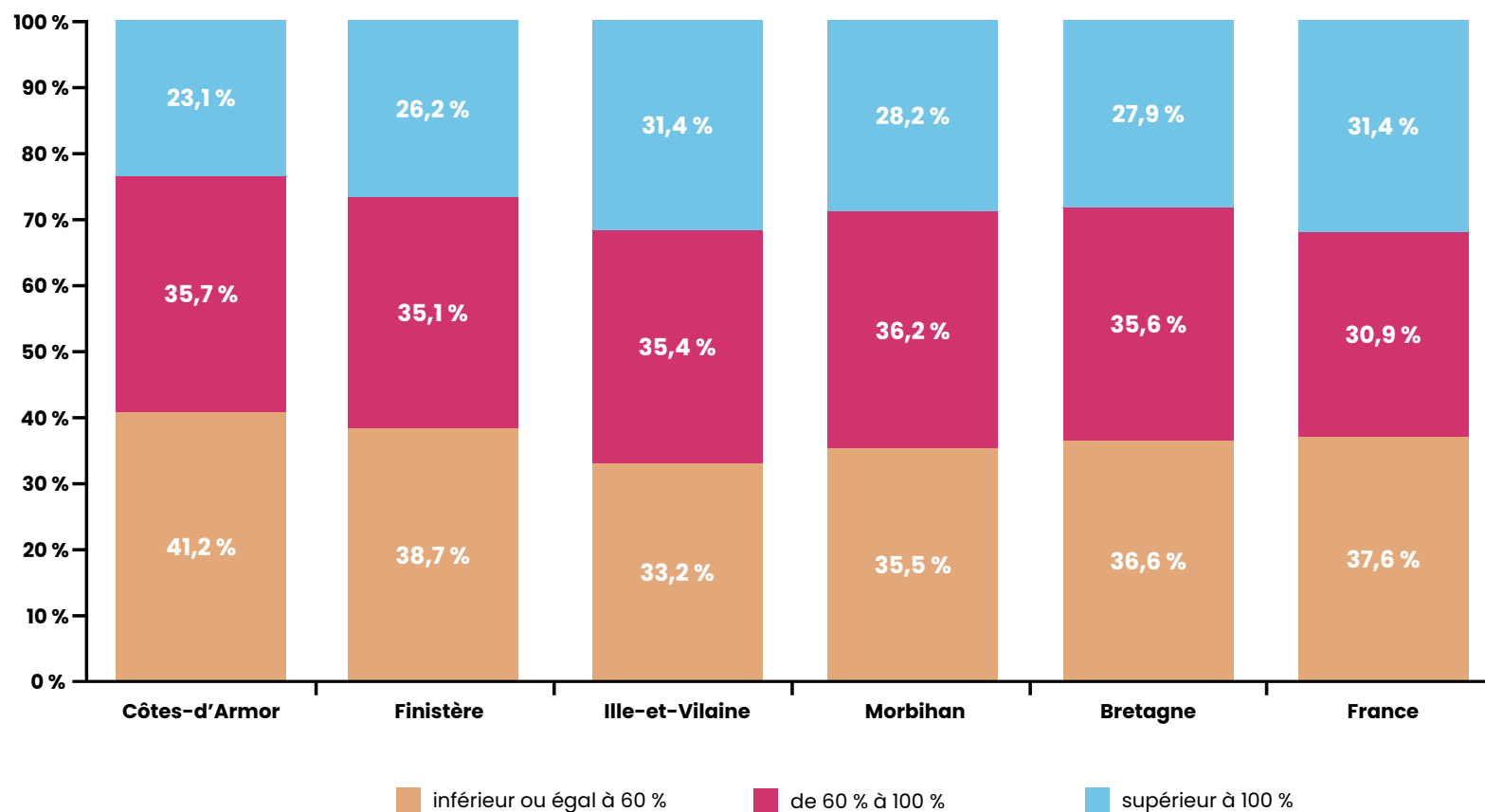
## Âge des locataires du parc privé par département

### ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2017



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

### REVENU DES MÉNAGES DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2017





## 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%).

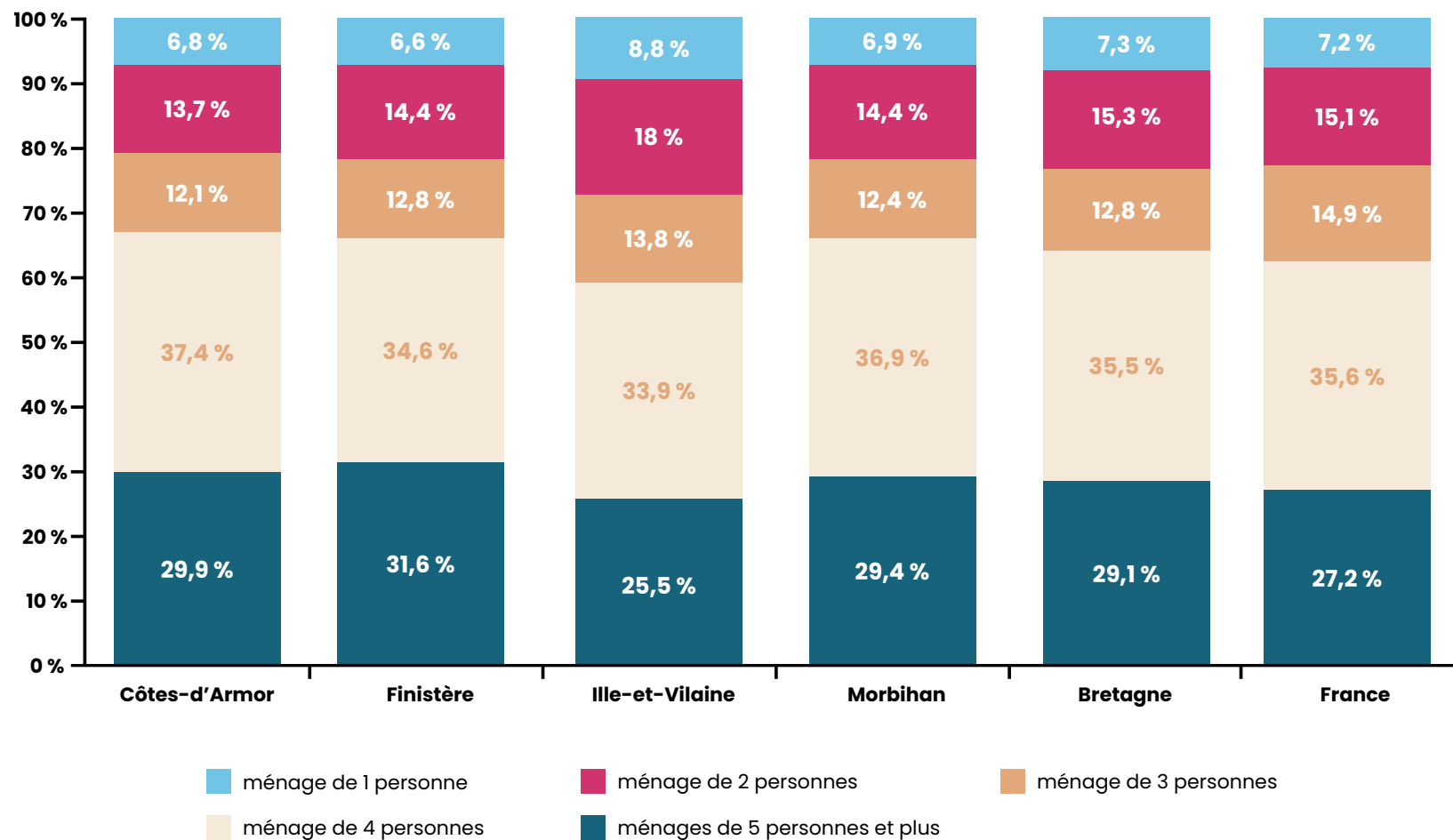
Avec 59,4%, l'Ille-et-Vilaine est en deçà du taux régional. Pour les autres départements, la part des ménages propriétaires occupants composés de 1 et 2 personnes est au-dessus de la part bretonne. La part la plus élevée est pour les Côtes-d'Armor avec 67,3%;

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

## COMPOSITION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2017



## 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.

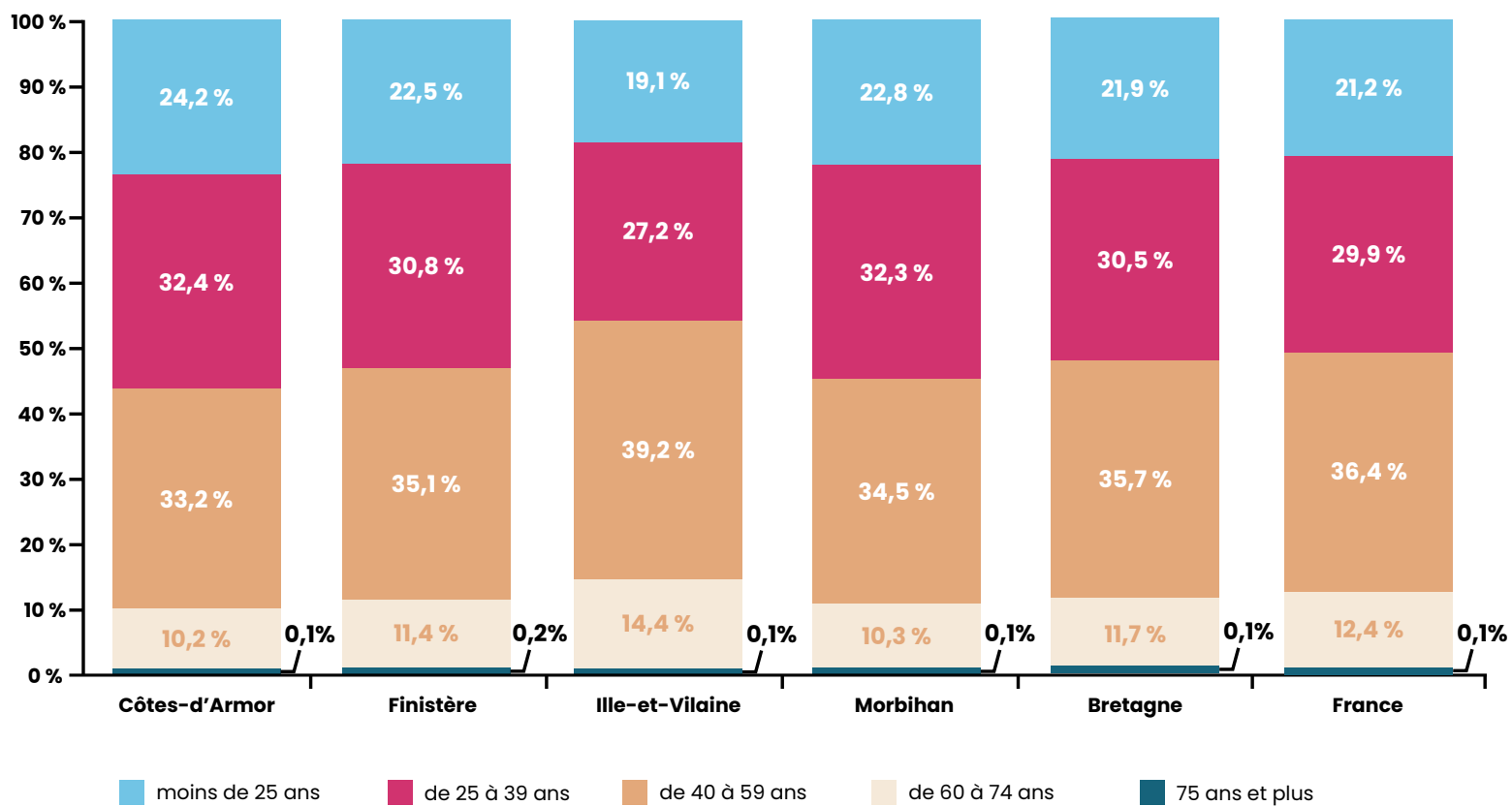
## Les revenus des ménages

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.

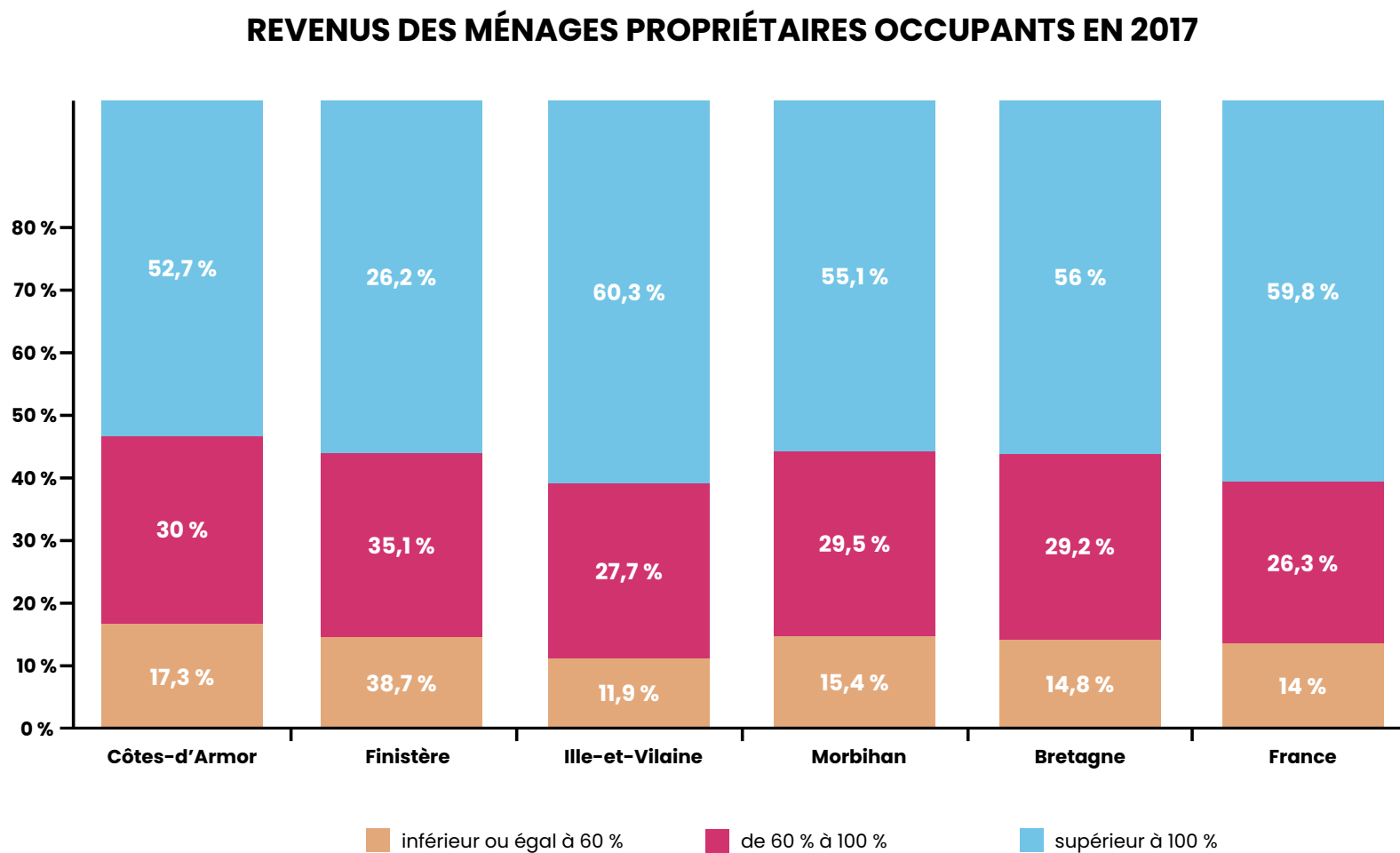
Avec 4,3 points au-dessus du taux régional, l'Ille-et-Vilaine présente le plus fort taux de propriétaires occupants aisés.

## Âge des propriétaires occupants par département

### ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE PROPRIÉTAIRE EN 2017



Graphique 13 : Ventilation des revenus des ménages propriétaires occupants par département







# 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 18 ans de mise en œuvre de la loi 2000, les aires permanentes d'accueil en service représentent au 31/12/2019 le taux important de 91,5 % des objectifs fixés par les schémas départementaux.

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... 16 terrains familiaux locatifs (pour 88 places de caravane) sont en service sur les 55 prescrits (320 places).

Par ailleurs, 4 logements ordinaires financés en PLAI ont été réalisés sur les 64 logements adaptés pour les gens du voyage recensés dans les schémas, le PDALHPD ou dans les PLH.

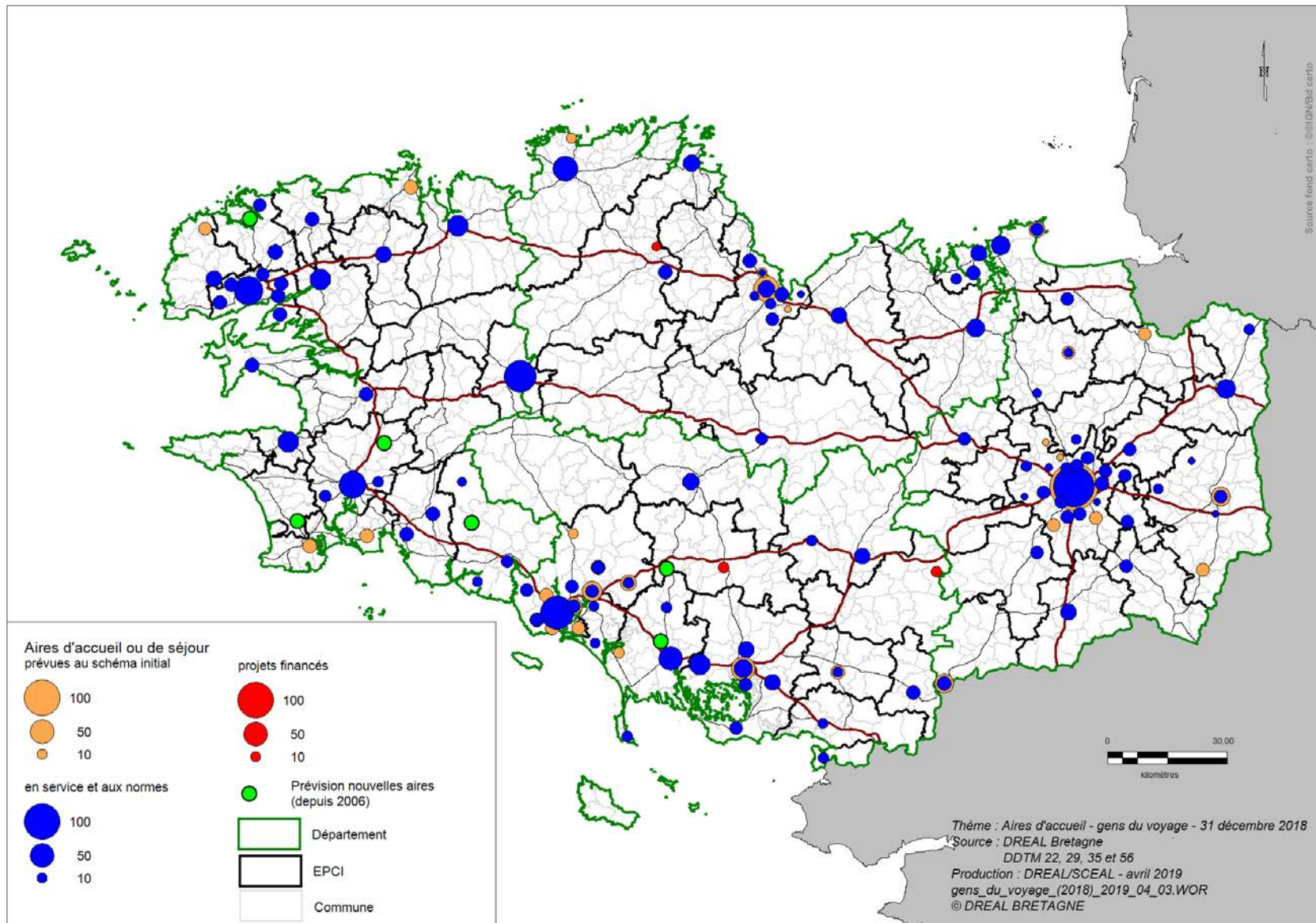
### Situation des aires permanentes d'accueil par département

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 31/12/2019



## 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 précisées 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.

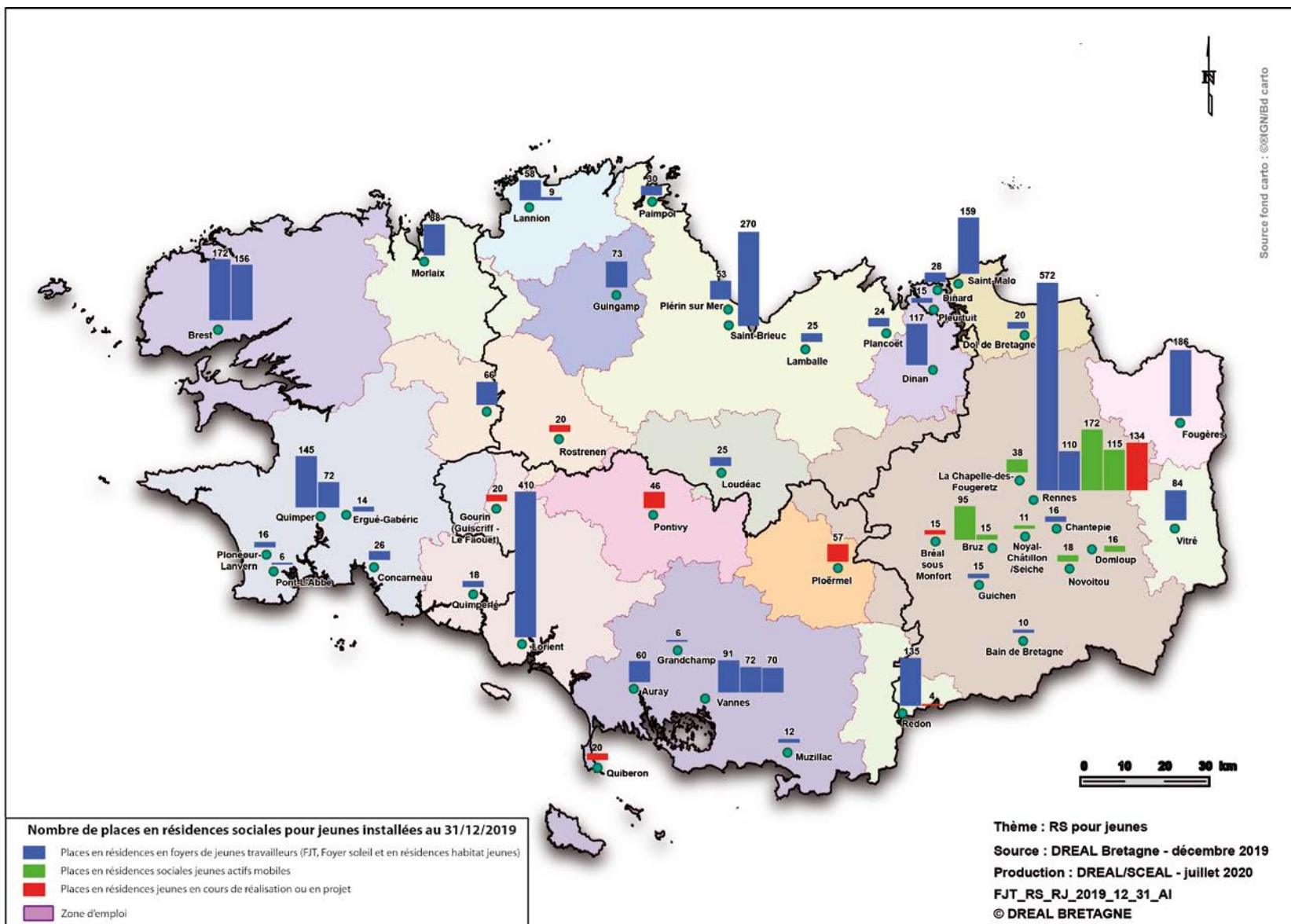
### Situation des foyers de jeunes travailleurs par département

Les logements FJT en Bretagne (en nb de places agréées FJT/ CAF)	22	29	35	56	Bretagne
En service (fin 2019)	761	768	1 500	722	3 751
En construction ou projets agréés pour 2020 à 2021	23	0	134	126	284

Source : URHAJ - CAF Bretagne

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.

## Résidences sociales pour jeunes au 31/12/2019



## 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 2011 et 2019 à une mise en service de 2 890 logements en résidence universitaire sur les agglomérations de Rennes et de Saint-Malo, soit une livraison annuelle de près de 320 logements.

Cette tendance devrait se poursuivre par la livraison sur la région, d'environ 375 logements par an avec 13 résidences (1 127 logements), programmés de 2020 à 2022. 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 477 logements.

## 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 : 11,8 % personnes âgées de 75 ans et plus, contre 9,95 % au plan national (données disponibles au 21/08/2020 – source DREES 2018).

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 aux logements-foyers pour personnes âgées à la suite des dispositions du décret 696 du 27/05/2016.

La Bretagne (source : données Statiss édition 2019) compte 109 structures non médicalisées : 23 maisons de retraite (530 lits) et 86 logements-foyers dits « résidences autonomie » (3 799 logements) pour 498 structures médicalisées « EHPAD » (41 043 lits ou logements). 90,5 % des capacités sont ainsi aux normes contre 83 % en France métropolitaine.

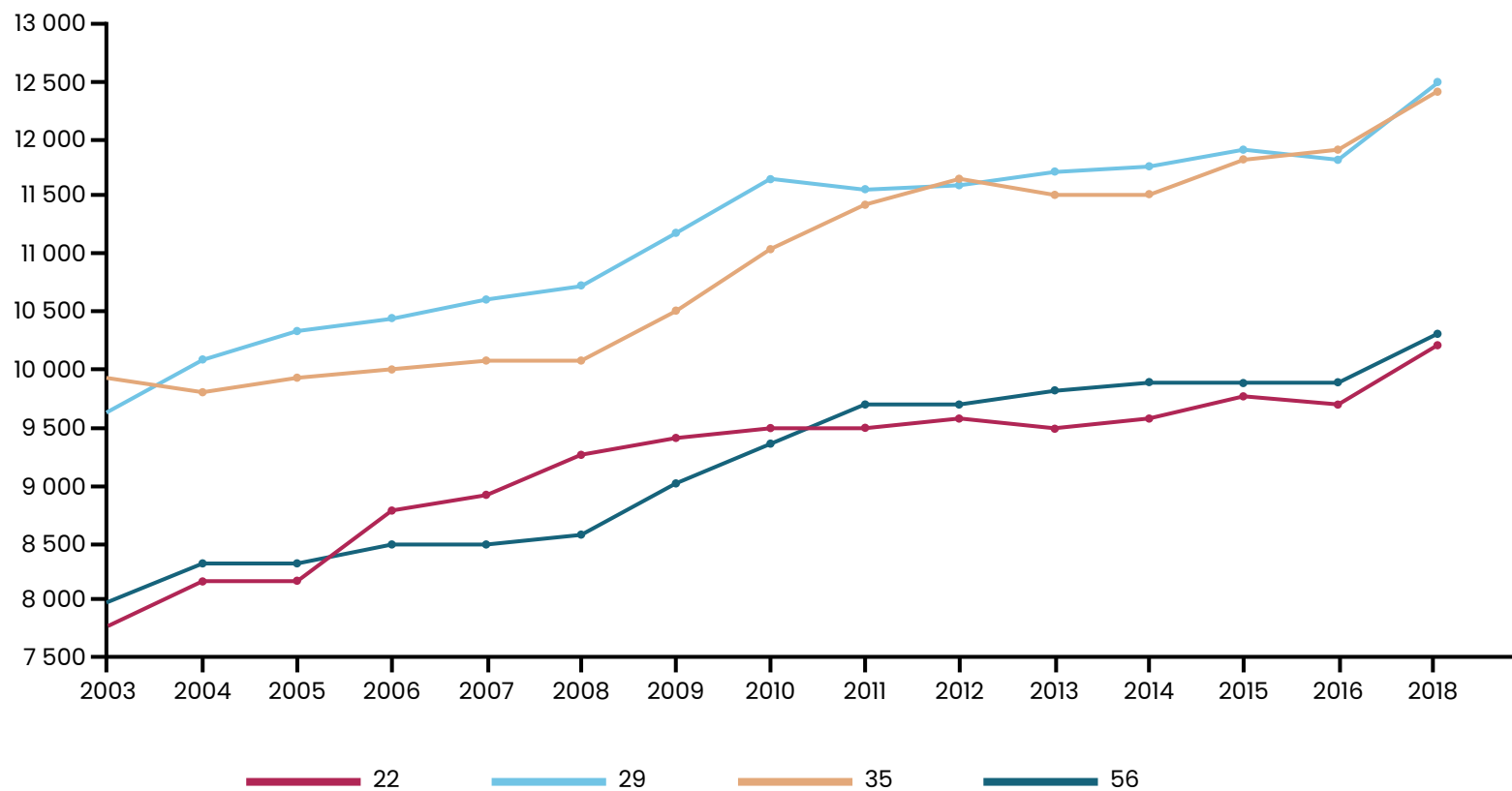
Les orientations des derniers schémas sur le soutien au maintien au domicile et en faveur de l'autonomie des personnes orientent désormais les politiques vers l'aménagement des logements ou vers de nouvelles formes d'habitat (habitat groupé, accueil familial, accueil temporaire, domicile partagé...). 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 d'accompagnement à domicile.

Capacité d'accueil des établissements pour personnes âgées

## CAPACITÉS D'ACCUEIL DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES EN BRETAGNE DE 2003 À 2018

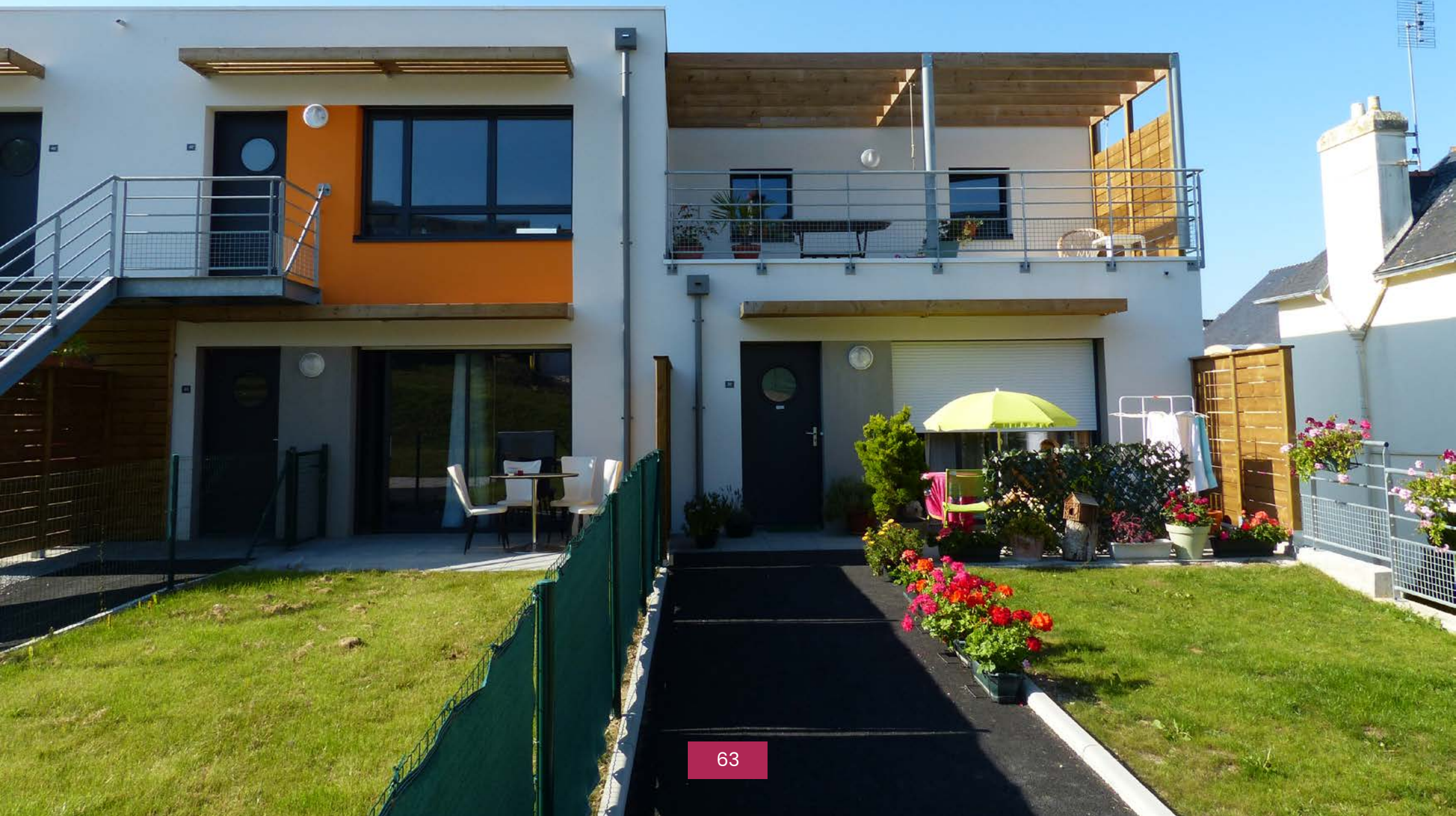
EHPAD, Maisons de retraite (Places-lits) et Logements-Foyers (Places-Logements) pour personnes âgées de 75 ans et +



## Situation des foyers de jeunes travailleurs par département

<b>Côtes d'Armor</b>	<b>Finistère</b>	<b>Ille-et-Vilaine</b>	<b>Morbihan</b>	<b>Bretagne</b>	<b>France M</b>
125,2	123,2	124,9	99,5	118,3	99,5

Source : STATISS 2018 Score Sante 2019







# LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ DE L'HABITAT

## L'offre foncière <sup>1</sup>

Par rapport à 2017, le prix moyen des terrains par m<sup>2</sup> est en hausse de 1,8% en Bretagne, et de 1,5% 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>. L'évolution des surfaces apparaît ensuite relativement stable entre 2014 et 2018.

Entre 2017 et 2018, la surface moyenne des terrains progresse de 1,1% en Bretagne, et de 1,6% en France métropolitaine.

Le prix moyen d'une maison en Bretagne en 2018 par rapport à 2017 est en hausse de 4,5% à 172 100€, et de 4,2% à 173 800€ en France métropolitaine.

Contrairement aux années précédentes, le prix moyen des maisons au m<sup>2</sup> est du même ordre de grandeur en Bretagne (1 463€) qu'au niveau France métropolitaine (1 440€). La Bretagne est la 7<sup>e</sup> région la plus chère.

Pour le prix moyen des terrains, la Bretagne est au même niveau que la France métropolitaine avec 87€/m<sup>2</sup> et se classe 5<sup>e</sup> région la plus chère. Toutefois, il convient de noter la 11<sup>e</sup> place au niveau de la surface moyenne avec 703 m<sup>2</sup> (France métropolitaine : 938 m<sup>2</sup>).

---

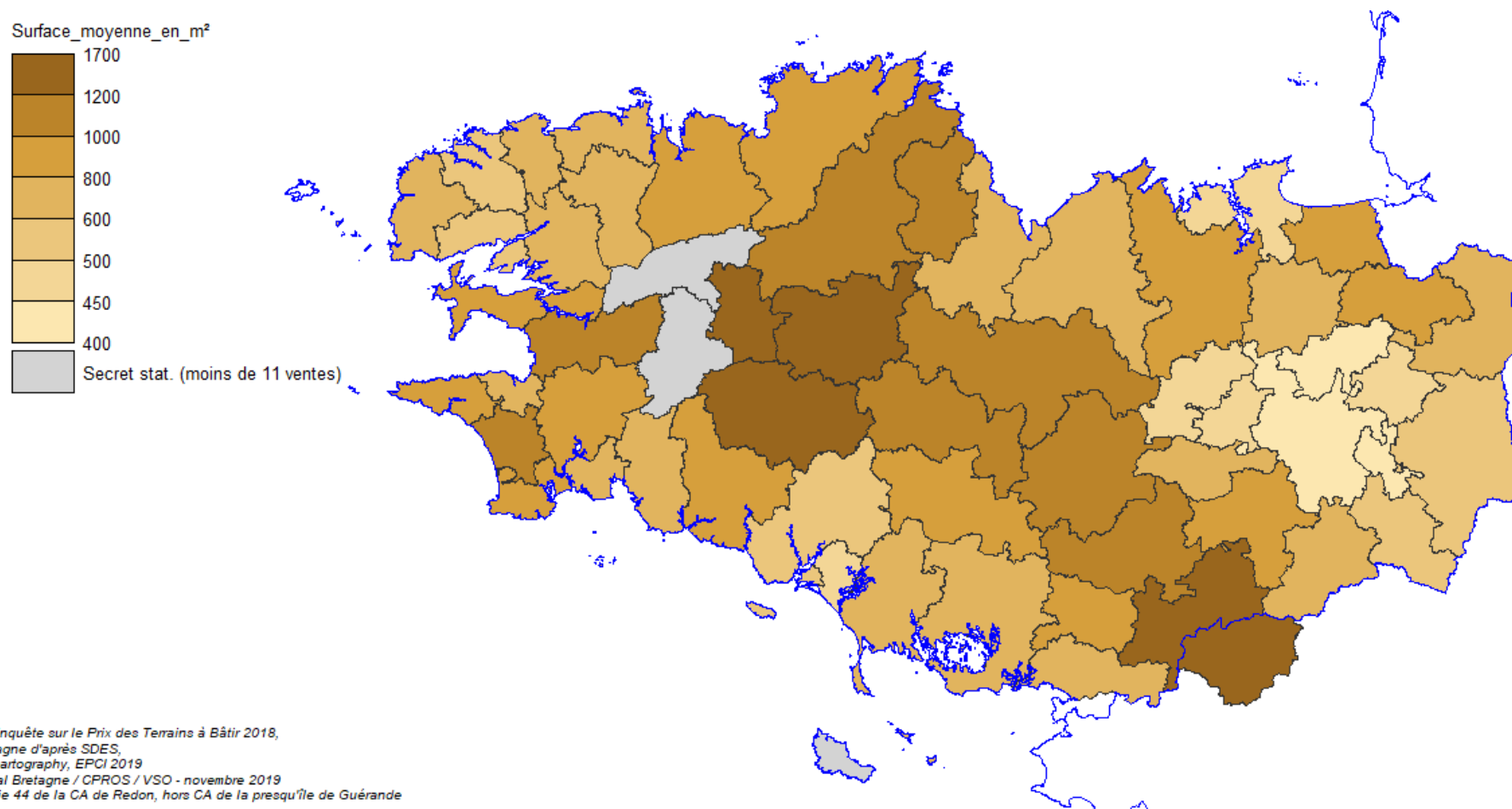
<sup>1</sup> Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-enquete-sur-le-prix-des-terrains-r183.html>

## Surface et prix moyen du foncier par département

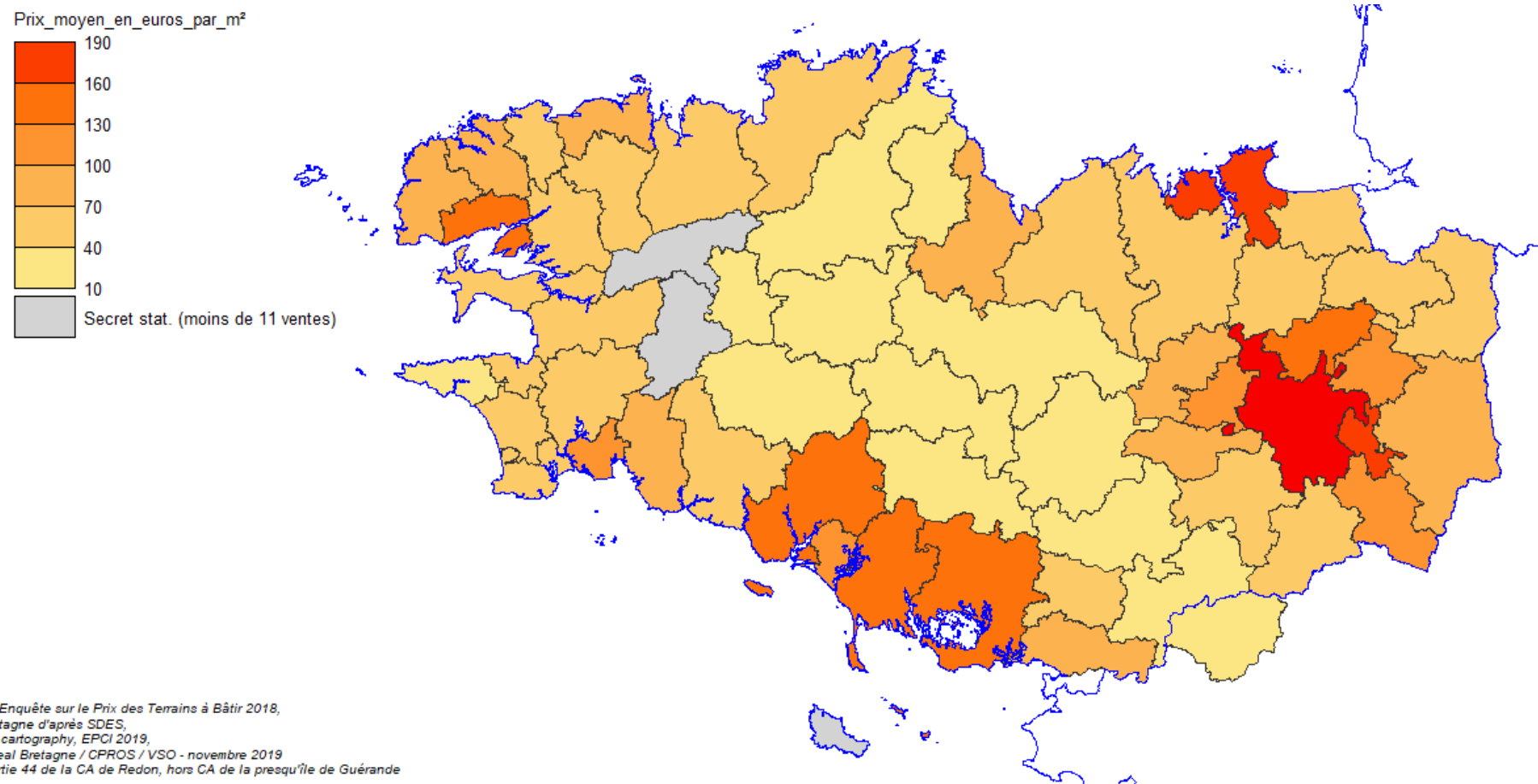
	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>35</b>	<b>56</b>	<b>Bretagne</b>	<b>France métr.</b>
<b>Prix moyen du terrain 2018</b>	45 872	55 498	64 368	71 154	61 235	80 642
Variation 2018/2017	-2,8%	2,2%	2,1%	5,6%	2,8%	3,2%
Variation 2018/2013	9,2%	6,2%	7,5%	11,2%	9,6%	9,6%
Variation 2018/2008	0,4%	8,5%	16,8%	15,3%	14,0%	19,2%
<b>Surface moyenne en m<sup>2</sup></b>	825	768	568	721	703	938
Variation 2018/2017	0,9%	-0,4%	3,0%	0,9%	1,1%	1,6%
Variation 2018/2013	-7,2%	-7,2%	-3,7%	-17,4%	-7,8%	-7,5%
Variation 2018/2008	-27,2%	-25,2%	-33,5%	-23,6%	-28,4%	-23,8%
<b>Prix moyen/m<sup>2</sup> en euros</b>	56	72	113	99	87	86
Variation 2018/2017	-3,6%	2,6%	-0,8%	4,7%	1,8%	1,5%
Variation 2018/2013	17,7%	14,5%	11,6%	34,6%	18,8%	18,5%
Variation 2018/2008	37,8%	45,1%	75,4%	50,9%	59,2%	56,5%

Source : DREAL Bretagne d'après SDES, EPTB 2018

## Surface moyenne des terrains par EPCI en 2018



## Prix moyen des terrains par EPCI en 2018



## L'offre immobilière

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

Au cours de l'année 2019, 25 300 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 200 de moins qu'en 2018 (- 0,9%). Cette légère diminution est plus faible que celle enregistrée au niveau national (- 2,4%). Les mises en chantier dans la région baissent fortement : 23 000 sur l'ensemble de l'année 2019, soit 1 700 de moins qu'en 2018 (- 7,0%). Au niveau national, elles diminuent légèrement (- 0,9%). Au 01/01/17, le taux de construction est de 5,3 logements pour 1 000 habitants en Bretagne (3,7 pour le Finistère et 7,8 pour l'Ille-et-Vilaine. En France, ce taux est de 5,1.

Au cours de l'année 2019, 14 400 permis de construire de maisons individuelles ont été accordés dans la région, soit une augmentation de 1,4% en un an. Environ 13 100 chantiers de maisons individuelles ont démarré au cours de l'année 2019 en Bretagne. Contrairement aux autorisations de construction, les mises en chantier diminuent dans la région (- 2,4%).

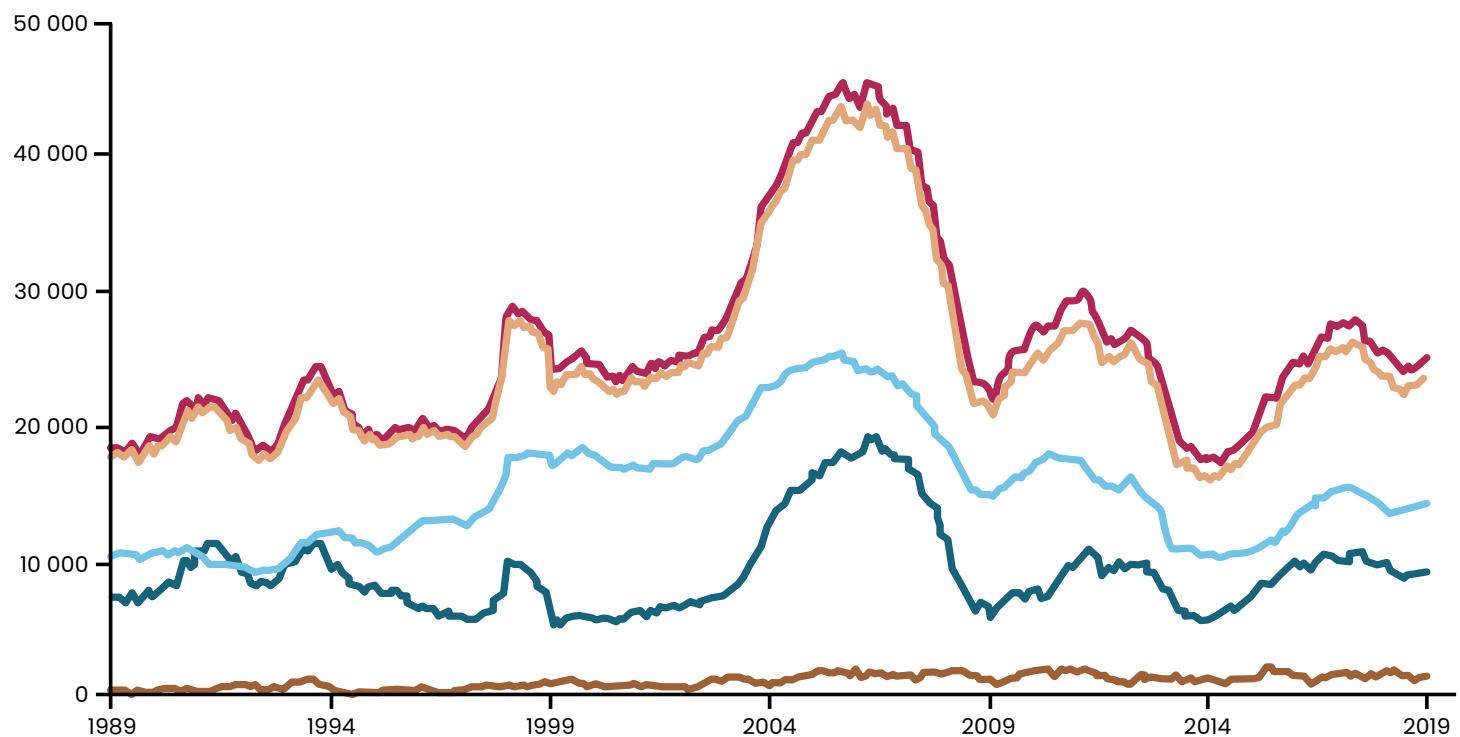
Avec 10 900 autorisations de logements collectifs (9 300) ou en résidence (1 600), les projets de construction d'appartements diminuent de 0,6% en 2019. Les mises en chantier de logements collectifs ou en résidence diminuent de 11,4% sur l'ensemble de la Bretagne.

---

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

Évolution des logements autorisés

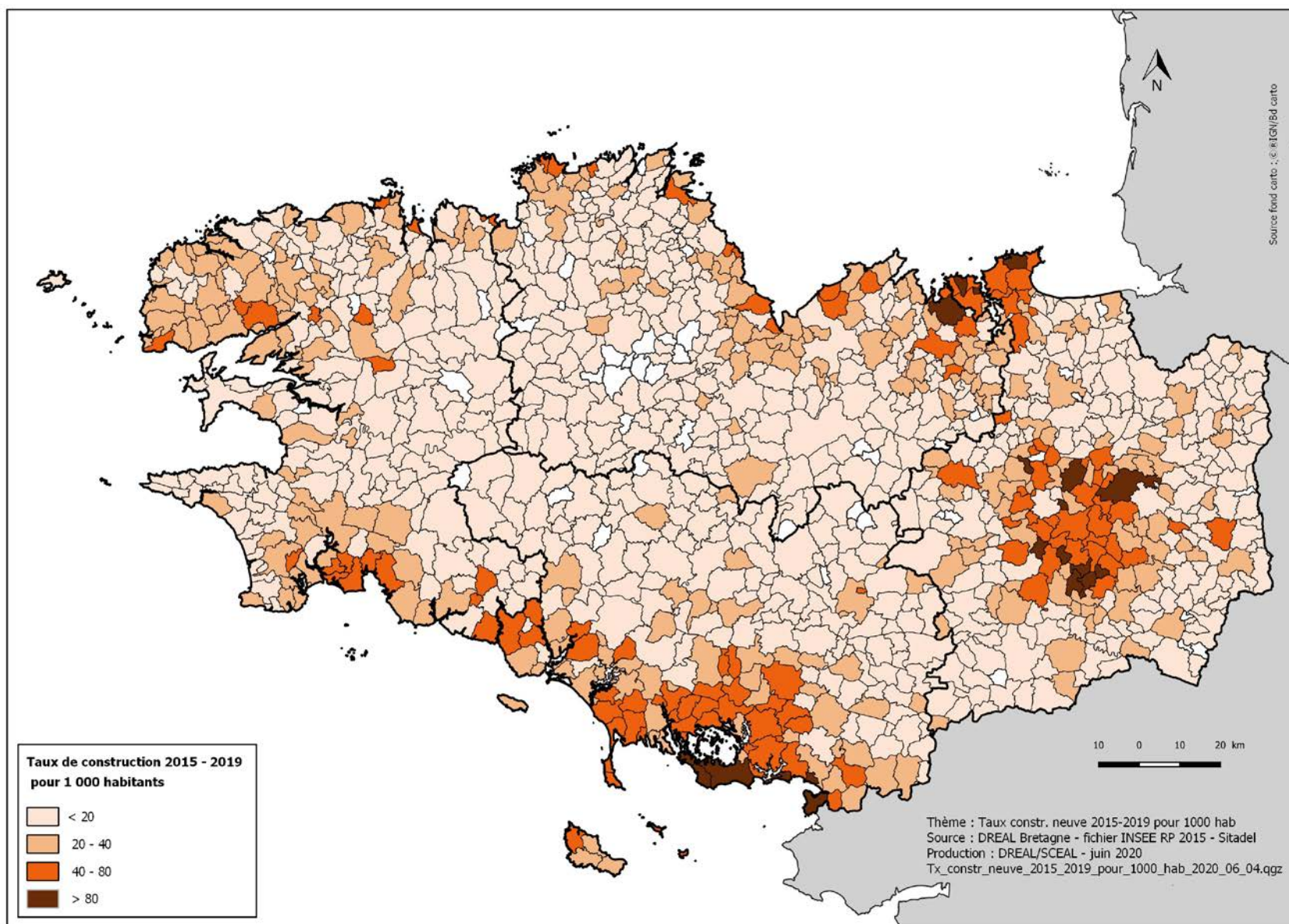
**NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS EN BRETAGNE  
SUR 12 MOIS GLISSANTS**



Source : Sitadel DPC Géokit, Dreal Bretagne d'après SDES

- total logements
- individuel
- en résidence
- logements ordinaires
- collectif

## Taux de construction neuve entre 2015 et 2019 pour 1 000 habitants en Bretagne





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

Après quatre années de progression, le marché de la promotion immobilière diminue de 6,9% en 2019 avec 5 746 logements vendus par les promoteurs. Au niveau national, les ventes sont stables sur l'année 2019. Les appartements représentent 95% de ces ventes. Avec 3 678€/m<sup>2</sup> en moyenne en 2019, leur prix sur un an augmente de 11,1%. Au niveau France métropolitaine, cette augmentation est de 4,1% pour un prix de 4 250 €/m<sup>2</sup>.

Dans le même temps, l'offre des promoteurs a été de 5 794 logements, soit une augmentation de 6,9% en un an.

Depuis 2010, dans le collectif, le prix moyen par m<sup>2</sup> a augmenté de près de 29%.

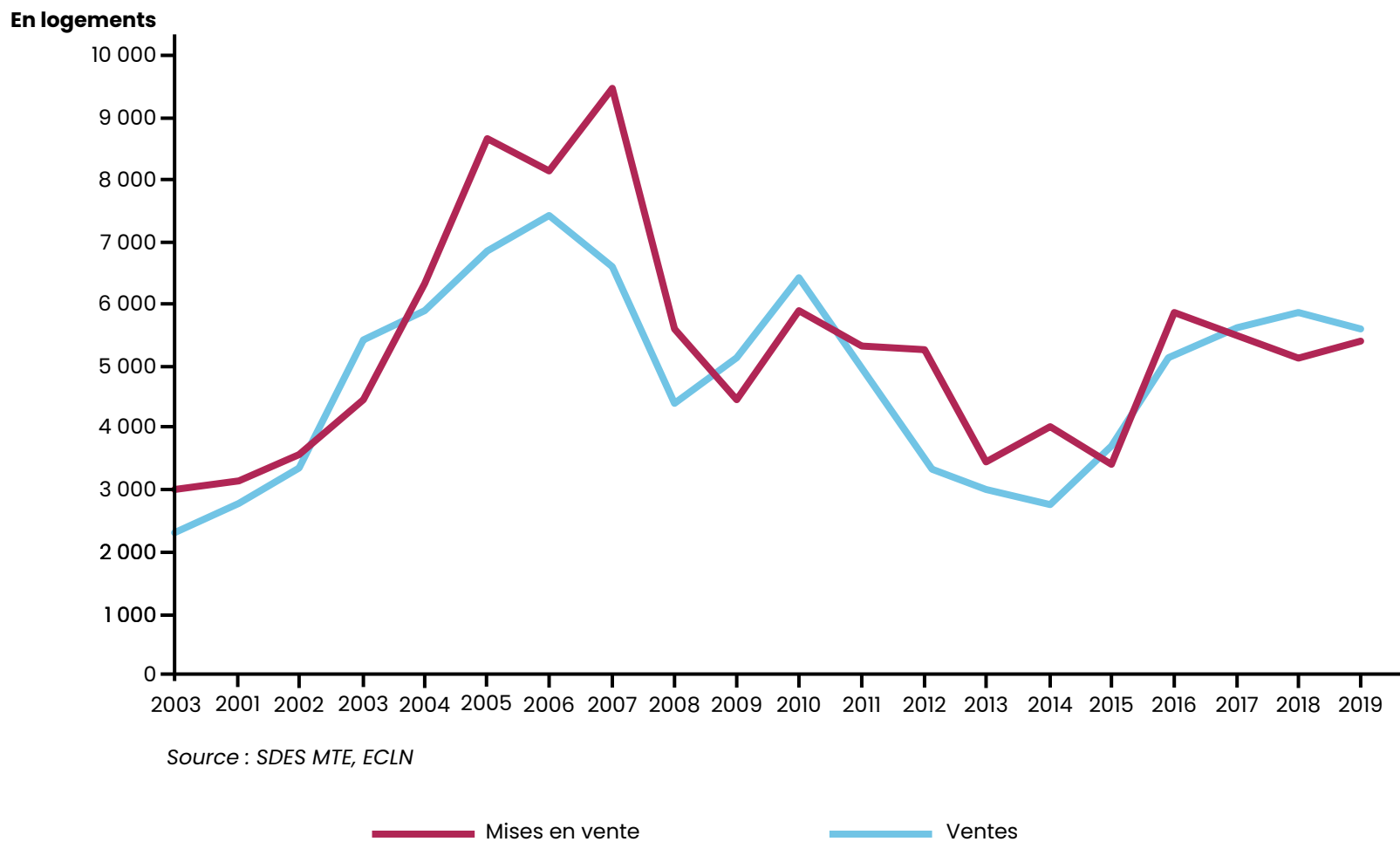
Avec 290 maisons neuves vendues en 2019, le marché de l'individuel groupé qui avait connu une forte augmentation en 2017 (+44%), connaît une deuxième baisse consécutive de 7% en 2019. Le marché de l'individuel groupé reste toujours à un niveau très bas malgré des ventes annuelles supérieures aux années 2014 à 2016. Avec 267 660€ en moyenne en 2019, le prix d'un logement sur un an augmente de 15%.

Depuis 2010, dans l'individuel groupé, le prix moyen d'un logement a augmenté de 44%.

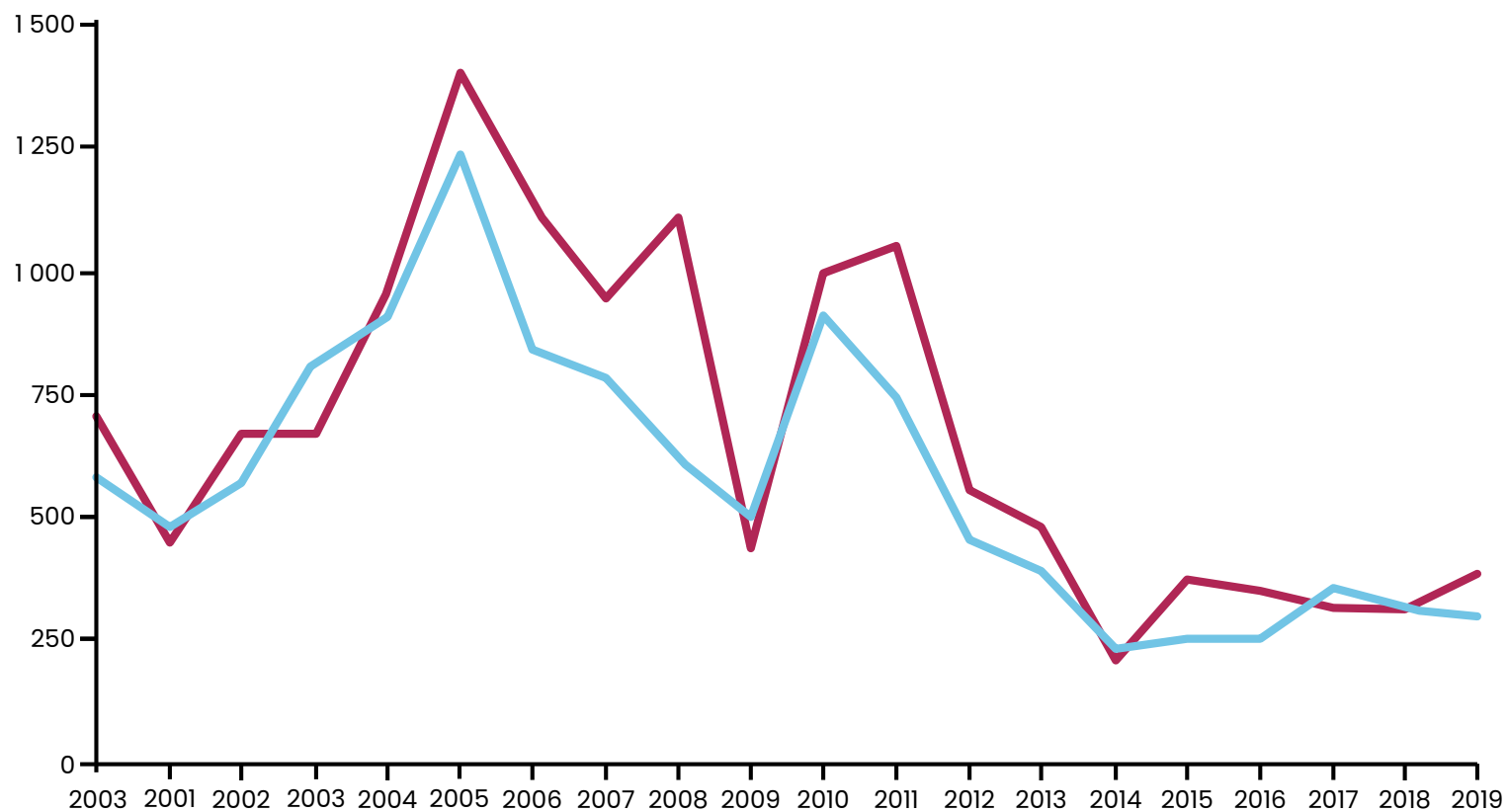
---

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

## Évolution des ventes de logements collectifs neufs



## Évolution des ventes de logements individuels neufs



Source : SDES MTE, ECLN

— Mises en vente

— Ventes

## Les transactions dans l'ancien

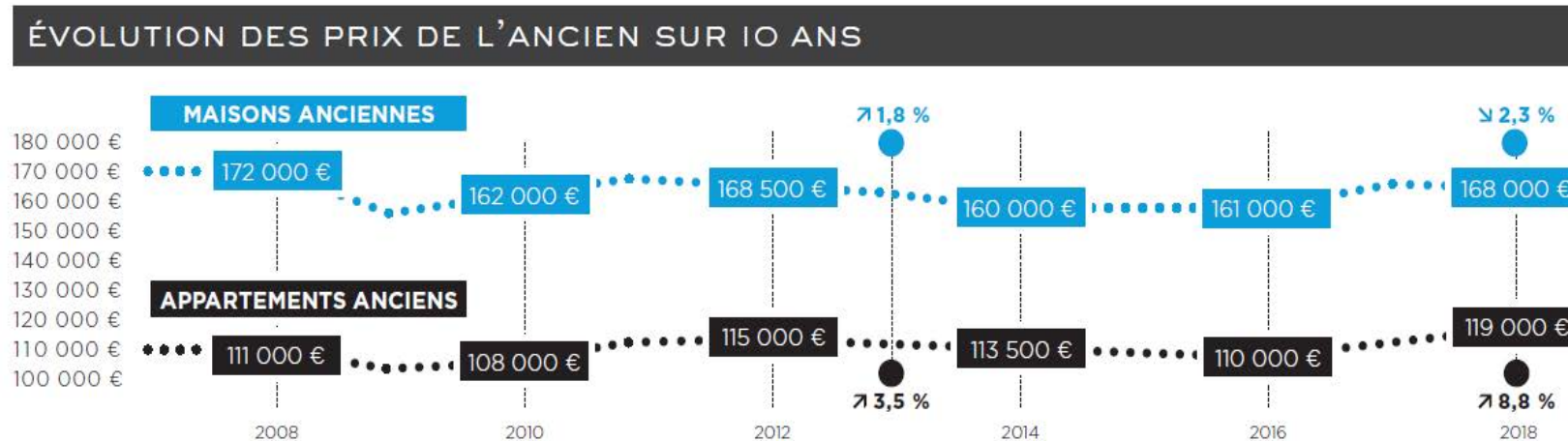
Pour les Côtes-d'Armor : 89% des ventes ont porté sur des logements anciens (16% en appartements et 84% en maisons). Les prix médians sont restés stables : +1,6% pour les appartements et +2,4% pour les maisons.

Pour le Finistère : 87% des ventes ont porté sur des logements anciens (27% en appartements et 73% en maisons). Les prix médians ont augmenté : +4,6% pour les appartements et +4,2% pour les maisons.

Pour l'Ille-et-Vilaine : 75% des ventes ont porté sur des logements anciens (41% en appartements et 59% en maisons). Les prix médians ont augmenté : +5,1% pour les appartements et +2,8% pour les maisons.

Pour le Morbihan : 78% des ventes ont porté sur des logements anciens (28% en appartements et 72% en maisons). Les prix médians ont fortement augmenté : +8,9% pour les appartements et +4,8% pour les maisons.

## Évolution des prix dans l'ancien



## Le marché des loyers privés

En Bretagne, les observatoires locaux des loyers sont portés par 3 structures pour 6 territoires :

- Agence d'urbanisme de Brest pour Brest Métropole ;
- ADIL d'Ille-et-Vilaine pour Rennes Métropole et Vitré Communauté ;
- 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
Brest Métropole		8,1	8,3	8,5	
Rennes Métropole	10,4	10,4	10,3	10,4	10,4
Vitré Communauté			6,5	6,6	7,0
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération			8,6	8,7	8,9
Auray Quiberon Terre Atlantique			8,5	8,1	8,3
Lorient Agglomération			8,5	8,6	8,5

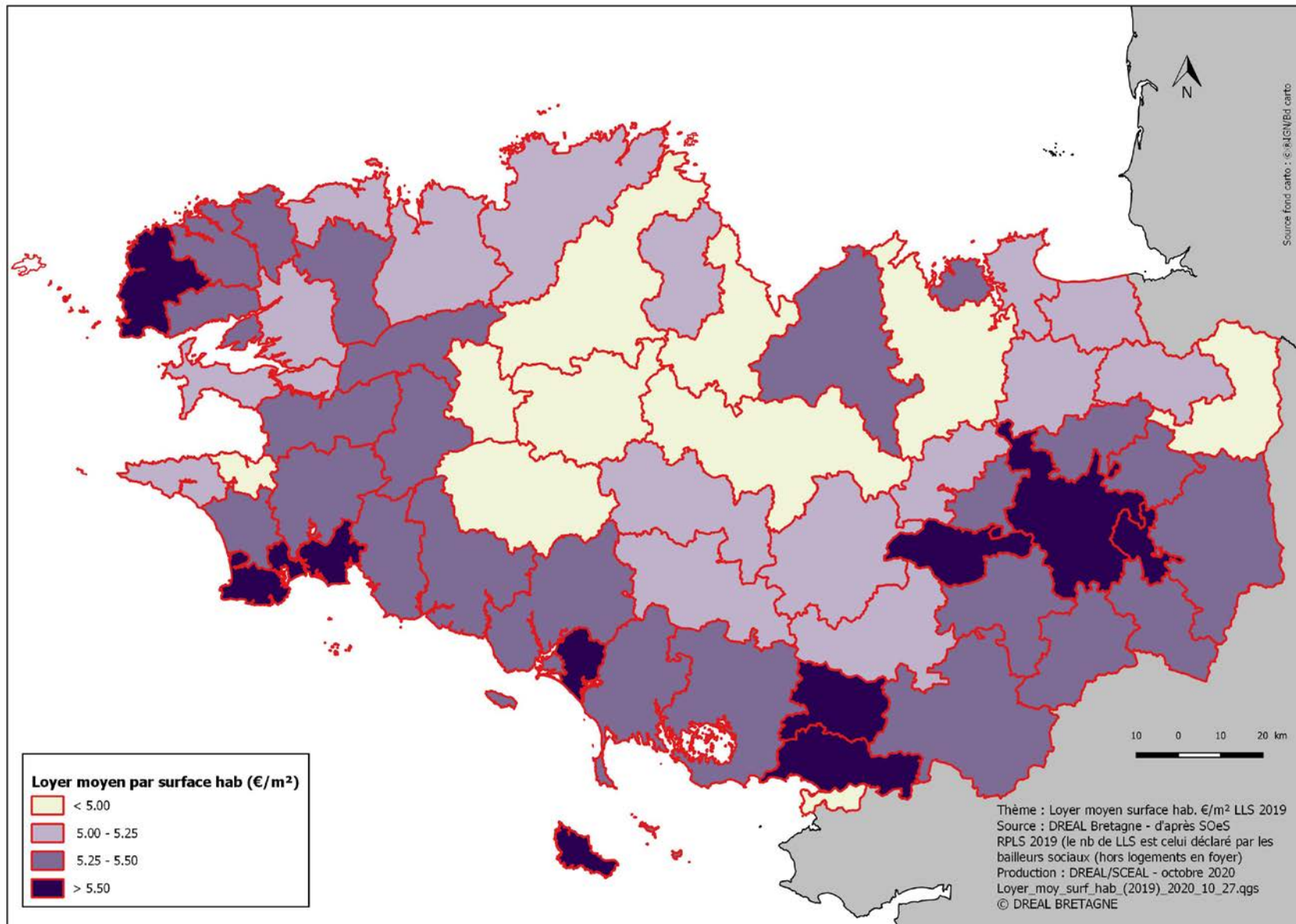
## Le marché des loyers sociaux

Le loyer mensuel moyen au 01/01/2019 par m<sup>2</sup> de surface habitable s'élève à 5,33€, soit une évolution annuelle de +2% ; 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 (5,49€/m<sup>2</sup>) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (4,98€/m<sup>2</sup>).

La moyenne nationale s'établit à 5,83€/m<sup>2</sup> (hors Ile-de-France : 5,50€/m<sup>2</sup>).

## Loyer moyen des logements locatifs sociaux au 01/01/2019









# LES ZONAGES DE L'HABITAT

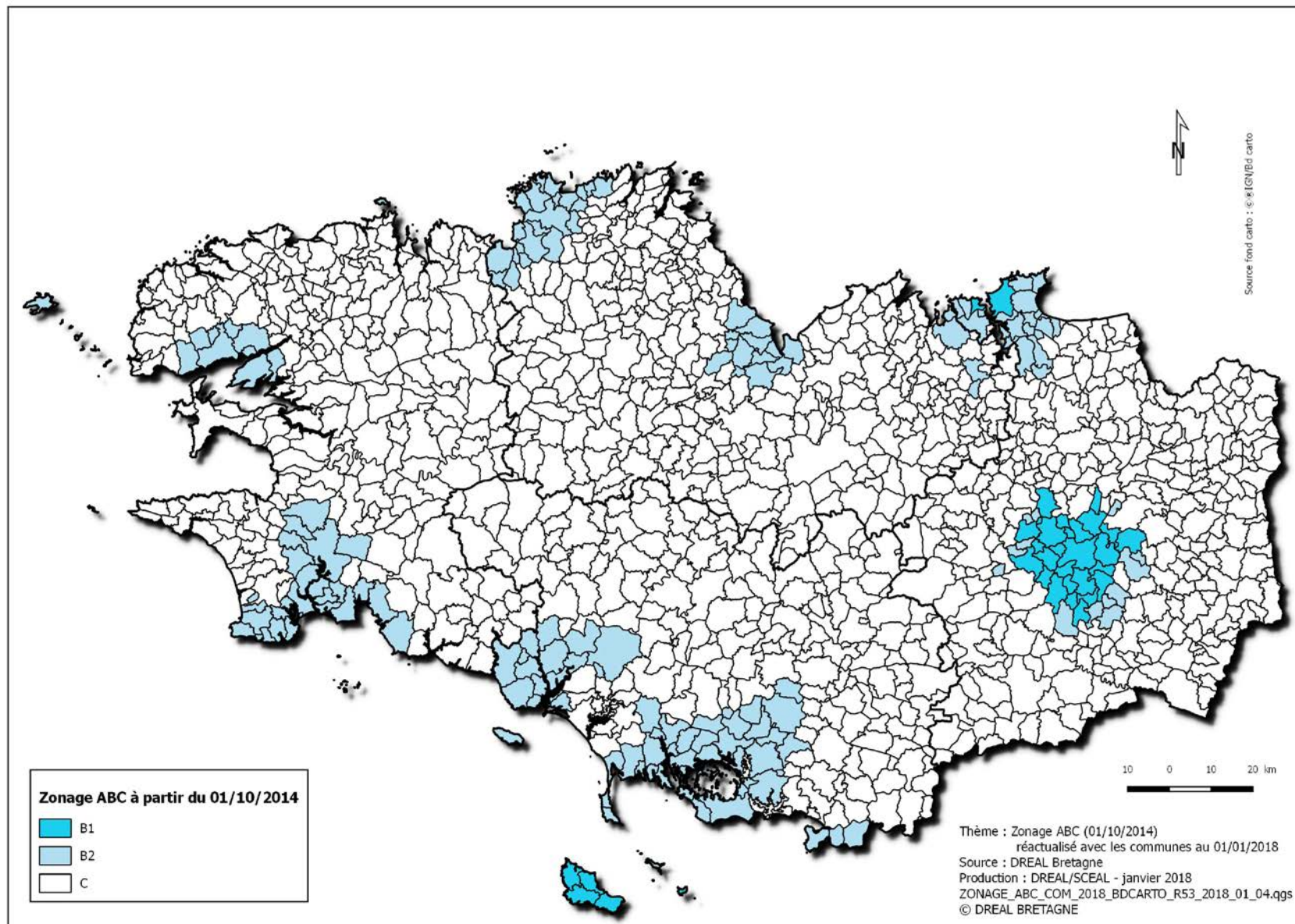
## Le zonage ABC

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 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.

À 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



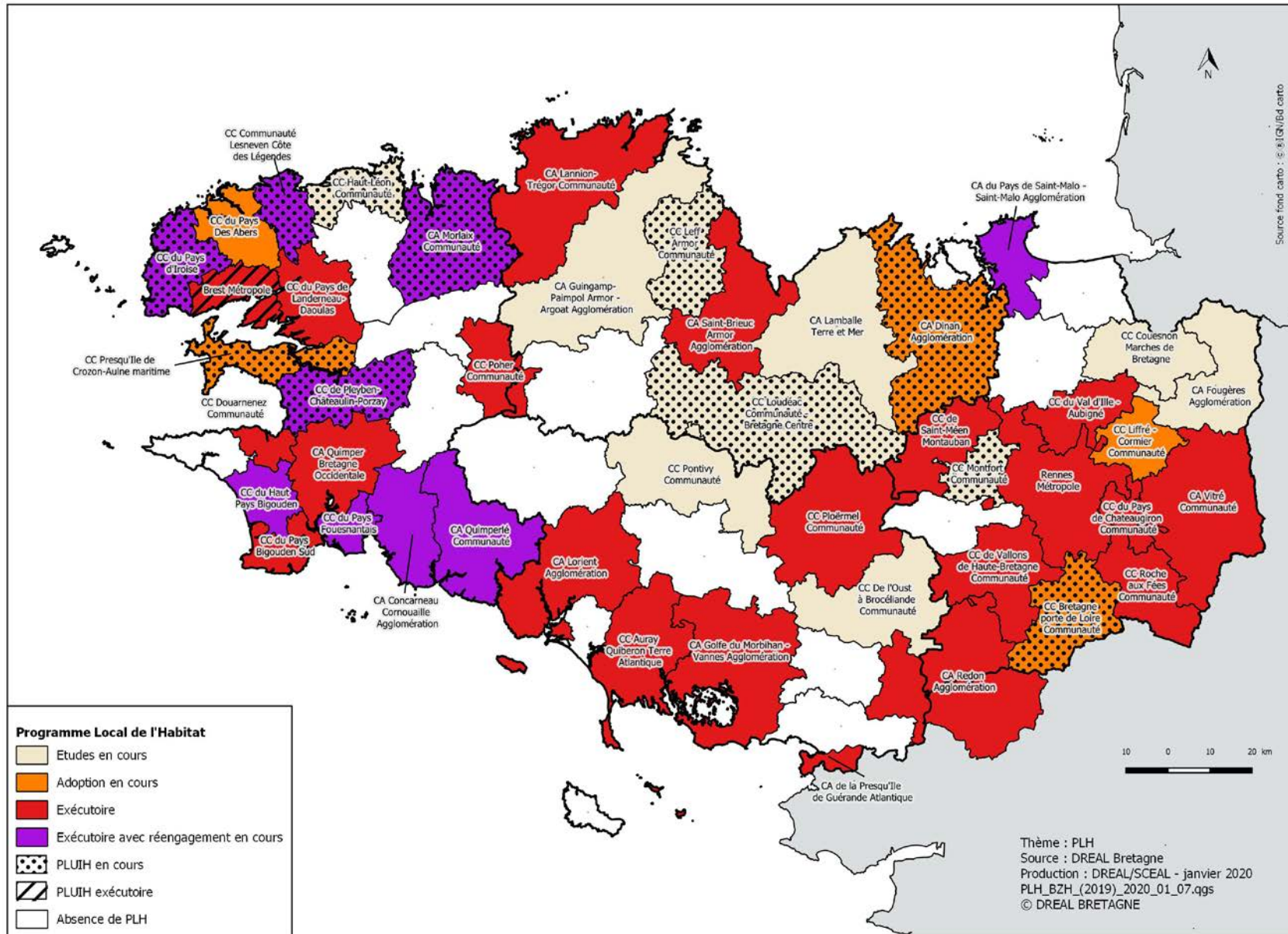
## Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

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.

En 2019, il y a 22 EPCI 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 2019, 44 PLH intercommunaux sont soit en cours d'étude (10), soit en cours d'adoption (5), soit exécutoires (29). En distinguant les PLUI valant PLH, il y en a 1 approuvé, 5 en cours d'approbation et 7 en cours d'élaboration.

État d'avancement des procédures PLH au 31/12/2019



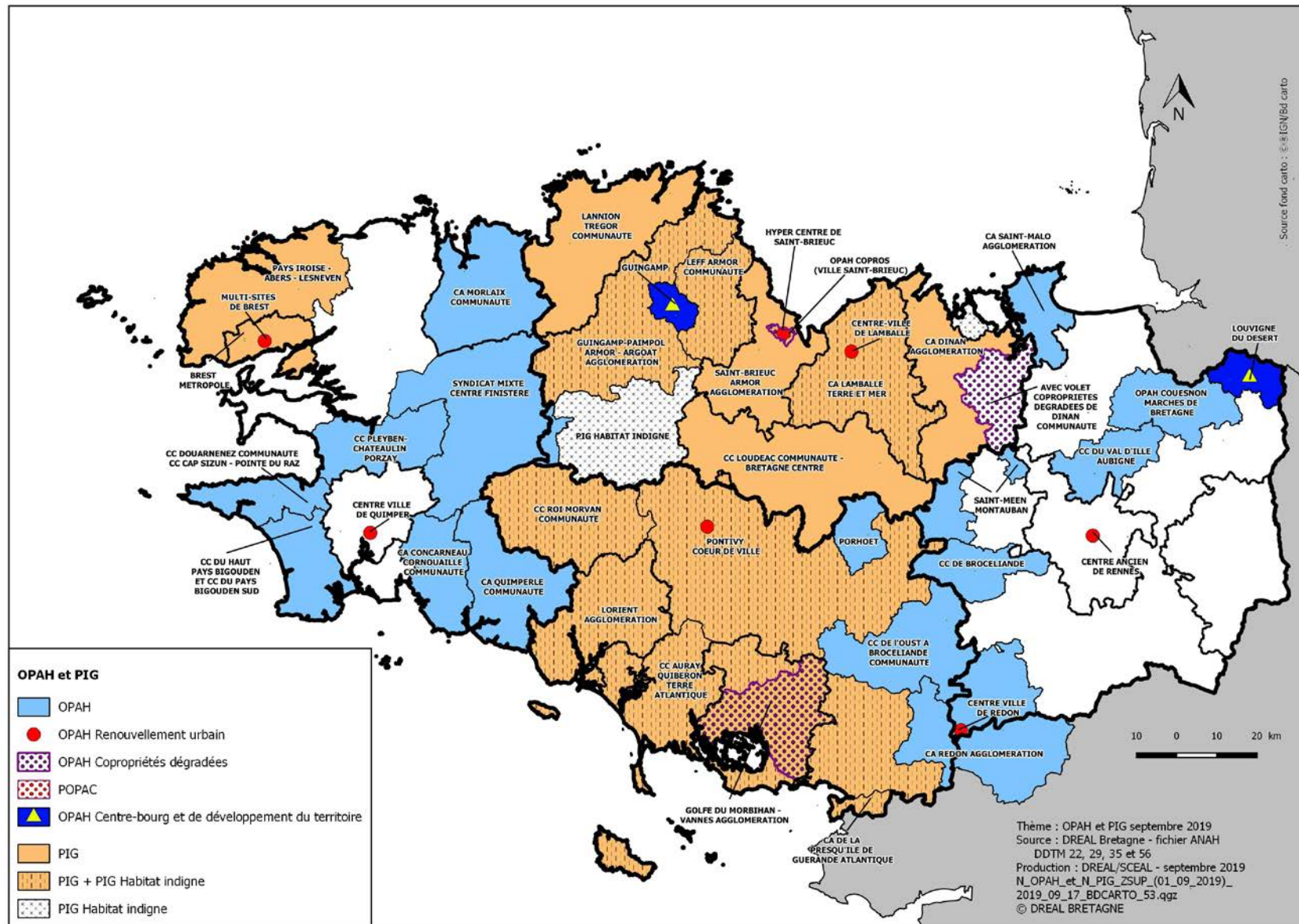
## Les OPAH et PIG

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 31/12/2019



## 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.

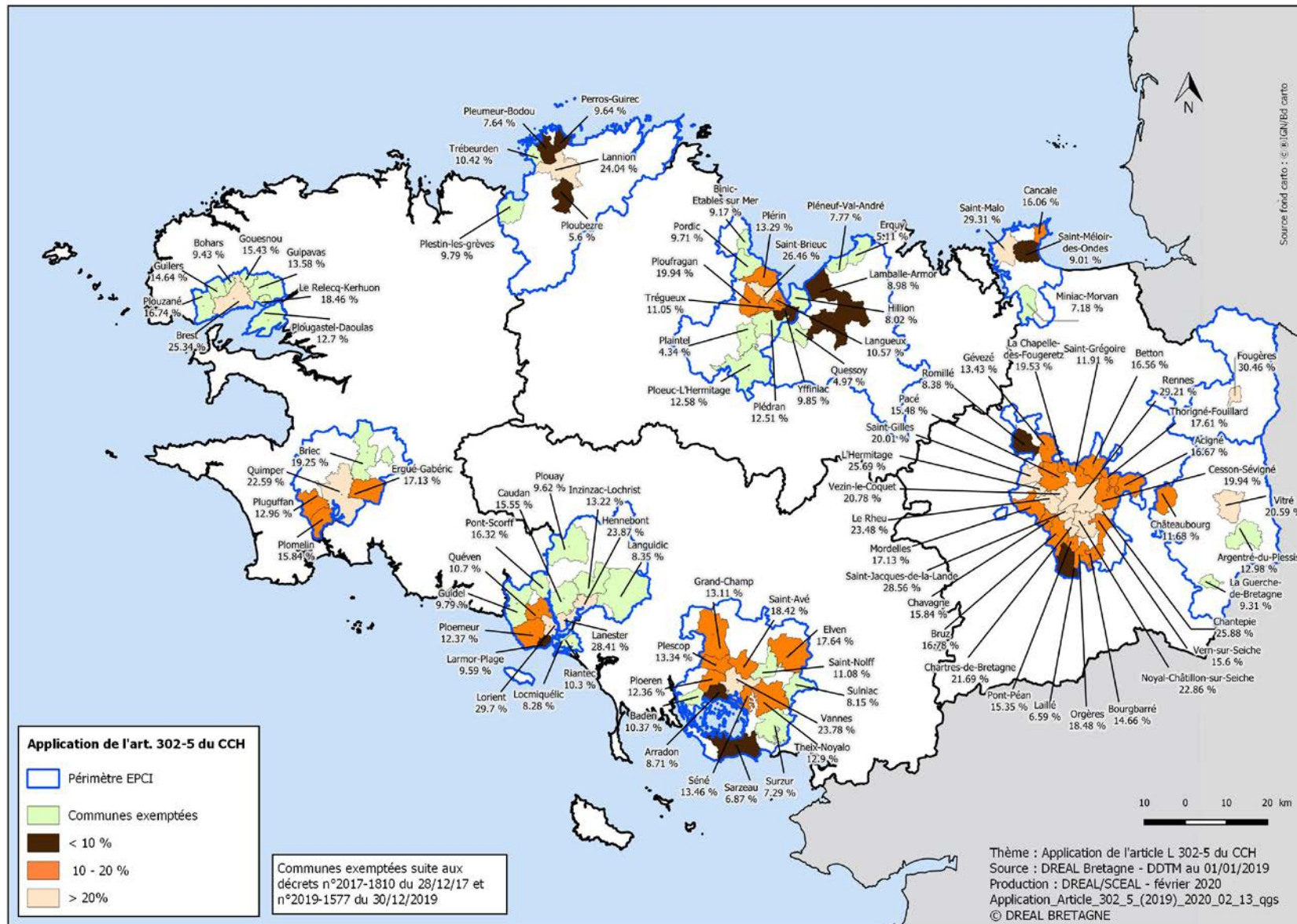
En Bretagne, l'inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2019 recense 98 communes relevant de l'article L.302-5 du CCH.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, suite à la loi «égalité et citoyenneté», il y a 34 communes exemptées du dispositif SRU jusqu'au 31/12/2022.

En 2019, 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 693 logements locatifs sociaux. Sur ces 44 communes, la production est en diminution de 10,6 % par rapport à 2018 où elle était de 775 logements locatifs sociaux. Toujours, sur ces 44 communes, le déficit en logements locatifs sociaux représente 10 008 logements soit une augmentation de 6,4 % (augmentation due à l'intégration de Lamballe-Armor dans le dispositif) entre les inventaires 2018 et 2019.



État d'avancement de l'application de l'article L.302-5 du CCH au 01/01/2019



## 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 :

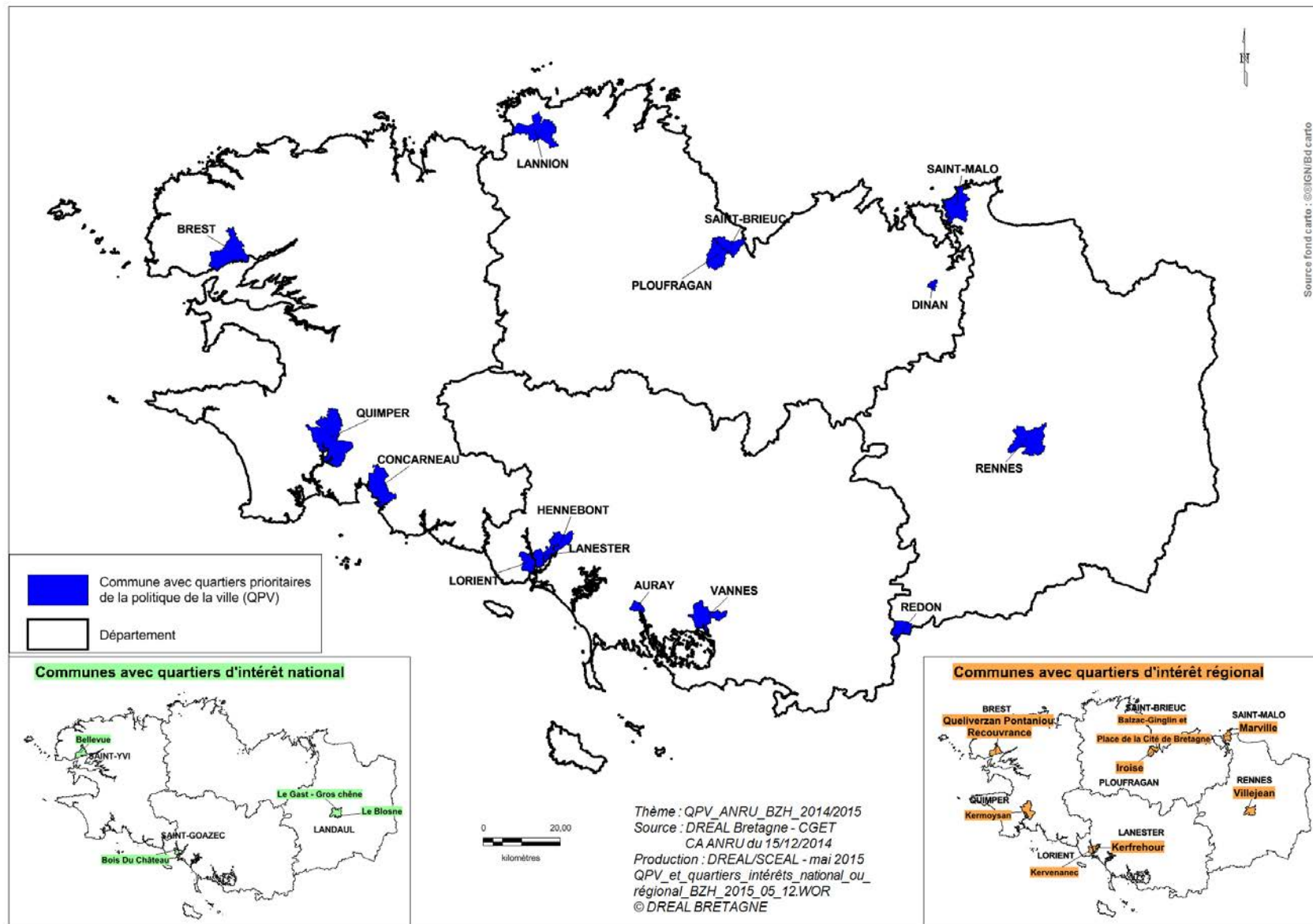
Quatre quartiers ont été validés, le 15 décembre 2014, par l'ANRU en enjeu national :

- 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 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 rattachés 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,  
Yves MORLAIX, Virginie PARÉ

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