



Parc locatif des bailleurs sociaux en Bretagne au 1^{er} janvier 2014

Au 1^{er} janvier 2014, la Bretagne compte près de 163 600 logements locatifs sociaux. Le parc social croît de 1,3 % en 2013. Avec 12,8 % des logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2013, la mobilité au sein du parc des bailleurs sociaux reste supérieure à la moyenne nationale. Le loyer moyen mensuel s'élève à 5,12 €/m² de surface habitable, en augmentation de 1,2 % par rapport à janvier 2013.

Principaux indicateurs régionaux par département et EPCI sans les logements non conventionnés des SEM (cf Méthodologie page 6)

Département/EPCI	Parc locatif social au 1 ^{er} janvier 2014					
	Nb total de logements	Evolution 2013-2014 (en %)	Logements mis en service en 2013	Taux de mobilité (en %)	Loyer en surface habitable (en €/m ²)	Part des logts dans les RP* (en %)
COTES D'ARMOR	21 484	1,6**	540	12,0	4,77	7,7
FINISTERE	44 757	1,4	747	12,9	5,11	10,5
ILLE ET VILAINE	63 308	1,5	1 378	13,2	5,26	13,9
MORBIHAN	34 019	0,7	531	12,4	5,10	9,9
Saint-Brieuc Agglomération	8 085	0,2**	215	11,8	4,76	14,8
Brest Métropole	18 026	1,6	321	11,7	5,07	18,0
Quimper Communauté	6 440	1,5	114	14,8	5,26	14,9
Rennes Métropole	38 445	1,7	829	13,3	5,45	19,2
Saint Malo Agglomération	7 216	2,5	207	12,1	4,83	18,2
Lorient Agglomération	15 660	1,0	213	12,6	5,10	16,1
Vannes Agglomération	9 102	2,1	215	12,5	5,04	14,2
BRETAGNE	163 568***	1,3**	3 196	12,8	5,12	10,9
France Métropolitaine	4 547 594	1,0	76 393	9,7	5,58	16,0
Ile-de-France	1 199 215	0,6	16 122	6,3	6,51	23,7
France Métropolitaine hors Ile-de-France	3 348 379	1,1	60 271	10,9	5,27	14,4

* Estimation des résidences principales au 01/01/14-Filocom 2013-sit@del2

Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014

** Hors 362 logements de Terre et Baie Habitat versés par erreur dans RPLS 2014

*** Depuis le 1^{er} janvier 2014, les logements non conventionnés des SEM (3017 logements) ne sont plus comptabilisés dans RPLS

Au 1^{er} janvier 2014, le parc des bailleurs sociaux bretons comprend 163 600 logements, soit 3,5 % du parc national. Parmi les logements loués ou proposés à la location, 3 200 ont été mis en service en 2013. Le parc a ainsi augmenté de 1,3 % en un an, légèrement plus que dans l'ensemble du pays (1 %). Toutefois en Bretagne, la proportion de logements sociaux dans les résidences principales reste nettement inférieure à celle des autres régions (10,9 % pour 14,4 % en France métropolitaine hors Ile-de-France).

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

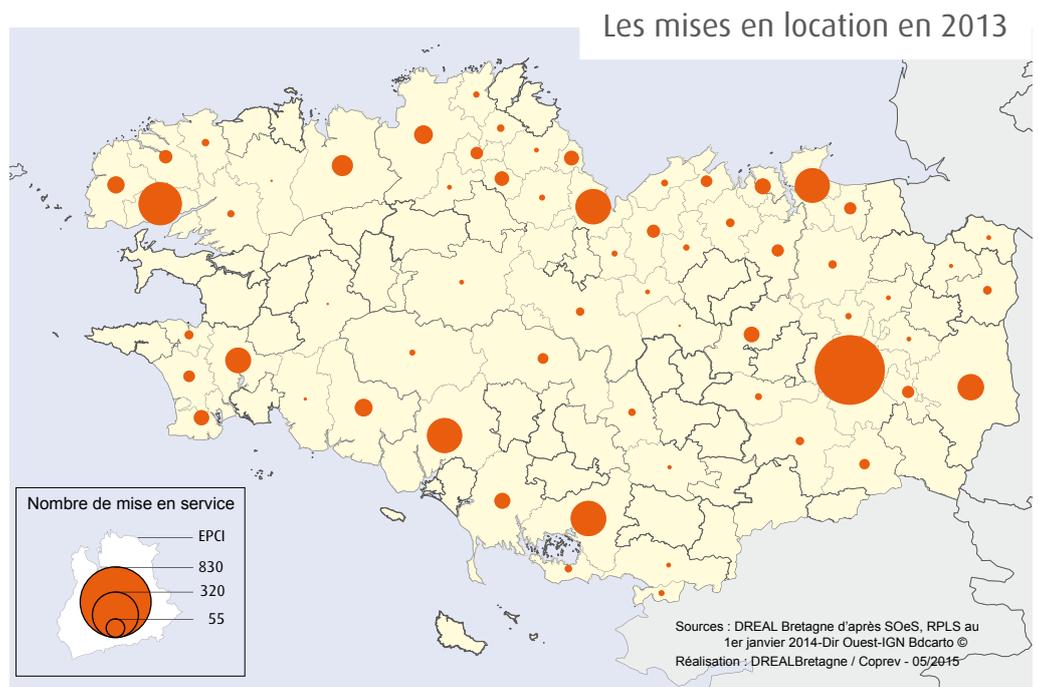
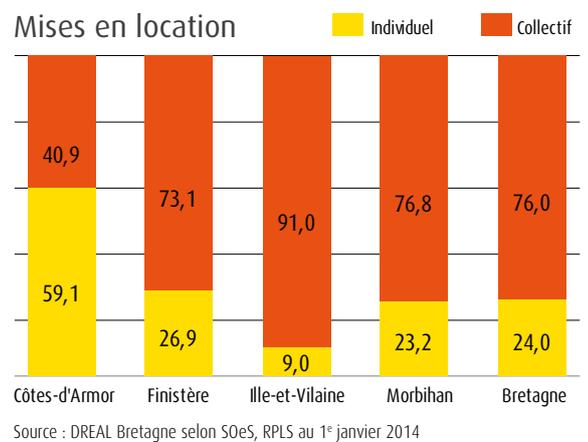
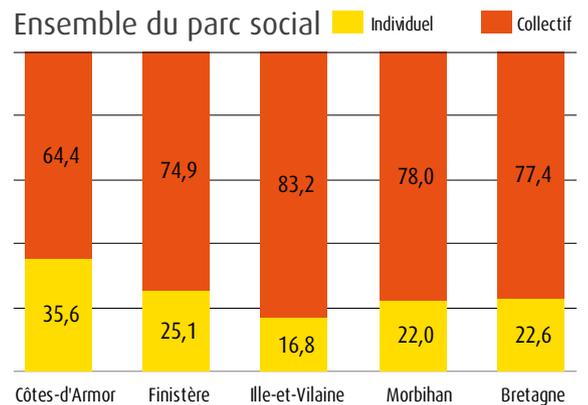
Baisse des mises en location en Bretagne

Le nombre de mises en service en 2013 (3 200 logements) diminue par rapport à 2012 (4 200 logements), même s'il demeure à un niveau élevé. L'Ille-et-Vilaine est largement en tête avec 1 380 nouvelles mises en location ; après une année 2012 particulièrement dynamique, le Morbihan est plus en retrait en 2013, avec 530 mises en location.

Sur l'ensemble du parc des bailleurs sociaux, la part des maisons individuelles est plus importante en Bretagne (22,6 %) que dans l'ensemble du pays (15,6 %), avec de fortes disparités suivant les départements : en Ille-et-Vilaine, 16,8 % des logements des bailleurs sociaux sont des maisons, et seulement 4,7 % sur Rennes Métropole ; cette proportion est plus de deux fois supérieure dans les Côtes d'Armor (35,6 %) ; elle est de 22 % dans le Morbihan et 25,1 % dans le Finistère.

Les mises en location au cours de l'année 2013 ont contribué à accentuer les écarts entre les départements. En Ille-et-Vilaine, la part des maisons dans les nouvelles mises en service baisse, alors qu'elle augmente dans les autres départements. Dans les Côtes-d'Armor, plus de la moitié des logements mis en service sont des maisons.

Avec 29 % des logements ne comportant qu'une ou deux pièces, la Bretagne est la région de métropole hors Ile-de-France qui comporte le plus de petits logements. Une particularité bretonne pourrait expliquer l'importance des petits logements : la moitié des locataires du parc HLM et des demandeurs de logements sociaux sont des personnes seules ; les bailleurs sociaux auraient ainsi adapté leur production de logements aux besoins.



La moitié des démolitions situées en Ille-et-Vilaine

Dans le même temps, en Bretagne, 870 logements sont sortis du parc (démolitions, ventes, changements d'usage, dont 290 logements pour démolition). Les destructions ont principalement eu lieu en Ille-et-Vilaine et dans une moindre mesure dans le Morbihan. 580 logements ont été vendus. Comme en Alsace et dans le Limousin, la proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc reste peu importante en Bretagne (0,2 %, pour une moyenne française de 0,5 %). Les deux organismes qui ont vendu le plus de logements sont Bretagne Sud Habitat et Néotoa.

La mobilité est stable en Ille-et-Vilaine, et baisse dans les autres départements

Comme au niveau national, la mobilité bretonne diminue légèrement cette année (12,8 %, pour 13,4 % l'année dernière). Elle est stable en Ille-et-Vilaine, et baisse dans les autres départements. L'écart à la moyenne nationale est maintenu (+ 3 points), ce qui pourrait confirmer le positionnement du parc social dans le parcours résidentiel des ménages dans la région : les locataires - et surtout dans les zones rurales - restent moins qu'ailleurs dans le parc social qui semble être pour eux une situation intermédiaire pour accéder dans un deuxième temps à la propriété. En 2013, 22 700 emménagements ont été réalisés dont 3 200 dans un nouveau logement.

Au 1^{er} janvier 2014, 2,5 % des logements sont vacants : la vacance structurelle (plus de 3 mois) est à 1,1 % et la vacance frictionnelle à 1,4 %. Le taux de vacance de la région reste un des plus faibles de France, tout en s'étant rapproché au cours des dernières années de la moyenne nationale (3 %). Il est cependant nettement inférieur à celui de régions voisines comparables (Pays de la Loire (3,4 %) ou Basse-Normandie (4,4 %) par exemple).

Des loyers plus élevés en Ille-et-Vilaine

Le loyer mensuel moyen en janvier 2014 par m² de surface habitable s'élève à 5,12 euros, soit 1,2 % de plus qu'un an auparavant ; ce niveau est lié au type d'habitat, à l'ancienneté des logements, à leur taille ainsi qu'à leur catégorie de financement.

C'est en Ille-et-Vilaine que le loyer moyen en surface habitable est le plus élevé (5,26 €/m² et 5,45 €/m² sur Rennes Métropole) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (4,77 €/m²). La moyenne nationale hors Ile-de-France s'établit à 5,27 €/m².

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

Dépt	2013	2014
Côtes d'Armor	4,69	4,77
Finistère	5,06	5,11
Ille-et-Vilaine	5,19	5,26
Morbihan	5,04	5,10
Bretagne	5,06	5,12

Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014

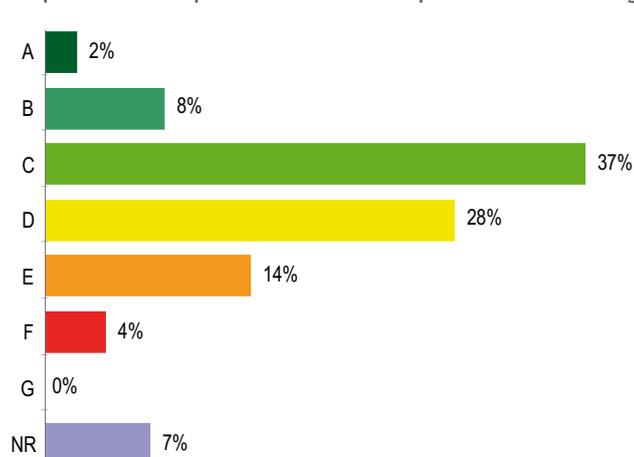
Financement et organismes

Les prêts HLMO (prêt en vigueur dans les années 60 et 70) ont financé 36 % des logements du parc, alors que les PLA (prêt des années 80 et 90) en ont financé 30 % et les PLUS 17 %. L'ensemble des autres prêts a permis de financer 17 % du parc.

Les nouvelles mises en service en 2013 ont été financées à 62 % par un PLUS et 8 % par un PLS. Le reste correspond surtout à des PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dont le nombre a fortement progressé ces dernières années, compte tenu des besoins liés à la précarisation des ménages et des objectifs fixés par l'Etat et les collectivités. 73 % du parc social de Bretagne est géré par des offices publics pour l'habitat (OPH), 26 % par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et 1 % par la SNI (SEM), l'association Foncière logement, et le Logis Breton (société coopérative). En 2013, 67 % des nouveaux logements ont été mis en location par des OPH et 28 % l'ont été par des ESH. Les 5 % restant sont répartis entre la SNI, l'association Foncière logement et Le Logis Breton.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) au 1^e janvier 2014

Répartition du parc social breton par classe d'énergie



France

Au 1^e janvier 2014, le DPE a été réalisé dans 76 % des logements du parc social breton. La Bretagne fait partie des 10 régions qui comptent la plus grande part de DPE réalisés. Lorsque le DPE a été réalisé, c'est dans la classe C de consommation d'énergie que se situent le plus souvent les logements, et non dans la classe D comme au niveau national. En Bretagne, 37 % des logements sont en classe C, contre 27 % au niveau national. Ce bon niveau de performance énergétique s'explique notamment par la réhabilitation régulière du parc par les organismes, soutenus par les collectivités locales et les dispositifs partenariaux (FEDER, Pacte électrique breton,...).

Champ : ensemble des logements du parc social ayant réalisé un DPE
Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^e janvier 2014

Principaux indicateurs par régions au 1^e janvier 2014

Raison sociale	Nb total logements	Evolution du parc 2013/2014 (%)	Taux de mobilité (%)	Taux de vacance totale (%)	Loyer mensuel moyen de surface habitable (€/m ²)
Alsace	110 590	1,1	10,3	3,6	5,43
Aquitaine	151 647	2,2	9,7	2,0	5,46
Auvergne	70 078	1,1	11,8	4,4	4,93
Basse-Normandie	112 413	0,0	11,9	4,4	4,95
Bourgogne	110 277	0,5	12,4	6,7	5,12
Bretagne	163 568	1,5	12,8	2,5	5,12
Centre	185 941	0,1	12,1	4,9	5,08
Champagne-Ardenne	142 647	0,5	12,4	4,9	5,04
Corse	12 906	0,1	5,8	1,1	5,5
Franche-Comté	76 829	0,0	12,1	5,5	4,98
Haute-Normandie	174 932	1,0	10,5	3,1	5,2
Île-de-France	1 199 215	0,6	6,3	2,0	6,51
Languedoc-Roussillon	126 898	2,3	9,6	2,9	5,3
Limousin	40 066	0,8	13,1	7,6	4,77
Lorraine	159 126	0,4	11,3	4,4	5,02
Midi-Pyrénées	130 505	2,2	12,7	3,7	5,45
Nord-Pas-de-Calais	413 049	1,0	10,1	1,7	5,38
Pays de la Loire	213 262	1,4	12,6	3,4	5,12
Picardie	140 617	0,6	10,3	3,4	5,2
Poitou-Charentes	79 764	1,4	13,1	3,2	5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	284 050	1,2	7,4	2,2	5,62
Rhône-Alpes	449 214	1,4	10,5	3,1	5,51
France Métropolitaine	4 547 594	1,0	9,7	3,0	5,58

Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1^e janvier 2014

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

Service Connaissance,
Prospective et Évaluation
Unité Valorisation Statistique
et Observatoires

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

Directeur de publication
Marc NAVEZ

Rédaction
Bruno RUL
Pascal BOCHEREL

Mise en page
Annie LEHUGER

ISSN : 2115-7782