

au 1<sup>er</sup> janvier 2016



- 168 600 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016, soit une croissance de 1,4 % en un an
- un taux de mobilité largement supérieur au taux national : 12,5 % pour 9,7 % en France métropolitaine
- un taux de vacance dans le parc qui diminue : 2,6 % des logements sont vacants contre 2,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015
- un loyer mensuel inférieur à la moyenne nationale : 5,19 €/m<sup>2</sup> pour une moyenne France métropolitaine hors Ile-de-France de 5,33 €/m<sup>2</sup>
- une bonne performance énergétique du patrimoine ancien : 50 % des logements construits avant 1970 sont dans la classe d'énergie C pour seulement 21 % au niveau de la Métropole

### Principaux indicateurs du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Département/EPCI	Nb total de logements <sup>(1)</sup>	Densité pour 100 résidences principales	Évolution 2016/2015 (en %)	Logements mis en service en 2015	Taux de mobilité (en %)	Loyer en €/m <sup>2</sup> de surface habitable
Côtes d'Armor	21 681	8,0	0,7	531	12,4	4,86
Finistère	45 838	11,1	1,2	719	12,7	5,16
Ille-et-Vilaine	65 545	14,7	1,4	1 474	12,4	5,32
Morbihan	35 536	10,7	2,2	711	12,5	5,17
Saint-Brieuc Agglomération	7 821	14,7	0,0	142	11,4	4,85
Brest Métropole	18 415	18,3	1,4	295	11,1	5,13
Quimper Communauté	6 537	15,5	0,6	49	15,0	5,31
Rennes Métropole	40 399	20,3	2,0	872	12,7	5,50
Saint Malo Agglomération	7 388	19,5	0,8	62	10,3	4,87
Lorient Agglomération	16 317	17,2	1,7	224	13,1	5,16
Vannes Agglomération	9 543	15,1	1,3	202	11,4	5,15
<b>BRETAGNE</b>	<b>168 600</b>	<b>11,5</b>	<b>1,4</b>	<b>3 435</b>	<b>12,5</b>	<b>5,19</b>
<b>France Métropolitaine</b>	<b>4 690 122</b>	<b>16,9</b>	<b>1,6</b>	<b>86 987</b>	<b>9,7</b>	<b>5,69</b>
Ille-de-France	1 244 785	24,7	2,0	22 292	6,4	6,70
<b>France Métropolitaine hors Ile-de-France</b>	<b>3 445 337</b>	<b>15,1</b>	<b>1,5</b>	<b>64 695</b>	<b>10,9</b>	<b>5,33</b>

Source : Dreal Bretagne selon SOeS-RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Insee-Recensement 2013

(1) hors résidences collectives (voir le champ du RPLS dans Méthodologie en annexe 2)



Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc des bailleurs sociaux bretons comprend 168 600 logements, soit 3,5 % du parc national. Parmi les logements loués ou proposés à la location, plus de 3 400 ont été mis en service en 2015. Le parc a ainsi augmenté de 1,4 % en un an, pour 1,6 % au niveau national. La proportion de logements sociaux dans les résidences principales est nettement inférieure en Bretagne à celle des autres régions (11,5 % pour 15,1 % en France métropolitaine hors Ile-de-France), en lien avec un taux de propriétaires plus élevé.

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

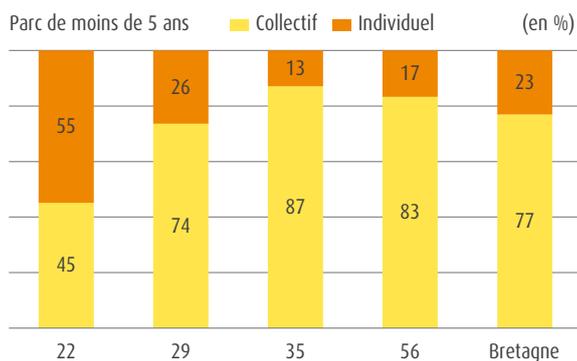
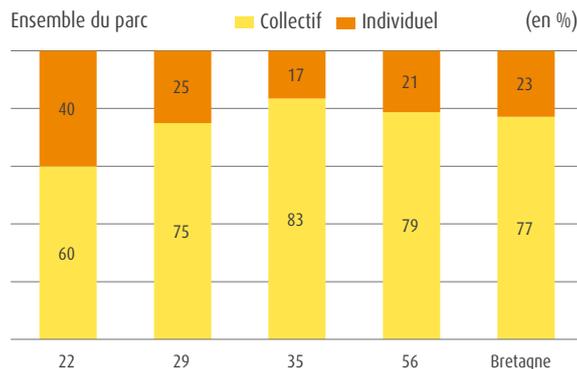
## Baisse des mises en location

Les mises en service ont baissé de 10,4 % en 2015, avec 3 400 nouveaux logements (contre 3800 en 2014). Malgré une baisse de 7,5 %, l'Ille-et-Vilaine est largement en tête des départements bretons pour le nombre de mises en service. Le Finistère enregistre une baisse modérée (- 6 %) et produit cette année un peu plus de logements que le Morbihan, où la baisse est plus forte (- 12 %). Avec une baisse de 20 %, les Côtes-d'Armor sont encore plus en retrait que les années précédentes.

En Bretagne, la part des maisons individuelles dans l'ensemble du parc des bailleurs sociaux est plus importante que dans la métropole (22,9 % pour 16 %). De fortes disparités existent entre les territoires : en Ille-et-Vilaine, 16,6 % des logements des bailleurs sociaux sont des maisons, et seulement 4,5 % sur Rennes Métropole ; cette proportion est plus de deux fois supérieure dans les Côtes d'Armor (40 %) ; elle est de 21,3 % dans le Morbihan et 25 % dans le Finistère.

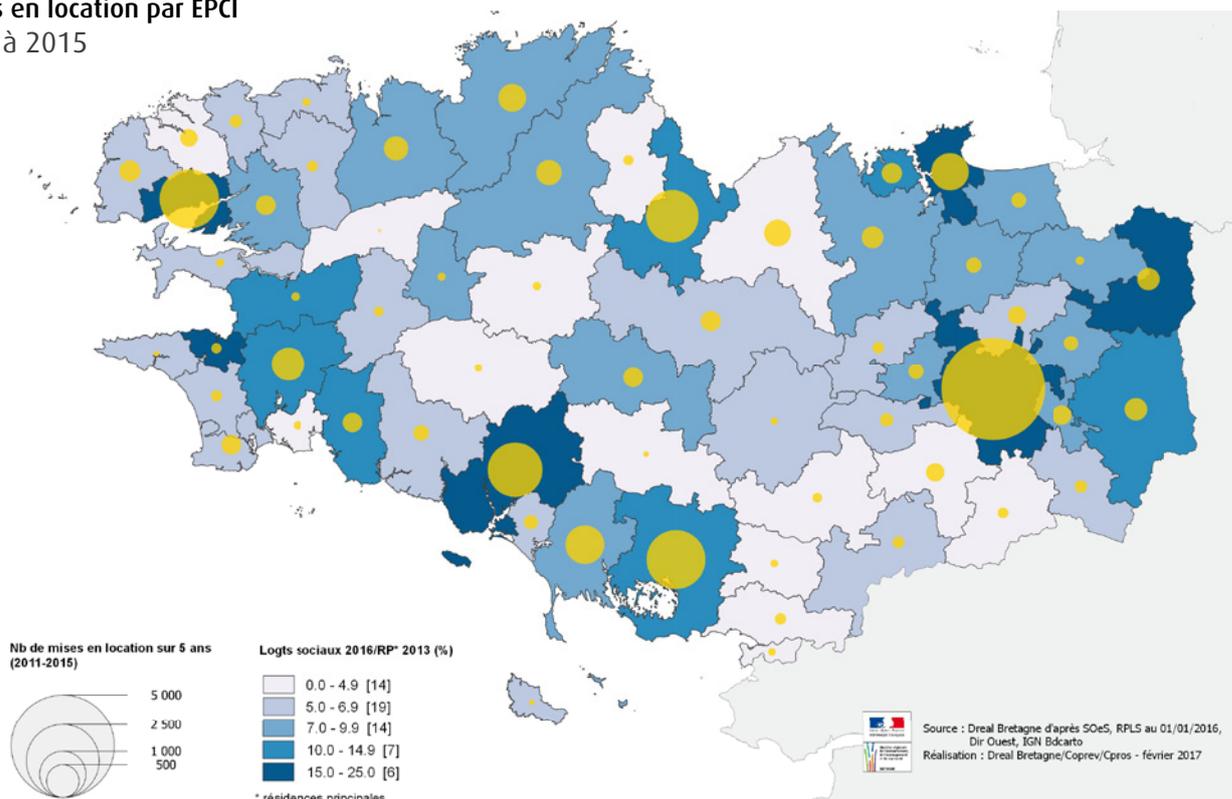
Dans le parc récent de moins de 5 ans, la part des maisons individuelles est globalement la même que dans l'ensemble du parc (23 %), mais est sensiblement différente au sein des départements : inférieure de 4 points en Ille-et-Vilaine et de 5 points dans le Morbihan, mais supérieure d'un point dans le Finistère et de 15 points dans les Côtes-d'Armor.

Répartition des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## Les mises en location par EPCI de 2011 à 2015



## Plus de 80 % des démolitions situées en Ile-et-Vilaine et dans les Côtes-d'Armor

Dans le même temps, 1 100 logements sont sortis du parc (démolitions, ventes, changements d'usage, dont 760 démolitions). Les démolitions ont majoritairement eu lieu en dehors des plus grandes agglomérations, principalement en Ile-et-Vilaine (50 %) et dans une moindre mesure dans les Côtes d'Armor (33 %). 260 logements (dont 92 % de maisons) ont été vendus. La proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc est similaire à celle du niveau national (0,16 % pour une moyenne française de 0,19 %). Les organismes qui ont vendu le plus de logements sont Bretagne Sud Habitat et Néotoa.

## Plus de mobilité qu'au niveau national, et baisse de la vacance

Comme au niveau national, la mobilité dans le parc de la région Bretagne évolue peu cette année : 12,5 % des logements ont fait l'objet d'un emménagement en 2015, pour 12,4 % l'année précédente. Le taux de mobilité régional est supérieur de 2,8 points au taux national et de 1,6 point au taux national hors Ile-de-France. La mobilité augmente dans les Côtes-d'Armor et dans le Morbihan, est stable en Ile-et-Vilaine et baisse dans le Finistère.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la vacance recule : 2,6 % des logements sont vacants contre 2,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015. C'est la vacance de plus de 3 mois, dite structurelle, qui a baissé dans la région : elle passe de 1,2 % à 1 %. L'écart avec la France métropolitaine s'est creusé : la vacance en Bretagne est inférieure de 0,6 point à celle de la France métropolitaine, pour 0,3 point d'écart au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elle est nettement inférieure à celle des régions voisines (3,6 % en Pays de la Loire et 3,8 % en Normandie).

## Des loyers plus élevés en Ile-et-Vilaine

En janvier 2016, le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable s'élève à 5,19 €, soit 0,6 % 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. Il est très proche de celui des régions voisines.

C'est en Ile-et-Vilaine que le loyer moyen en surface habitable est le plus élevé (5,32 €/m<sup>2</sup>, et 5,50 €/m<sup>2</sup> sur Rennes Métropole) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (4,86 €/m<sup>2</sup>). La moyenne nationale hors Ile-de-France s'établit à 5,33 €/m<sup>2</sup>.

Surface moyenne par typologie de logements

Type	en %	Surface habitable moyenne en m <sup>2</sup>	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable
T1	5	31	6,93
T2	24	50	5,68
T3	38	65	5,21
T4	26	79	4,91
T5 et +	7	96	4,69
Total	100	66	5,19

Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

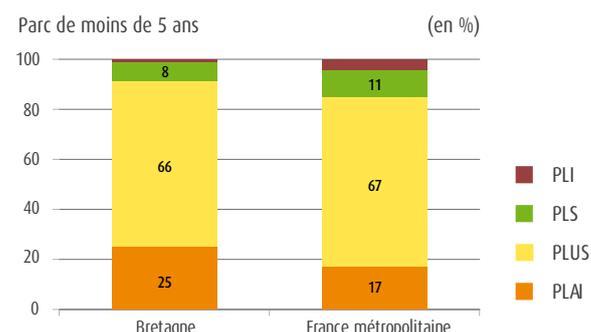
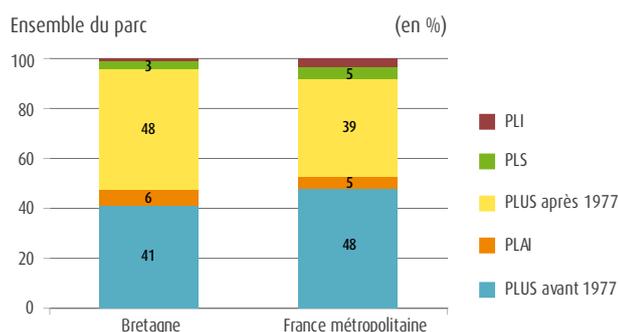
## Financement et organismes

Plus récent que le parc métropolitain, le parc breton a été financé seulement à 41,1 % par des PLUS antérieurs à 1977 (contre 47,9 % pour la métropole). Les PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) sont plus représentés qu'en France métropolitaine : 6,4 % du parc pour 4,9 % au niveau national (voir Méthodologie pour les différents types de financement).

Les mises en service des cinq dernières années ont été financées à 66,3 % par un PLUS et 7,5 % par un PLS. Le reste correspond surtout à des PLAI 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 (25,1 % des mises en service récentes contre 17,3 % en moyenne nationale).

72 % du parc social de Bretagne est géré par des offices publics pour l'habitat (OPH), 26 % par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et 2 % par la SNI (SEM), l'association Foncière logement, et le Logis Breton (société coopérative).

Répartition des logements par type de financement au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

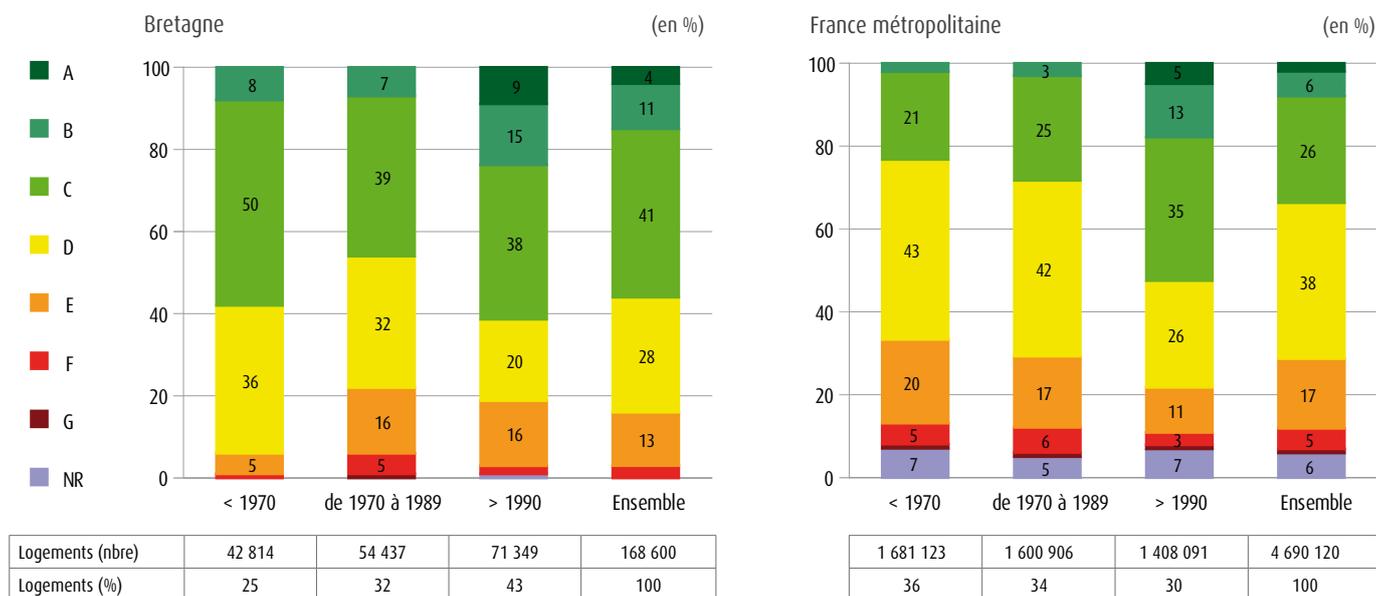
## Une bonne performance énergétique du patrimoine social en Bretagne

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 95 % des logements du parc social breton (72% pour la France métropolitaine).

La performance énergétique est supérieure en Bretagne à la moyenne des autres régions de Métropole, alors que les logements individuels, moins performants en général, sont plus nombreux. L'une des explications est l'âge moyen du parc : 31 ans en Bretagne pour 39 ans au niveau national. La part de logements construits après 1970 est plus importante en Bretagne qu'en métropole (75 % pour 64 % en métropole).

Par ailleurs, le parc social de la Bretagne est régulièrement réhabilité par les organismes, soutenus par les collectivités territoriales et les dispositifs partenariaux (FEDER, Pacte électrique breton,...). Ainsi 50 % des logements construits avant 1970 sont classés en C dans la région, pour 21 % au niveau de la métropole.

Répartition du parc social par classe d'énergie au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (selon la date de construction)



Source : DREAL Bretagne selon SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## Principaux indicateurs régionaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Régions	Nb total de logements	Densité pour 100 résidences principales	Évolution 2016/2015 (en %)	Logements mis en service en 2015	Taux de mobilité (en %)	Loyer en €/m <sup>2</sup> de surface habitable
Ile de France	1 244 785	24,7	2,0	22 292	6,4	6,70
Centre-Val de Loire	189 370	16,7	0,9	2 504	12,1	5,15
Bourgogne-Franche-Comté	189 259	14,9	0,7	2 295	12,7	5,14
Normandie	294 896	20,3	1,4	4 764	11,6	5,19
Hauts-de-France	563 643	22,8	0,9	7 647	10,2	5,41
Grand Est	418 455	17,3	0,6	4 845	11,3	5,23
Pays de la Loire	220 612	13,9	2,0	5 145	12,3	5,20
Bretagne	168 600	11,5	1,4	3 435	12,5	5,19
Nouvelle-Aquitaine	284 144	10,7	2,5	7 586	11,2	5,32
Occitanie	273 221	10,7	3,2	9 300	11,2	5,48
Auvergne-Rhône-Alpes	536 191	15,8	1,6	11 527	10,6	5,53
Provence-Alpes-Cote-d'Azur	293 401	13,3	1,4	5 305	7,6	5,72
Corse	13 545	9,7	2,6	342	5,8	5,57
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 690 122</b>	<b>16,9</b>	<b>1,6</b>	<b>86 987</b>	<b>9,7</b>	<b>5,69</b>

Source : DREAL Bretagne selon SOeS-RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Insee-Recensement 2013

**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