



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE



Les repères statistiques du logement en Bretagne

2017

Table des matières

Préambule	3	Les populations spécifiques	55
Contexte régional	5	L'accueil des gens du voyage	56
Une croissance démographique soutenue	5	Le logement des jeunes	58
Des dynamiques territoriales différenciées	8	Le logement des personnes âgées	61
Des besoins en logements à satisfaire	10	Les dynamiques de marché de l'habitat	65
Le parc de logement en Bretagne	15	L'offre foncière	66
Structure du parc	16	L'offre immobilière	70
La baisse du taux d'occupation par logement	21	Le marché des loyers privés	76
Évolution du parc	21	Le marché des loyers sociaux	78
Le parc locatif public	29	Les zonages de l'habitat	81
L'offre locative publique	31	Le zonage ABC	82
L'occupation du parc locatif social	34	Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)	84
La demande locative sociale	39	Les OPAH et PIG	86
Le parc privé	43	Les communes « SRU-DALO »	88
L'offre locative privée	44	La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville	90
Le profil des locataires privés	44	Principales sources utilisées	92
Le profil des propriétaires	49		

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

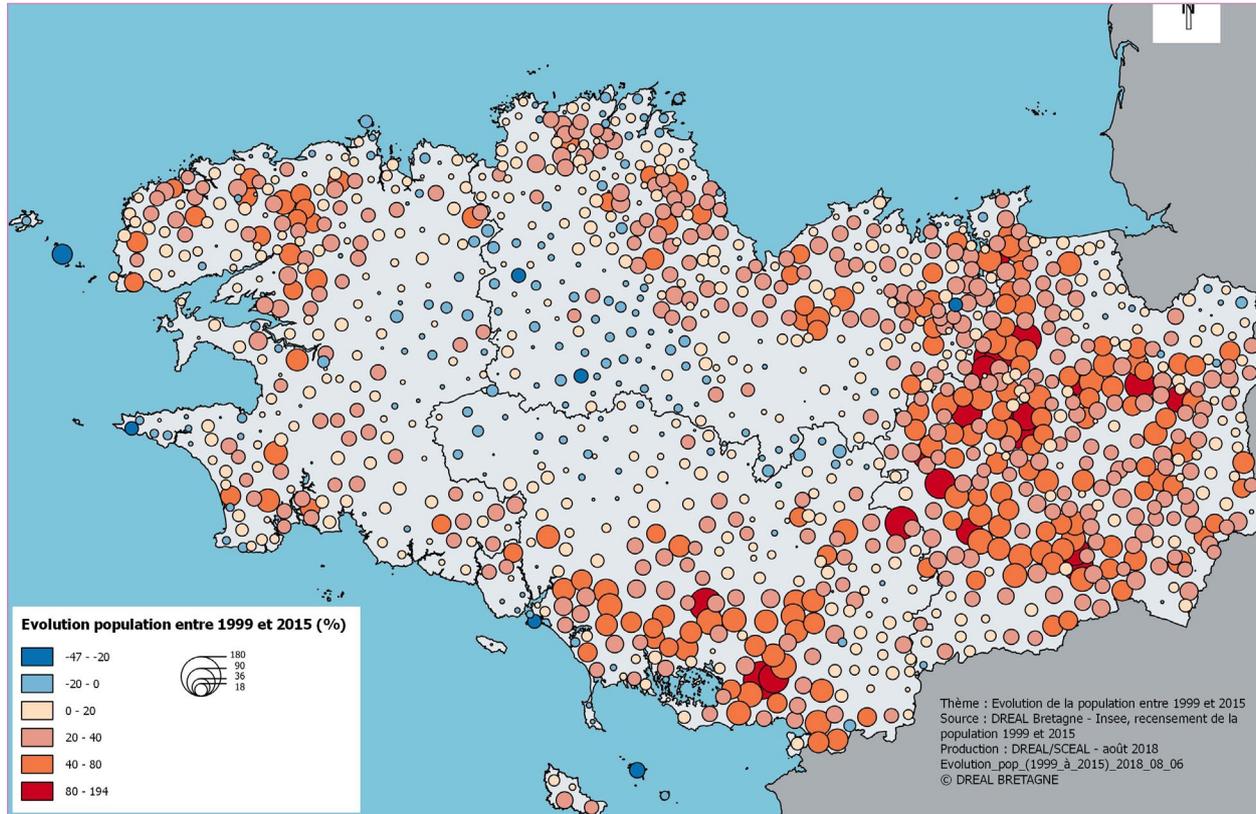
Au 1^{er} janvier 2015, la Bretagne compte 3 293 850 habitants. Selon ce critère, la région se classe à la 10^e place des 13 régions métropolitaines. Avec 94 784 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015, sa population croît à un rythme de 0,59 % par an, légèrement supérieur à la moyenne nationale (+ 0,48 %). Ce rythme est toutefois en repli par rapport à la période 1990-2010, pendant laquelle il s'établissait à + 0,70 % par an.

L'excédent migratoire contribue à une hausse de 0,46 % par an de la population. Il explique ainsi les trois quarts de la croissance de la population. La Bretagne est ainsi la 4^e région française en termes d'attractivité. L'apport migratoire est de 73 424 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015. L'excédent migratoire vaut pour tous les départements bretons.

Sur la période 2010-2015, le solde naturel est excédentaire avec 21 360 naissances de plus que de décès. Son apport à la croissance de la population est de + 0,13 % par an, bien en-deça du niveau enregistré au plan national (+ 0,38 %). À ce titre, la Bretagne se situe parmi les quatre dernières régions françaises. Depuis 2015, le solde naturel est même devenu négatif pour trois des quatre départements de la région (Côtes-d'Armor, Finistère et Morbihan).

Seulement 20 % de la population bretonne vit dans une des neuf communes de plus de 20 000 habitants. Sur la période 2010-2015, les populations de ces grandes villes connaissent des évolutions contrastées. Si Rennes continue de gagner des habitants (+ 0,78 % en moyenne par an), il n'en est pas de même pour la deuxième ville de la région, Brest (– 0,30 %) ni pour Saint-Brieuc (– 0,48 %), Saint-Malo (– 0,27 %), et à un degré moindre Lanester (– 0,11 %). Les populations de Quimper et Lorient se stabilisent, tandis que Vannes et Fougères voient à nouveau leur population progresser (respectivement + 0,26 % et + 0,46 % par an).

Évolution de la population des communes entre 1999 et 2015



Des dynamiques territoriales différenciées

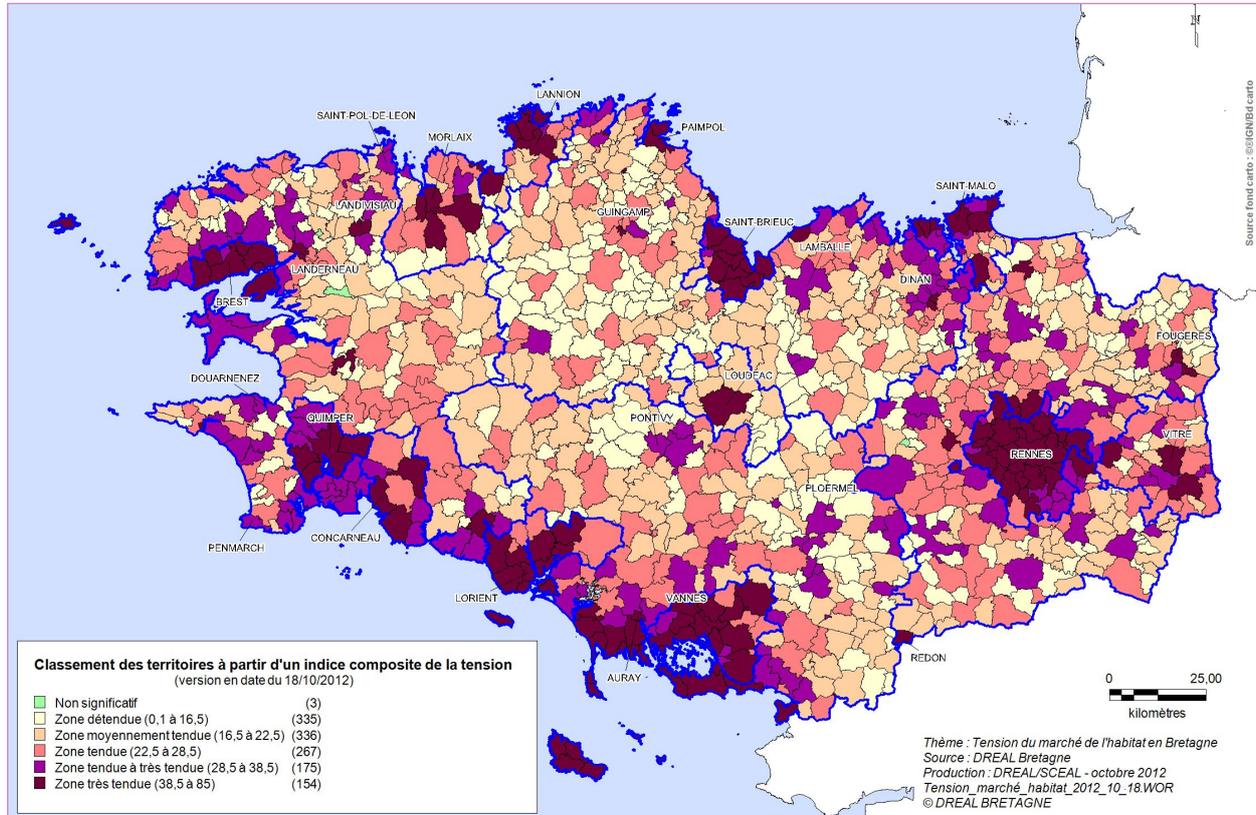
L'organisation urbaine en Bretagne est caractérisée par un modèle polycentrique dominé par deux grandes villes et un réseau assez dense de villes moyennes et de petites villes ; ce maillage singulier connaît une évolution démographique accélérée le long du littoral, des grands axes routiers et de l'aire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

La Bretagne, en tant que région dynamique et attractive, est confrontée à des tensions sur le foncier et l'habitat. Elle fait face à un phénomène de consommation de l'espace agricole très important. Le développement de la maison individuelle est particulièrement marqué puisqu'il représente près des ¾ des logements bretons.

La tension des marchés de l'habitat touche particulièrement les agglomérations et leurs périphéries, une majeure partie du littoral, les villes moyennes et les pôles structurants. D'une manière globale la tension se diffuse également le long des axes structurants.

À 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 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

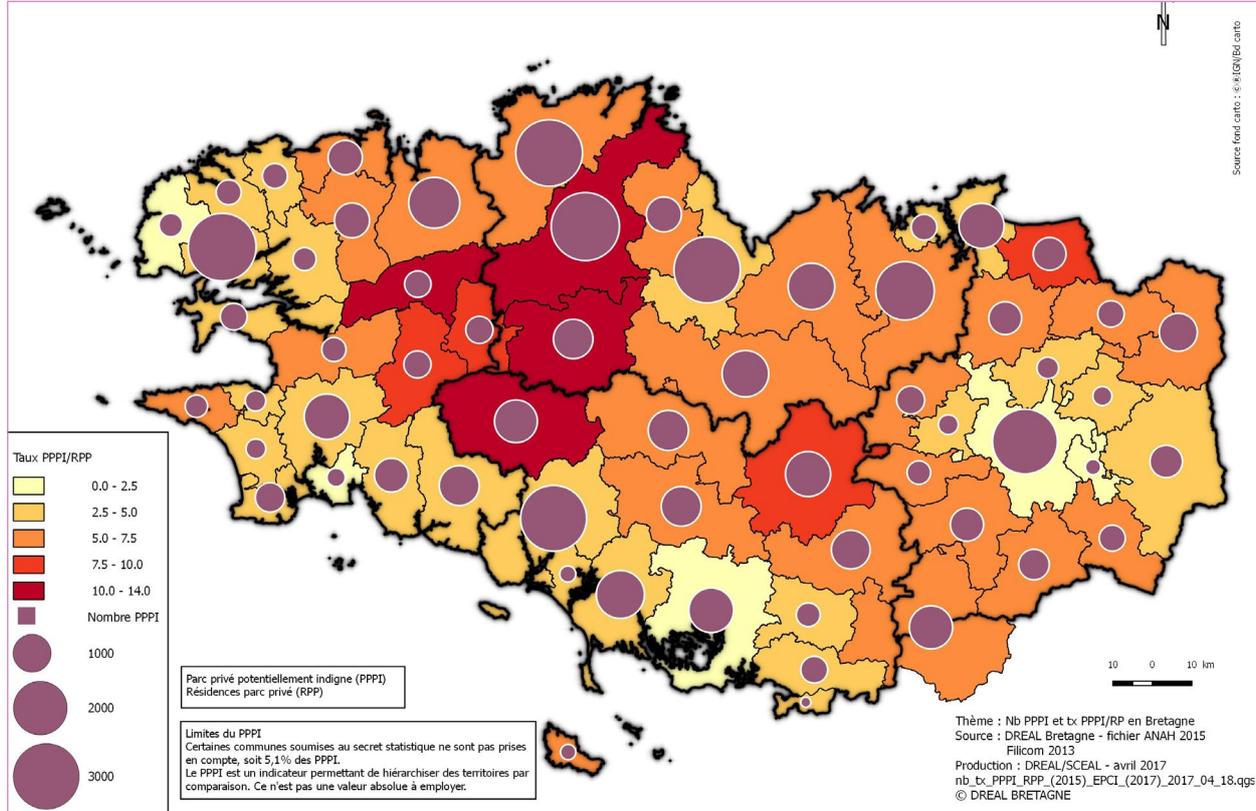
La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'État, rappelée dans la loi MLLE de 2009 et confortée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, en charge d'animer le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), a été désigné dans chaque département suite à l'instruction du gouvernement envoyée aux préfets le 15 mars 2017.

Les objectifs sont d'encourager, favoriser et initier les démarches locales de résorption de l'habitat indigne, qui passent par des mesures coercitives ou incitatives, et de veiller à la bonne prise en compte de ces enjeux dans la conduite des politiques publiques.

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

Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2013 en Bretagne



Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles, notamment en articulation avec les actions menées dans le cadre de la rénovation urbaine est une priorité majeure d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat.

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

Une étude menée par la cellule économique de Bretagne en 2011 relative à la précarité énergétique met en évidence les caractéristiques des logements existants en Bretagne : 89 900 propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté, soit 11 % des propriétaires occupants bretons.

Près de 91 800 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sous plafond de ressources « très social » (Filocom 2009).

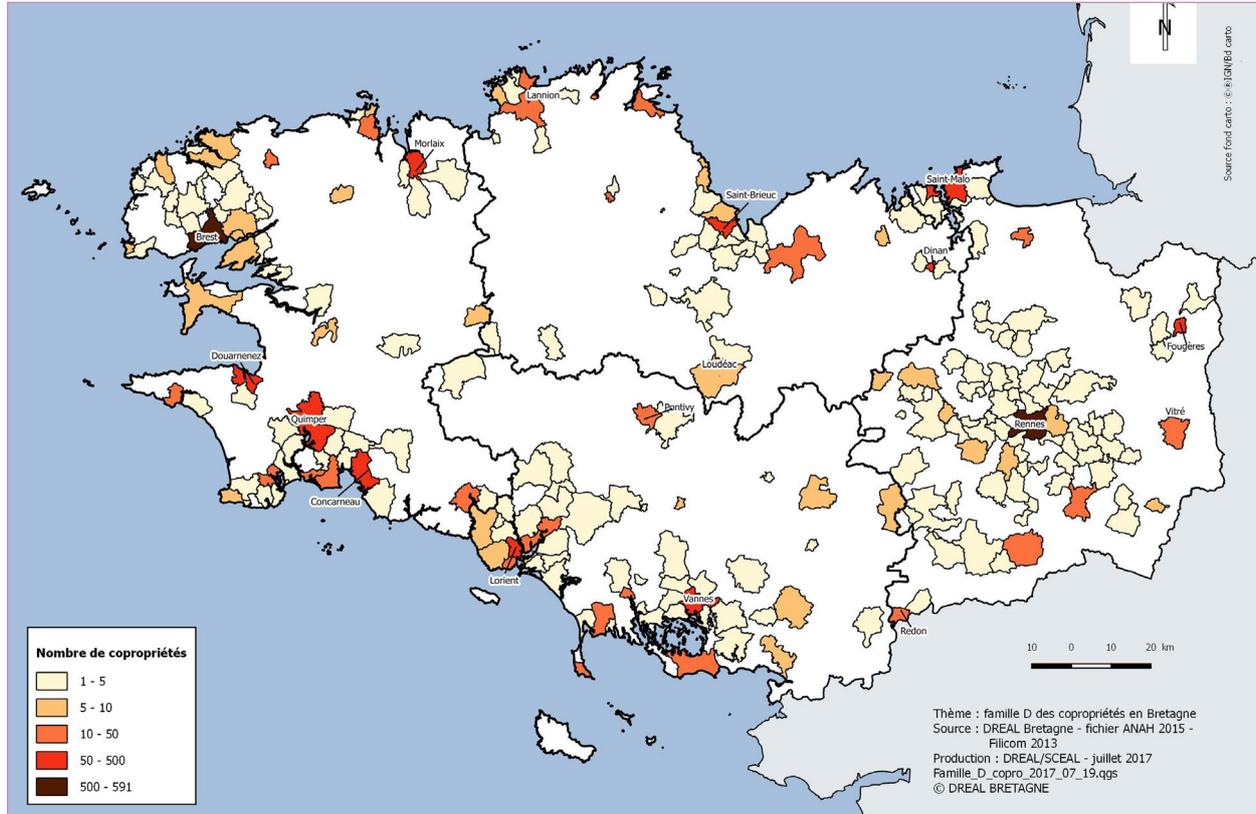
109 200 propriétaires occupants dont la facture énergétique à usage domestique excède 10 % des revenus disponibles annuels (soit 12 % des propriétaires occupants bretons) ; 91 % vivent en maison individuelle.

Une politique de renouvellement urbain confirmée

La Bretagne compte 86 000 habitants au sein de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, répartis dans 32 quartiers, sur 15 communes, membres de 12 établissements publics de coopération intercommunale.

12 quartiers sur les 32 inscrits en politique de la ville ont été retenus au titre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) pour la période 2015 - 2024.

► Copropriétés présentant un potentiel maximal de fragilité







Le parc de logement en Bretagne

Structure du parc

En 2015, la Bretagne compte 1 879 959 logements, soit 5,5 % du parc national de logements. Les résidences secondaires représentent 13 % du parc total de logements (9,6 % au niveau national) et les logements vacants 7,7 % (contre 7,9 %).

L'attrait du littoral breton explique la part plus importante qu'au niveau national (13,0 % contre 9,5 %) que représentent les résidences secondaires dans le parc régional.

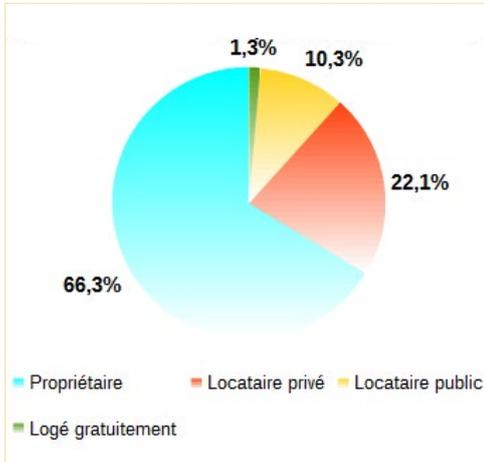
Dans les résidences principales, l'habitat individuel est prédominant, phénomène plus prononcé en Bretagne qu'au niveau national puisque la maison individuelle y représente 71,4 % des résidences principales pour 27,6 % d'appartements. Au niveau national, cette proportion est respectivement de 55,7 % et 43,3 %.

Les ménages sont majoritairement propriétaires de leurs logements et cela de manière plus marquée en Bretagne qu'à l'échelle nationale : 57,7 % des ménages sont propriétaires en France contre 66,3 % en Bretagne. En Europe, avec ce taux de propriétaires, la France est en dessous de la moyenne de l'union européenne qui est à 69,4 % (les extrêmes sont la Roumanie avec 96,5 % et l'Allemagne avec 51,8 %).

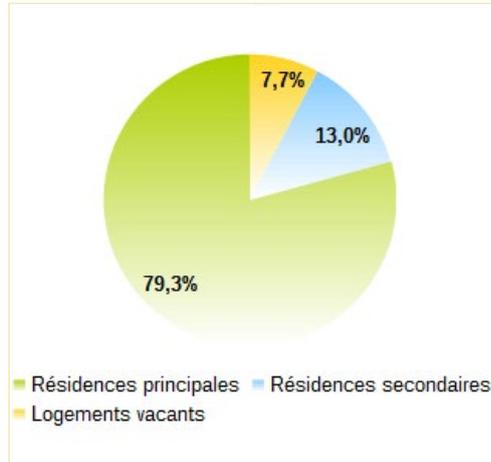
En 2015, selon Filocom, le parc des résidences principales en Bretagne est plutôt jeune. En effet, le parc existant d'avant 1975 est 7 % moins présent qu'au niveau national. Le parc récent d'après 1989 affiche une présence de plus de 6 % par rapport au niveau national plaçant la Bretagne dans les régions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

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

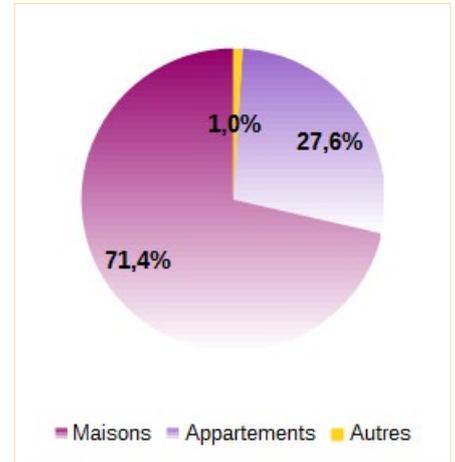
► Résidences principales par statut d'occupation



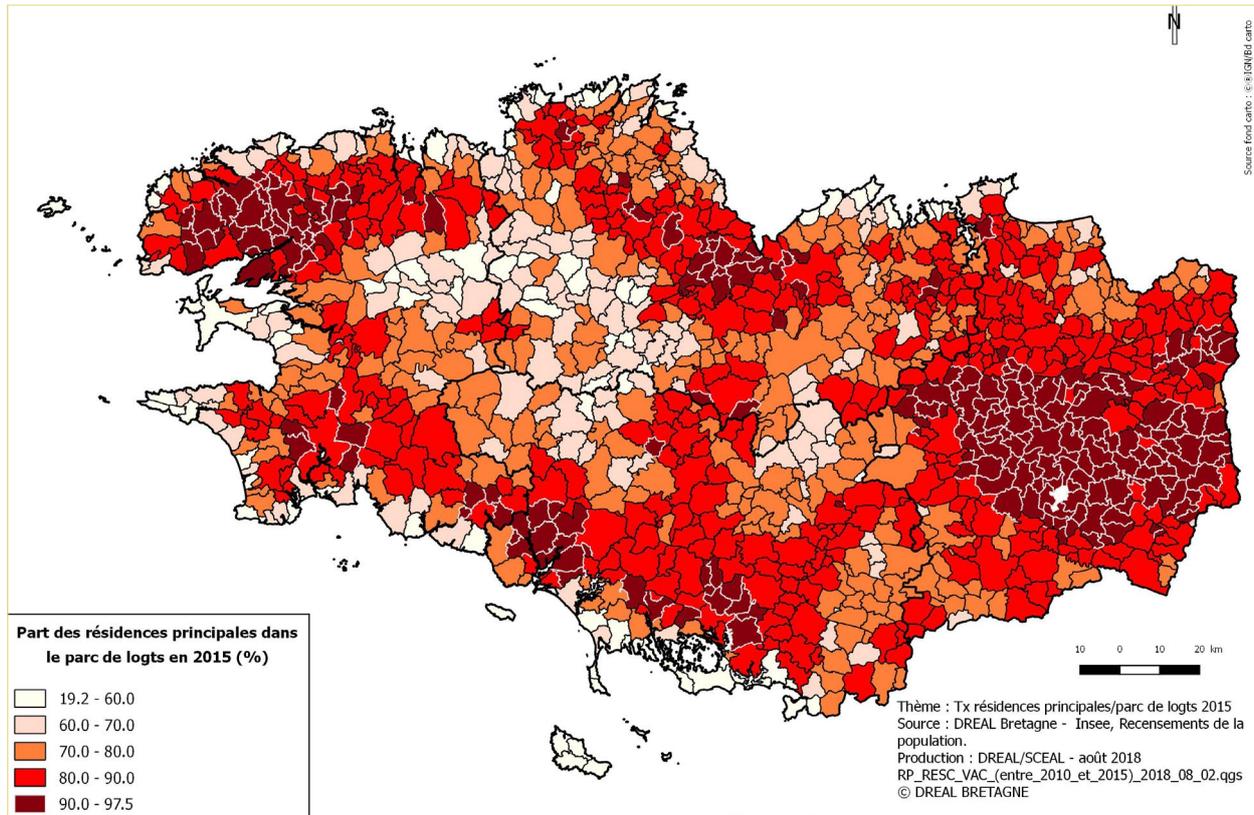
► Structure du parc breton



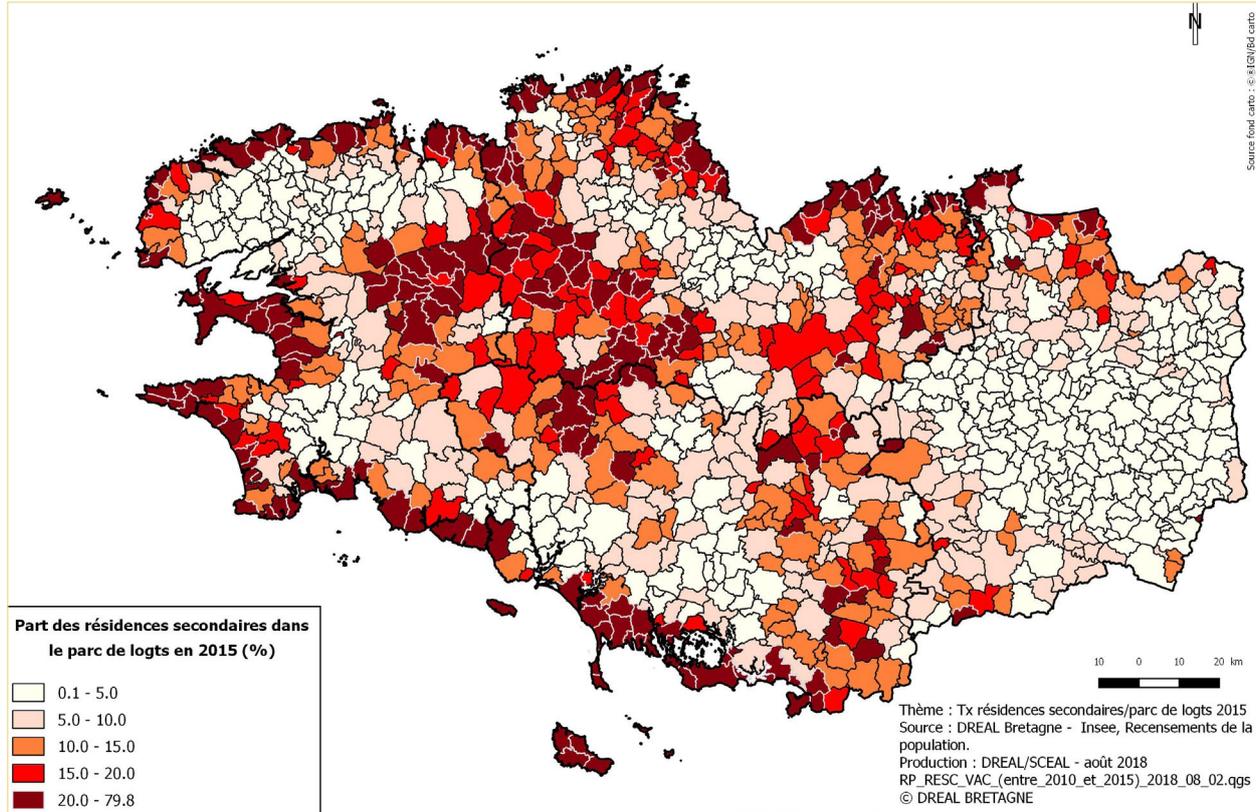
► Résidences principales par catégorie



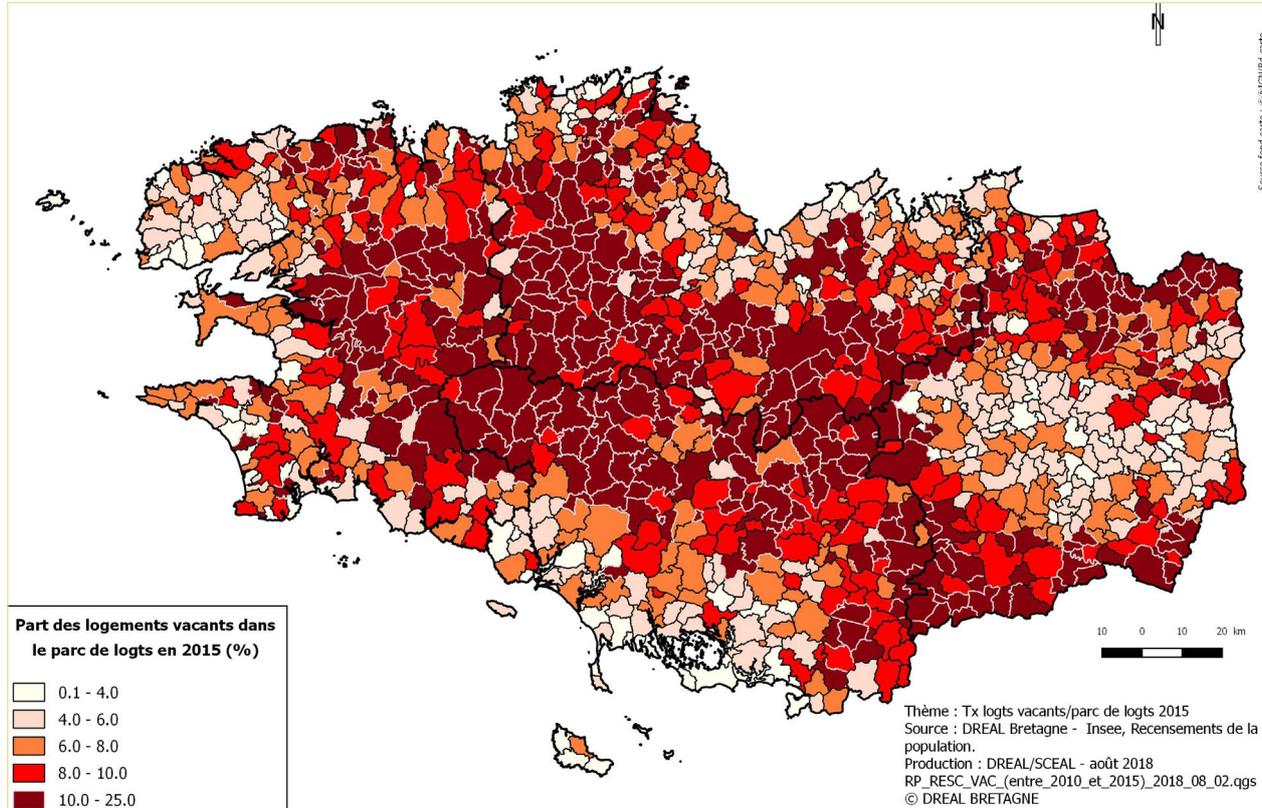
Part des résidences principales dans le parc de logements en Bretagne en 2015



Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Bretagne en 2015



Part des logements vacants dans le parc de logements en Bretagne en 2015



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 2,15 en 2015 (2,22 au niveau national).

Évolution du parc

Entre 2010 et 2015, la part des résidences principales diminue de 0,8 % en se situant à 79,3 % (1 490 327 logements). Avec 13,0 %, la part des résidences secondaires diminue légèrement de 0,1 % (245 003 logements). Ces baisses se font au détriment de la part des logements vacants qui progresse de 0,9 % en passant à 7,7 % (144 629 logements).

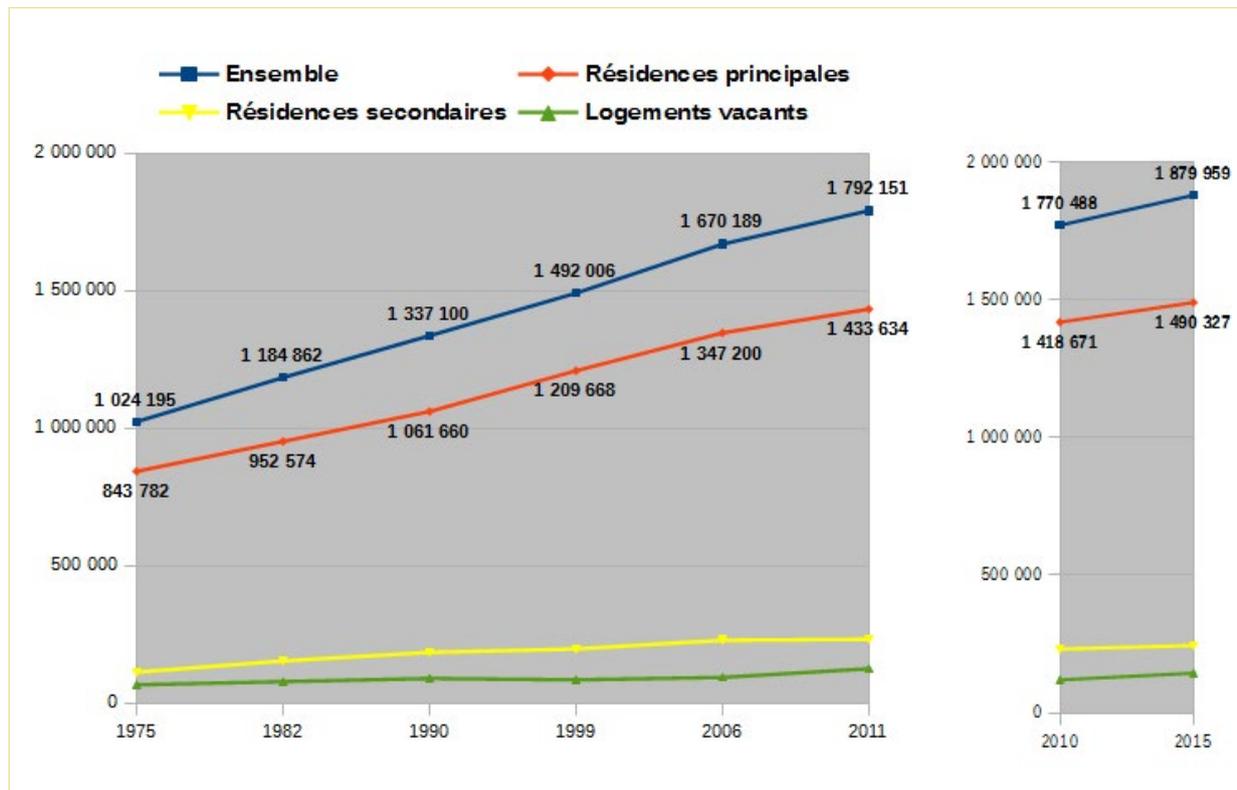
La croissance du parc des résidences principales (ménages)

Malgré un taux de croissance annuel sur la période 2010/2015 (+0,99 %) 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 +0,85 % (2010/2015), +1,30 % (1999/2006) et +0,96 % (2006/2011).

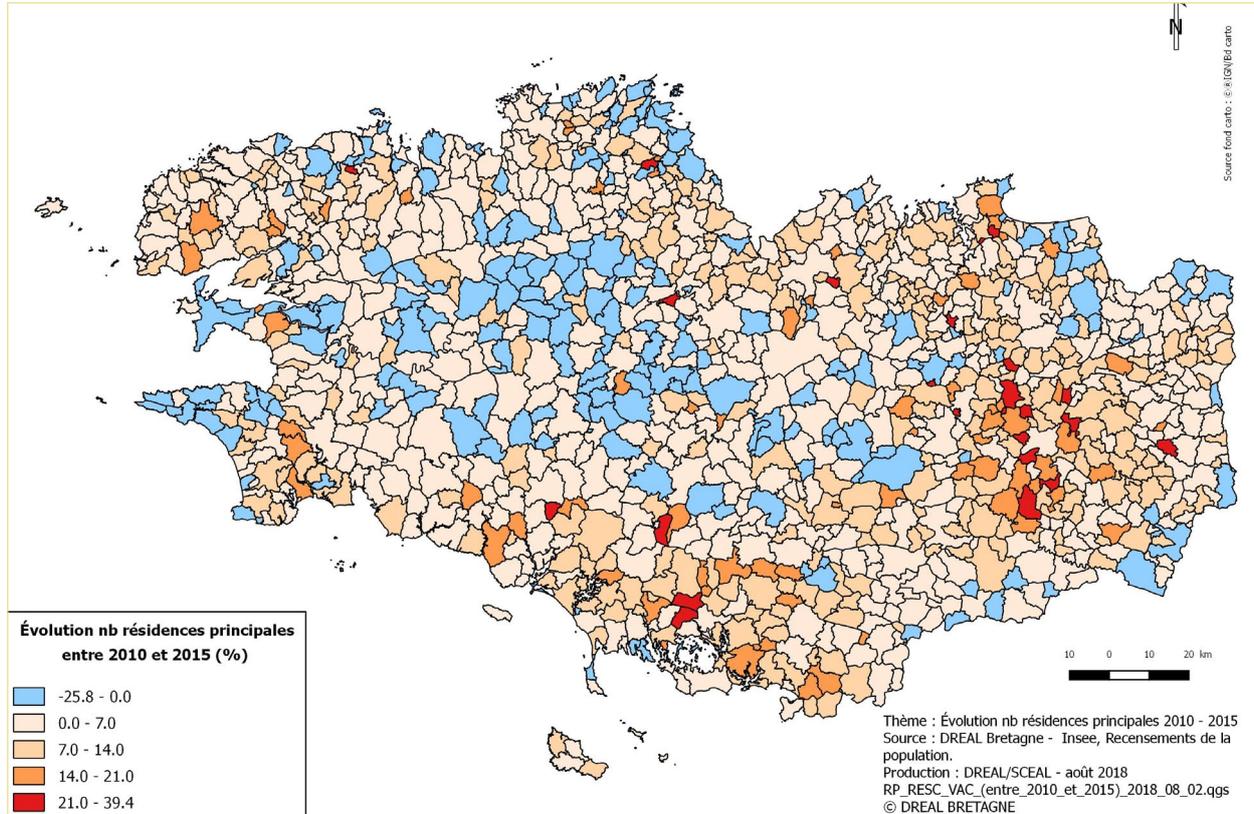
Ces évolutions sont à rapprocher de celles de la population qui présente des taux de croissance de +0,59 % (2010/2015), de +0,90 % (1999/2006) et de +0,78 % (2006/2011) au niveau régional. Dans les mêmes temps, les augmentations, au niveau national, étaient de +0,48 %, +0,69 % et +0,54 %.

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 2010 et 2015 en Bretagne



Au niveau France métropolitaine, sur la période 1999/2015, la part des logements individuels reste stable à près de 56 %. Pour les logements collectifs, avec 43,3 % en 2015, la part gagne 1,5 % entre les deux années. En termes d'évolution, celles-ci sont respectivement de 20,0 % et 23,9 %. Sur cette même période, en Bretagne, la part du collectif a augmenté de 2,3 % avec une évolution de 39,2 %. Bien que diminuant de 0,4 %, le logement individuel connaît une évolution de 24,7 % durant cette période.

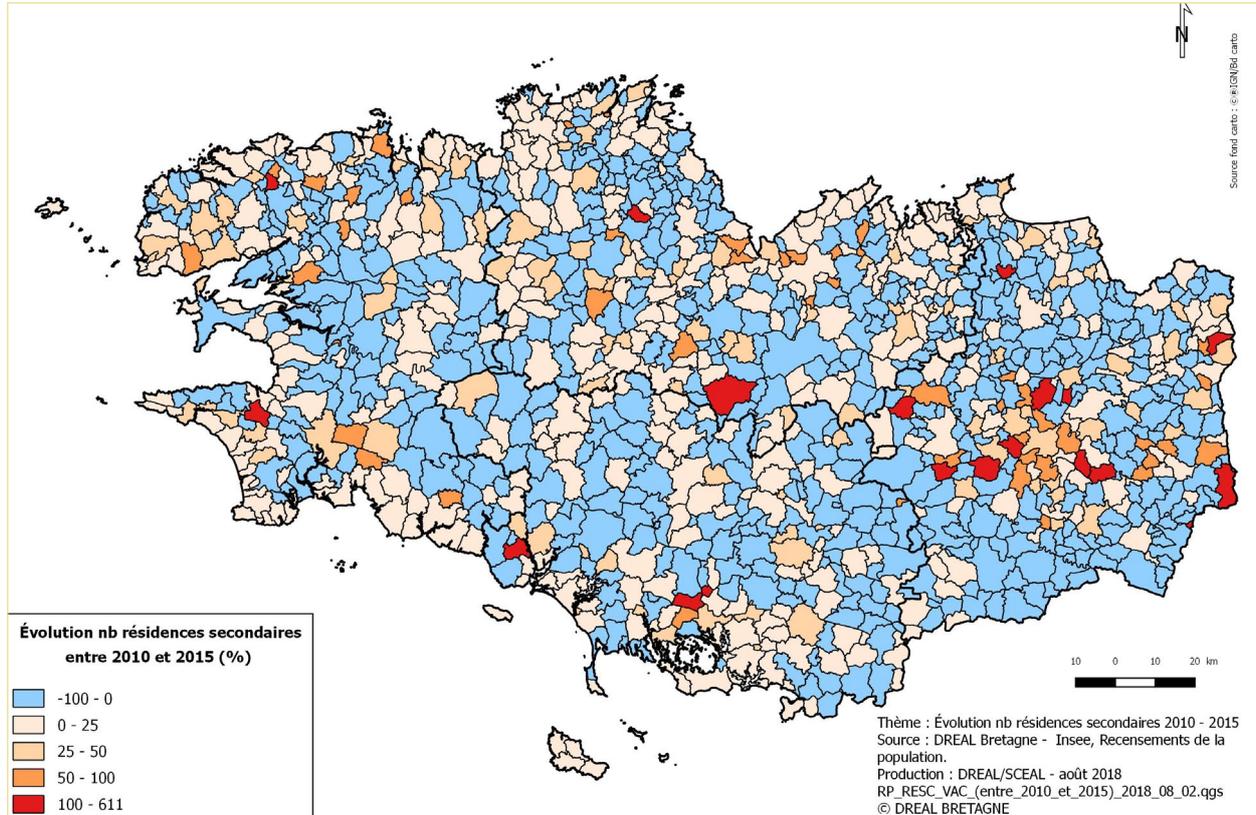
La montée en puissance de la propriété se poursuit. Dans les années 1950, seuls un tiers des ménages français étaient propriétaires ; en 2015, ils sont 57,7 %. En Bretagne, ce taux s'élevait à 63,5 % en 1999 contre 66,3 % en 2015. Cet engouement pour la propriété a notamment été favorisé ces dernières années par des dispositifs d'aides à l'accession dont notamment le PTZ et le PSLA (cf Bilan habitat du CRHH).

L'évolution des résidences secondaires

En 2015, 245 003 logements ont été recensés en Bretagne en tant que résidences secondaires ou logements occasionnels. Entre 1999 et 2015, le taux de croissance de ce parc a représenté + 24,5 %.

Les résidences secondaires principalement concentrées le long du littoral constituent une composante importante de l'immobilier en Bretagne. Certaines communes littorales bretonnes (cantons de Quiberon, Saint-Malo, Dinard, Sarzeau) dépassent 100 résidences secondaires au km².

Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2010 et 2015 en Bretagne

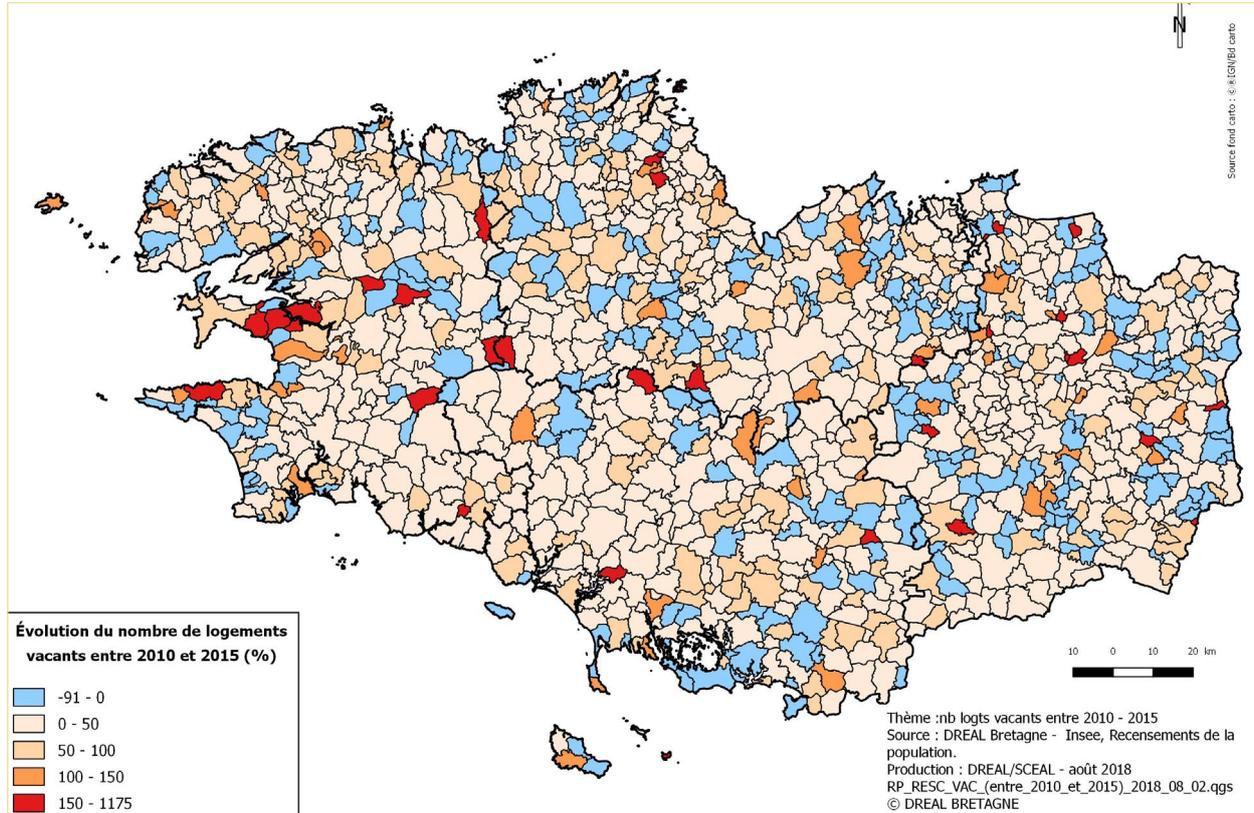


L'évolution des logements vacants

En 2015, le taux de vacance en Bretagne est de 7,7 %, légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 7,9 %. Parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 1999, passant de 5,7 % à 7,7 %. Ce taux de vacance a également augmenté sur l'ensemble de l'Hexagone, mais de façon moindre (6,9 % à 7,9 %).

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 2010 et 2015 en Bretagne

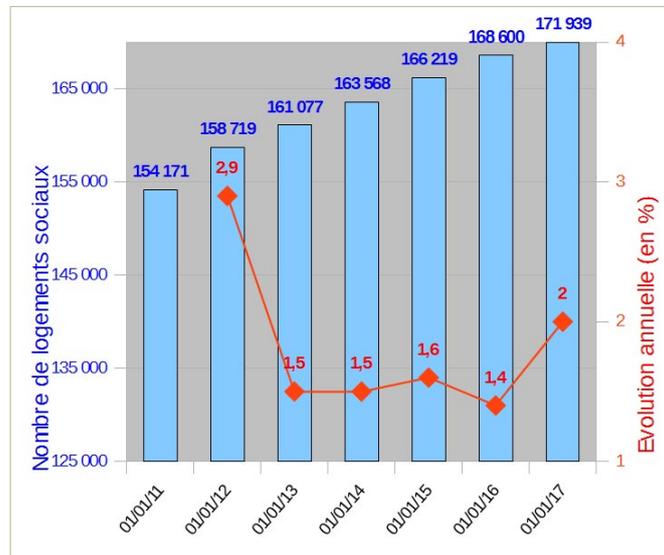
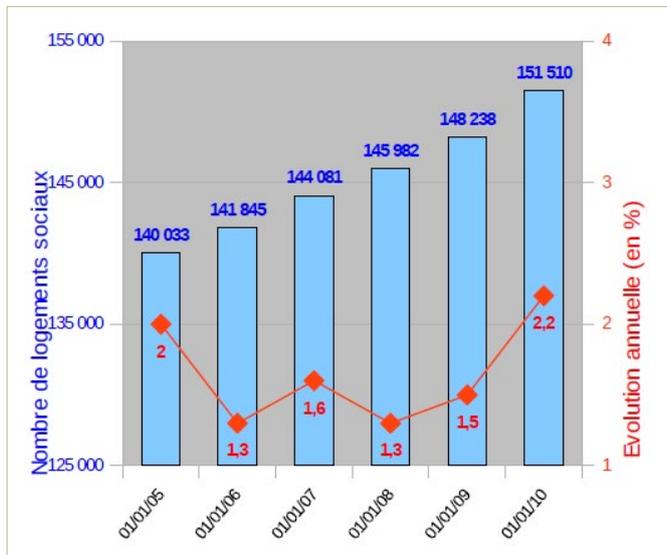






Le parc locatif public

Évolution du nombre de logements locatifs sociaux



L'offre locative publique¹

Le parc et ses évolutions

Le parc locatif social breton représente environ 11,6 % des résidences principales en Bretagne. Cette proportion reste nettement inférieure aux 17 % du niveau national. Au 1^{er} janvier 2017, la région bretonne comptait 171 939 logements locatifs sociaux, soit 3,5 % du parc national.

Après 4 ans d'une évolution annuelle du parc locatif social d'environ +1,5 %, la Bretagne présente une évolution de 2 % en 2016 la plaçant au 4^{ème} rang des régions françaises. L'évolution nationale demeure quant à elle autour de 1,5 %.

Près des 2/3 du parc sont concentrés dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes, dont Rennes Métropole (24,3 %), Brest Métropole (10,8 %) et Lorient Agglomération (9,7 %).

Le nombre de mises en service en 2016 (3 800 logements) augmente par rapport à 2015 (3 400 logements), correspondant à 4,7 % des mises en service au niveau national..

Sur l'ensemble du parc, la part des maisons individuelles est plus importante en Bretagne avec 22,8 % que dans l'ensemble de la métropole avec 15,8 %. La part des logements collectifs représente près de huit mises en location sur dix en Bretagne, contre moins de six sur dix en 2007.

29 % 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 2017, le loyer mensuel moyen par m² s'élevait à 5,21 euros en surface habitable. La moyenne nationale hors Île-de-France s'établit à 5,41 euros/m².

Les logements sortis du parc

En 2016, 610 logements sont sortis du parc dont 95 ont été vendus à l'occupant et 287 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^{er} janvier 2017, 2,7 % des logements sont vacants : la vacance structurelle (plus de 3 mois) est à 1,1 % et la vacance frictonnelle à 1,6 %. Le taux de vacance de la région reste un des plus faibles avec un écart avec la France de 0,3 point (3,0 %).

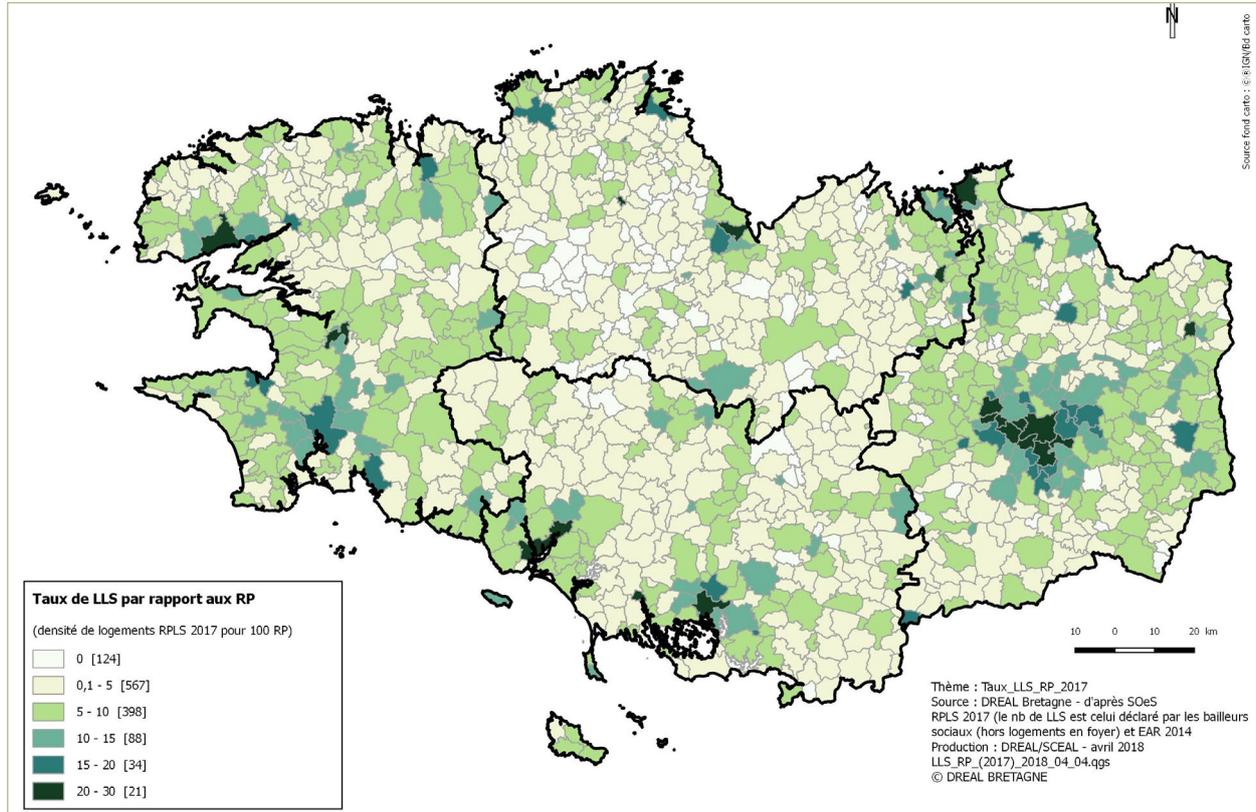
La mobilité dans le parc

Comme au niveau national, la mobilité bretonne évolue peu en 2016 (12,4 %, pour 12,5 % en 2015). Elle est homogène sur les quatre départements bretons. L'écart à la moyenne nationale se maintient (+ 2,6 points), ce qui pourrait confirmer le positionnement du parc social dans le parcours résidentiel des ménages dans la région.

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

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

Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales en Bretagne au 01/01/2017



L'occupation du parc locatif social

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

La composition des ménages

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

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

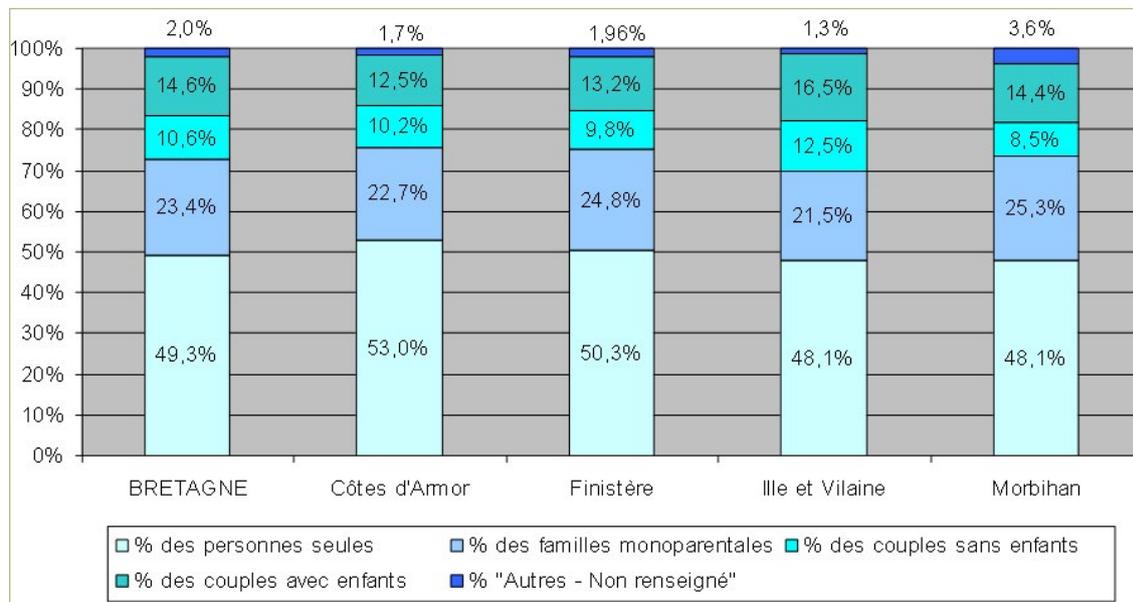
Ces données, stables dans la durée, démontrent l'importance d'une offre composée de petits logements pour répondre aux caractéristiques de l'occupation du parc social.

L'âge des occupants

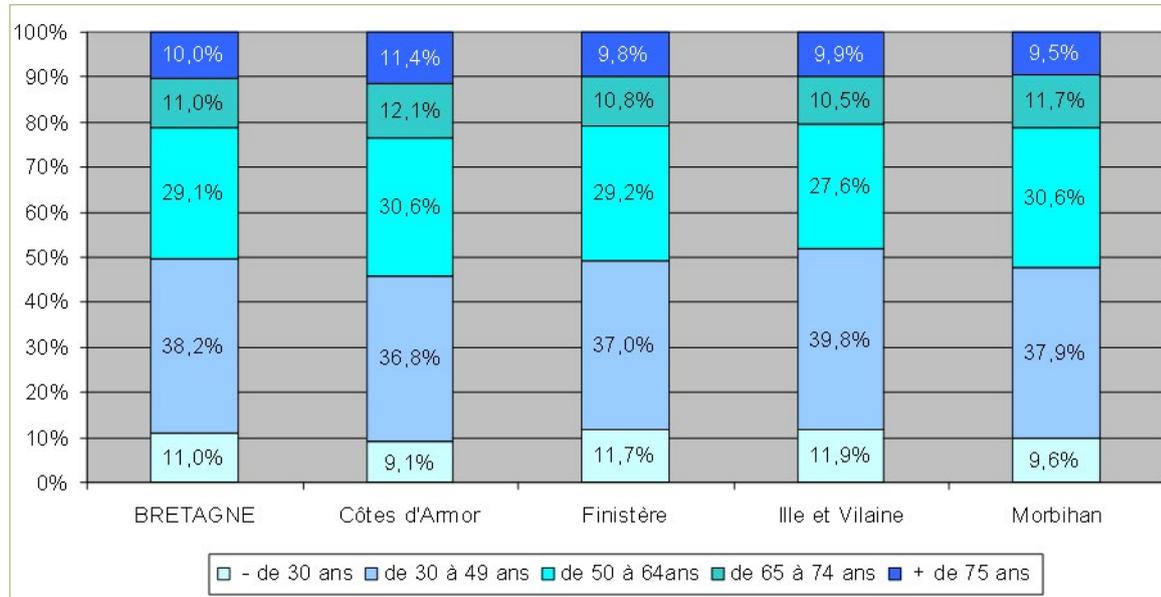
L'enquête s'intéresse aux titulaires des contrats de locations : ils sont 139 274 à avoir répondu à cet item (sur 140 209 ménages ayant répondu à l'enquête) soit un taux de réponse de 99,3 %.

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

Composition des ménages par département



► Âge des occupants par département



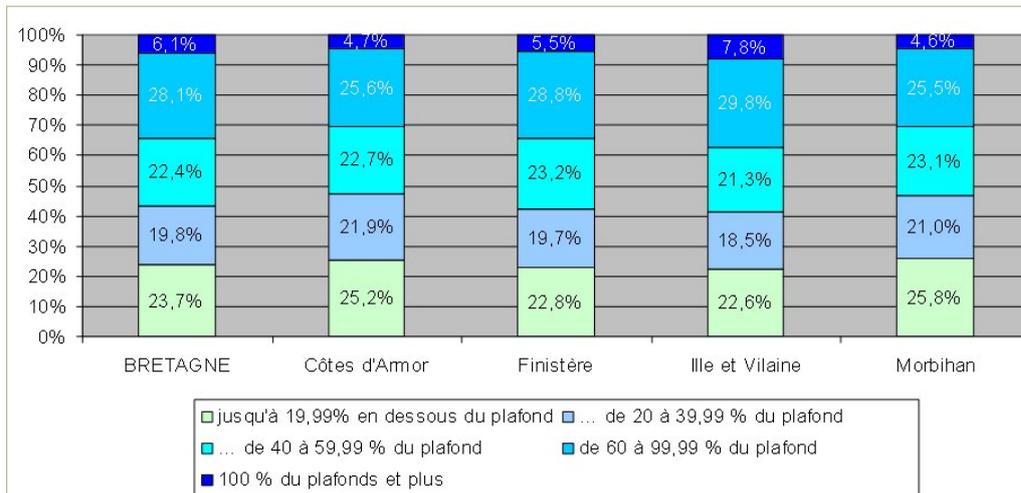
Les ressources des ménages

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

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

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

► Ventilation des ressources des ménages par département



La demande locative sociale

Les données présentées sont issues de l'infocentre « Numéro Unique » qui reprend les données du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande locative sociale. Le SNE est par ailleurs alimenté par le déversement des données des fichiers partagés départementaux, en tant qu'outil de gestion sur chaque département de la demande (outil IMHOWEB).

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

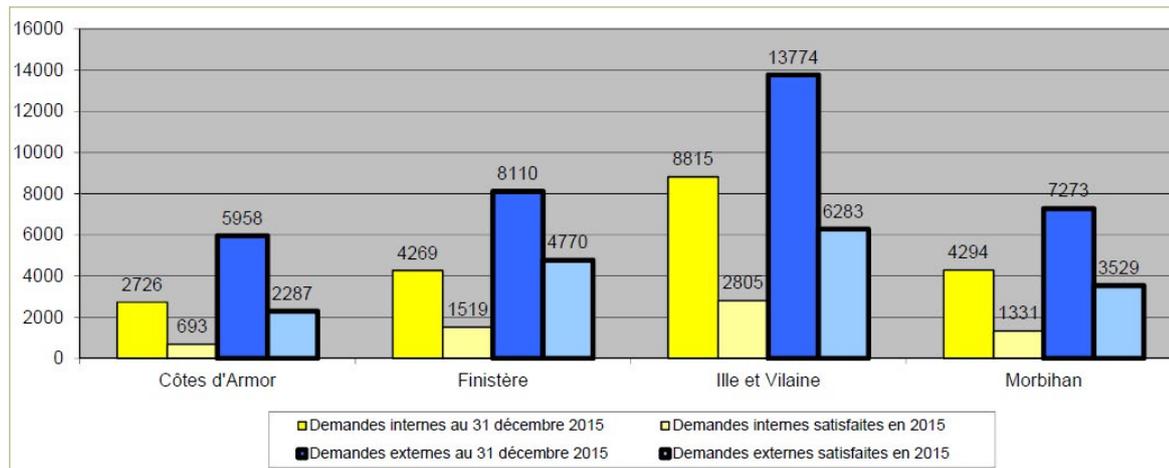
Il s'agit donc de tenir compte d'une probabilité d'erreur de l'ordre de 3 % pour les demandes externes et de 1 % pour les demandes internes.

Au 1^{er} janvier 2018, le SNE comptabilise 62 361 demandes en cours à l'échelle régionale. Les demandes émanant de locataires HLM (« demandes internes ») représentent 36 % des demandes totales.

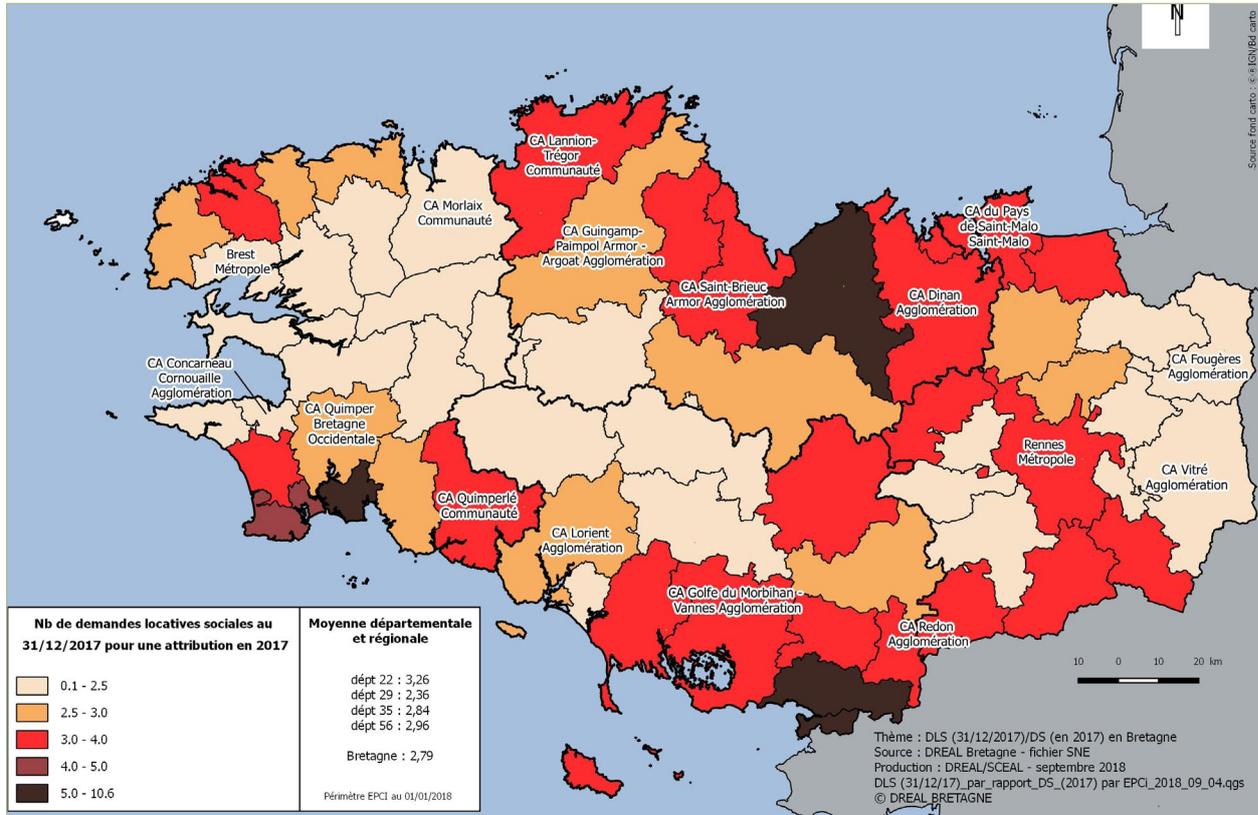
Les demandes satisfaites en 2017 représentent 22 369 demandes. Les demandes satisfaites émanant de locataires HLM (« demandes internes ») représentent 26,8 % des demandes satisfaites totales.

Aussi, à l'échelle de la région Bretagne, il y a 2,8 demandes en cours au 1^{er} janvier 2018 pour une demande satisfaite en 2017 (au niveau national, ce chiffre est de 4,3). Le Finistère est le département où ce rapport est le plus faible (2,4 demandes en cours au 1^{er} janvier 2018 pour une demande satisfaite en 2017) et les Côtes d'Armor le département où ce rapport est le plus fort (3,3 demandes en cours au 1^{er} janvier 2018 pour une demande satisfaite en 2017).

► Demandes locatives sociales et demandes satisfaites



► Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite par EPCI en Bretagne au 31/12/2017







**Le parc
privé**

L'offre locative privée

Les locataires représentent 32 % des ménages bretons. 68 % d'entre-eux sont logés dans le parc privé.

L'offre locative privée est essentiellement tournée vers le collectif (58 %) mais la maison individuelle est plus représentée (42 %) que dans le parc locatif public (23 %). Les logements sont majoritairement de plus petite taille (T1 à T3) que dans le parc locatif public (T2 à T4).

Par ailleurs, on y trouve proportionnellement plus de grands logements (T5, > T6). Le parc locatif privé est plus ancien que le parc public : 55 % contre 40 % des logements ont été construits avant 1975.

Le profil des locataires privés

La composition des ménages

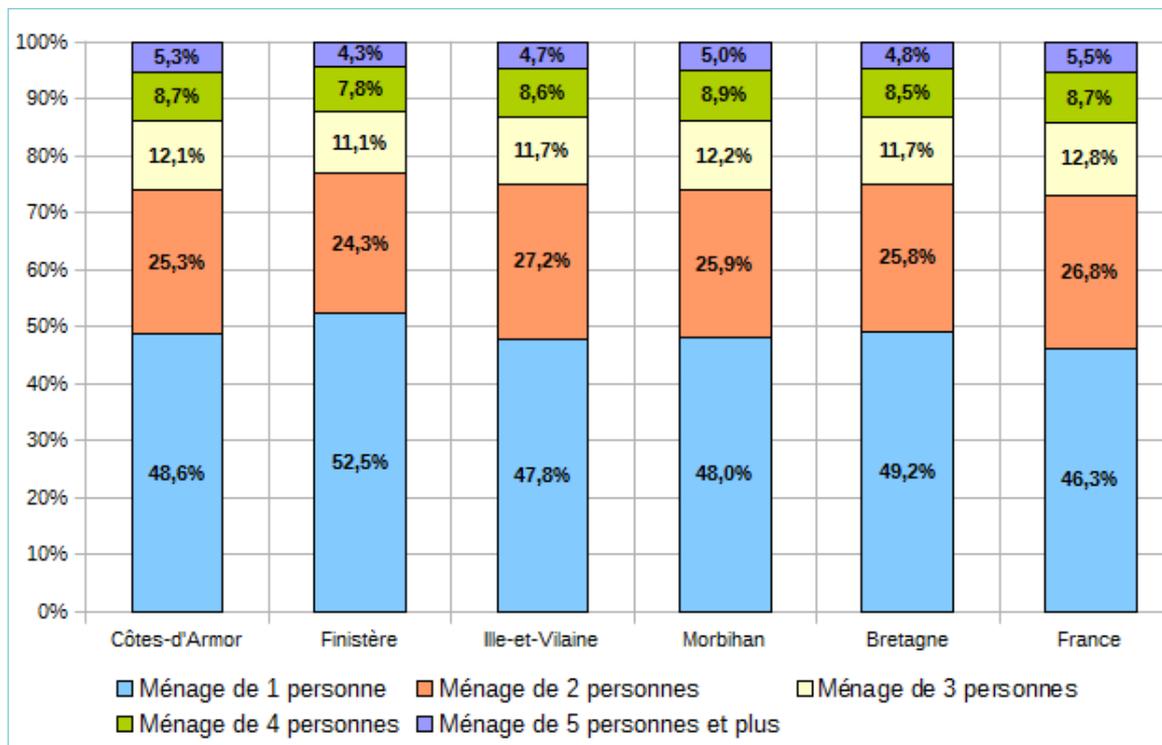
49,2 % du parc locatif privé est occupé par un ménage d'une seule personne (au niveau national, ce taux est de 46,3 %). Seul le département du Finistère est au-dessus de la moyenne régionale avec 52,5 %.

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

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

En 2015, l'occupation du parc locatif privé par les ménages de 1 et 2 personnes représente 75 % (au niveau national, ce taux est de 73,1 %), soit une progression de 1 % par rapport à 2007 où ce taux était de 74 % (72,2 % au niveau national).

Composition des ménages du parc privé par département



L'âge des locataires

En 2015, en Bretagne, 49 % des locataires du parc privé ont moins de 40 ans (en France : 45 %). Cette part était de 55,3 % en 2007 (en France : 48 %).

Avec 55,1 % de moins de 40 ans, le parc locatif privé bretilien présente l'occupation la plus jeune de la région. A contrario, avec 43,6 %, les Côtes-d'Armor présente l'occupation la moins jeune avec notamment 22,9 % de plus de 60 ans. Cette part des plus de 60 ans est 3,7 points au-dessus de la moyenne régionale.

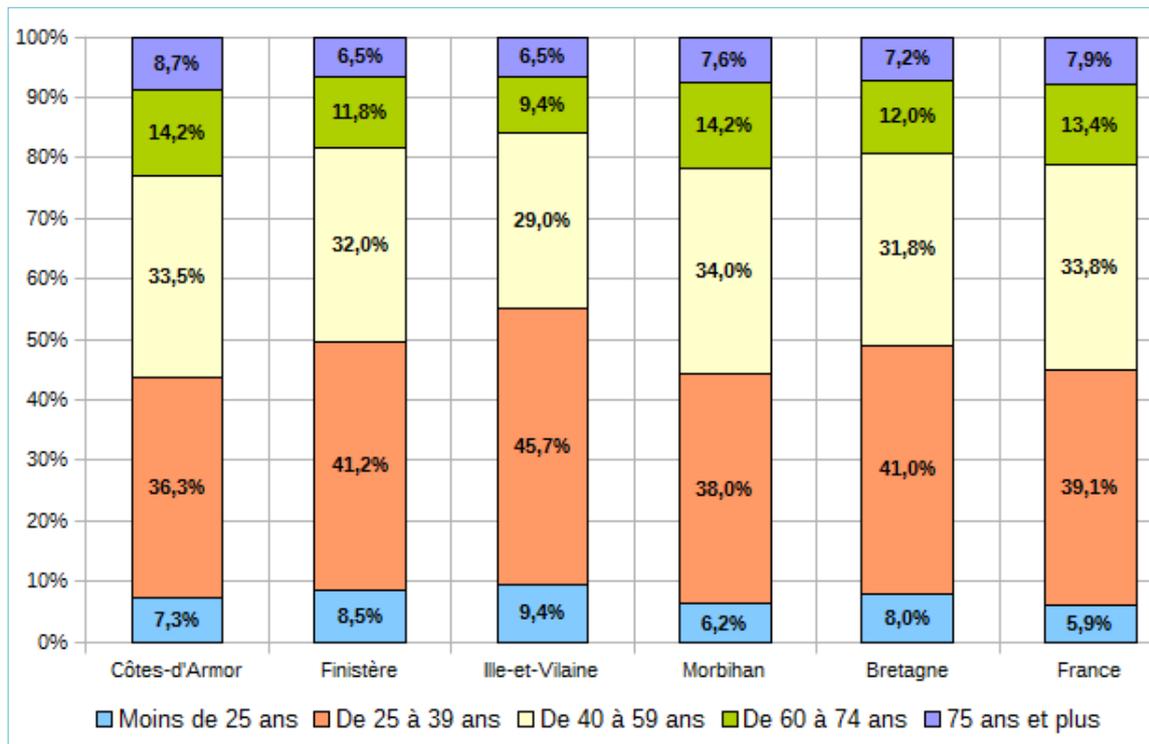
Entre 2007 et 2015, seuls les départements d'Ille-et-Vilaine et du Finistère maintiennent une part des locataires privés de moins de 40 ans au-dessus d'un seuil de 50 % ou très proche.

Les revenus des ménages

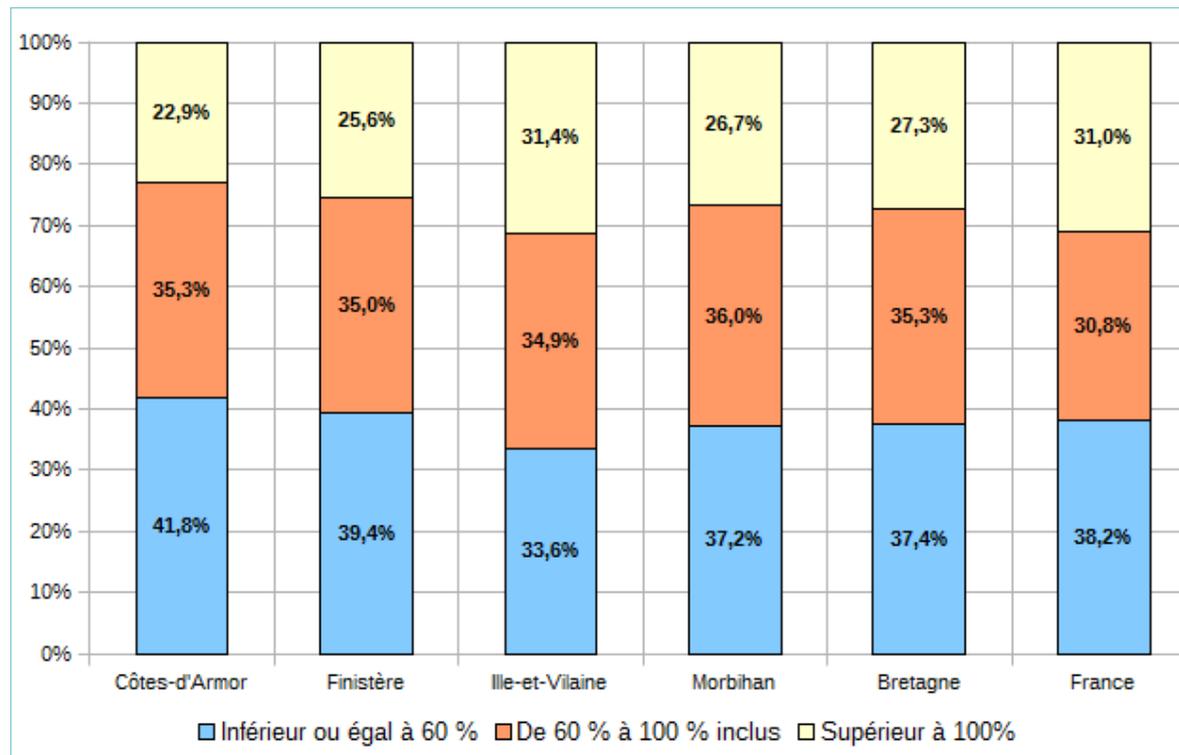
En 2015, le parc locatif privé breton héberge 37,4 % des ménages modestes (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 38,2 %. Les départements du Finistère et des Côtes-d'Armor sont au-dessus de ce taux régional (respectivement + 2 points et + 4,2 points).

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

► Âge des locataires du parc privé par département



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



Le profil des propriétaires

La composition des ménages

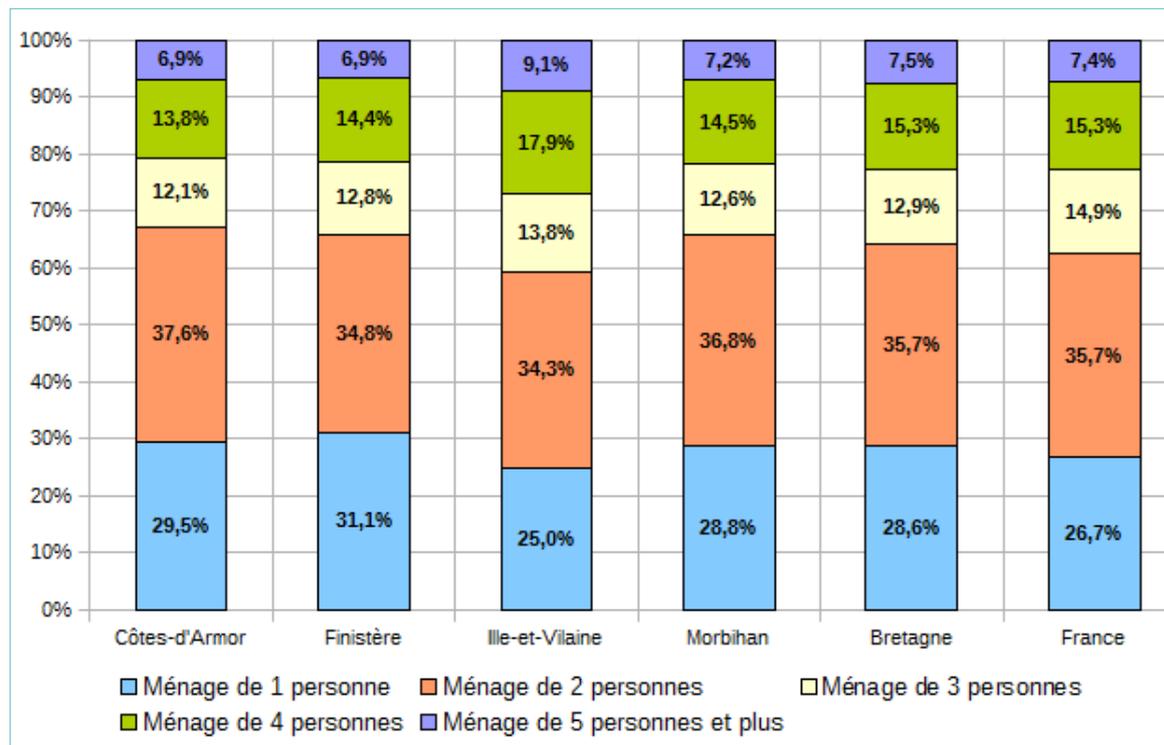
En Bretagne, en 2015, 28,6 % des propriétaires occupants sont seuls (au niveau national, ce taux est de 26,7%). Ce taux était de 26,5 % en 2007 (en France : 24,8%).

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

En effet, l'Ille-et-Vilaine est plus représentée par les grandes familles avec un taux de ménages propriétaires occupants de 4 personnes et plus de 27 % alors que le taux régional est à de 22,8 %.

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

Composition des ménages propriétaires occupants par département



L'âge des propriétaires

Avec 12,2 % des propriétaires occupants de moins de 40 ans, la Bretagne a reculé par rapport à 2007 où ce taux était de 14%. Au niveau national, ce recul est du même ordre au niveau en passant de 14,3 % à 12,8 %. Malgré cette baisse du même ordre de grandeur dans chaque département, l'Ille-et-Vilaine demeure le département présentant le plus de propriétaires occupants jeunes avec 15,1 % de moins de 40 ans et les Côtes-d'Armor le moins de propriétaires occupants avec 10,5 % de cette même typologie.

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

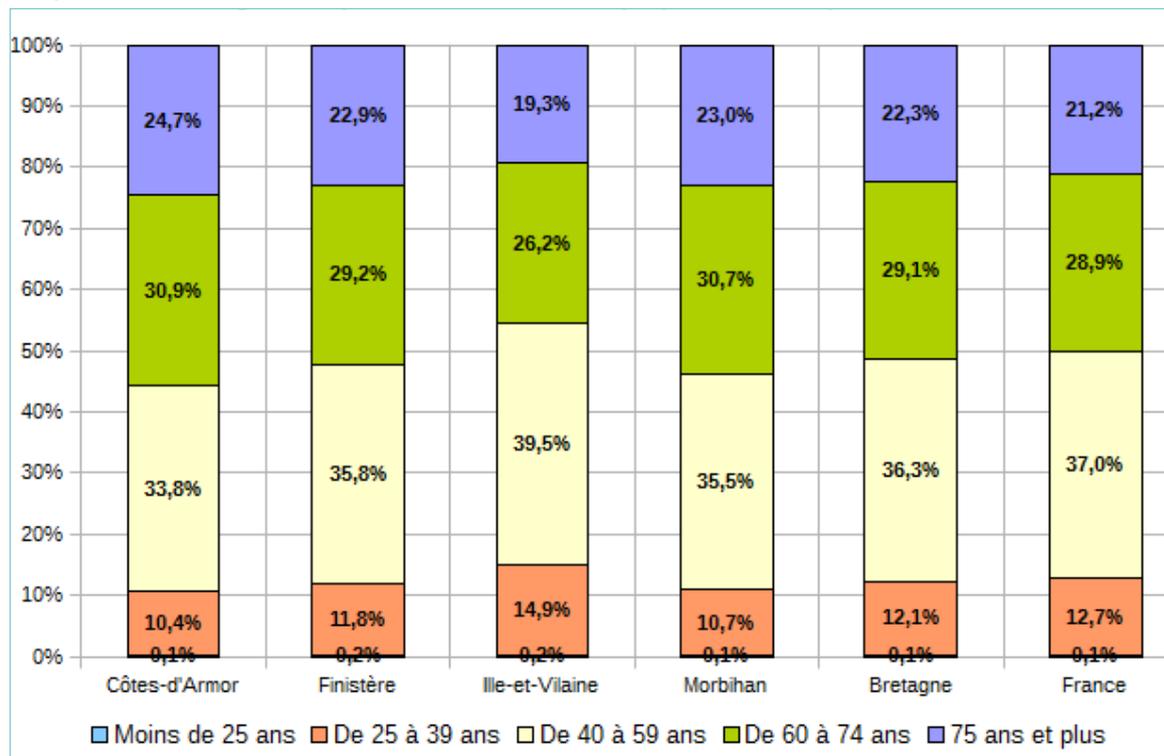
Entre 2007 et 2015, l'Ille-et-Vilaine connaît la plus faible évolution du vieillissement de ses propriétaires occupants avec une hausse de près de 4 % des ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans alors que les autres départements sont autour de 4,5 % voire près de 5 % pour le Morbihan.

Les revenus des ménages

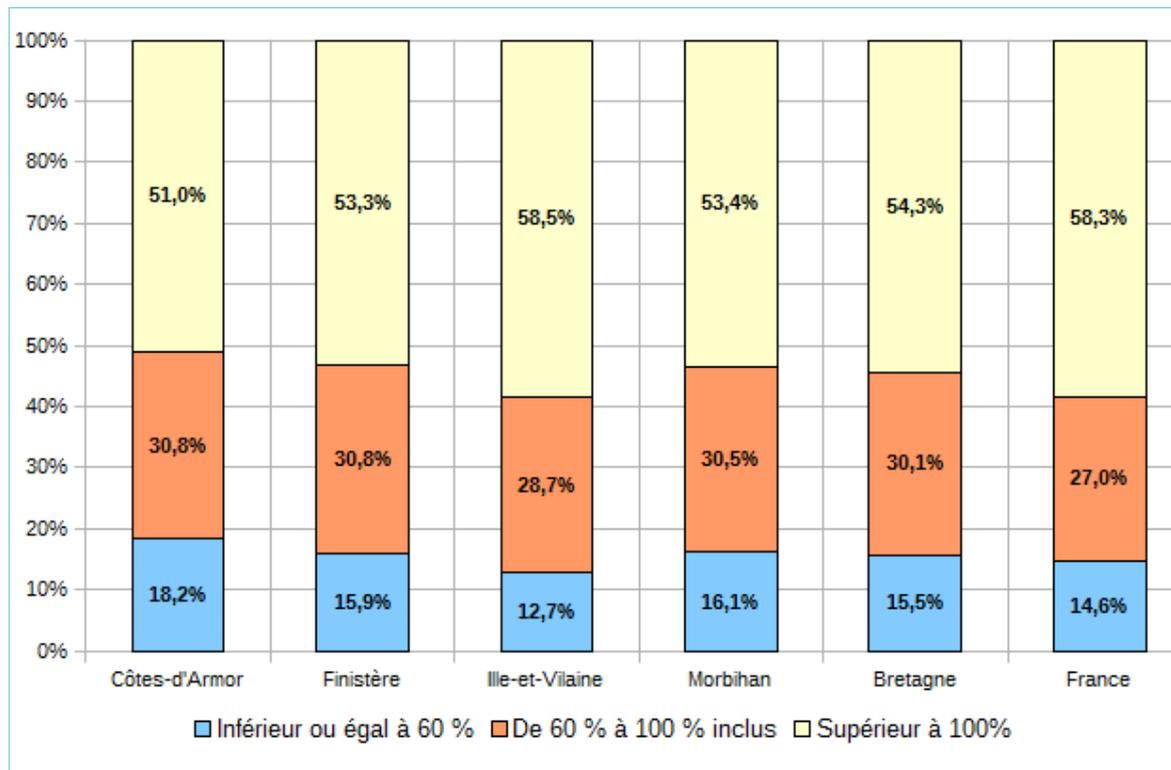
En 2015, 15,5 % des propriétaires occupants sont plutôt modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 14,6 %. Ce taux atteint 18,2 % dans les Côtes-d'Armor.

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

► Âge des propriétaires occupants par département



► Ventilation des revenus des ménages propriétaires occupants par département







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 16 ans de mise en œuvre de la loi 2000, les aires d'accueil en service représentent le taux important de 90 % des objectifs fixés par les schémas départementaux. Le taux de réalisation des aires de grand passage approche les 30 %.

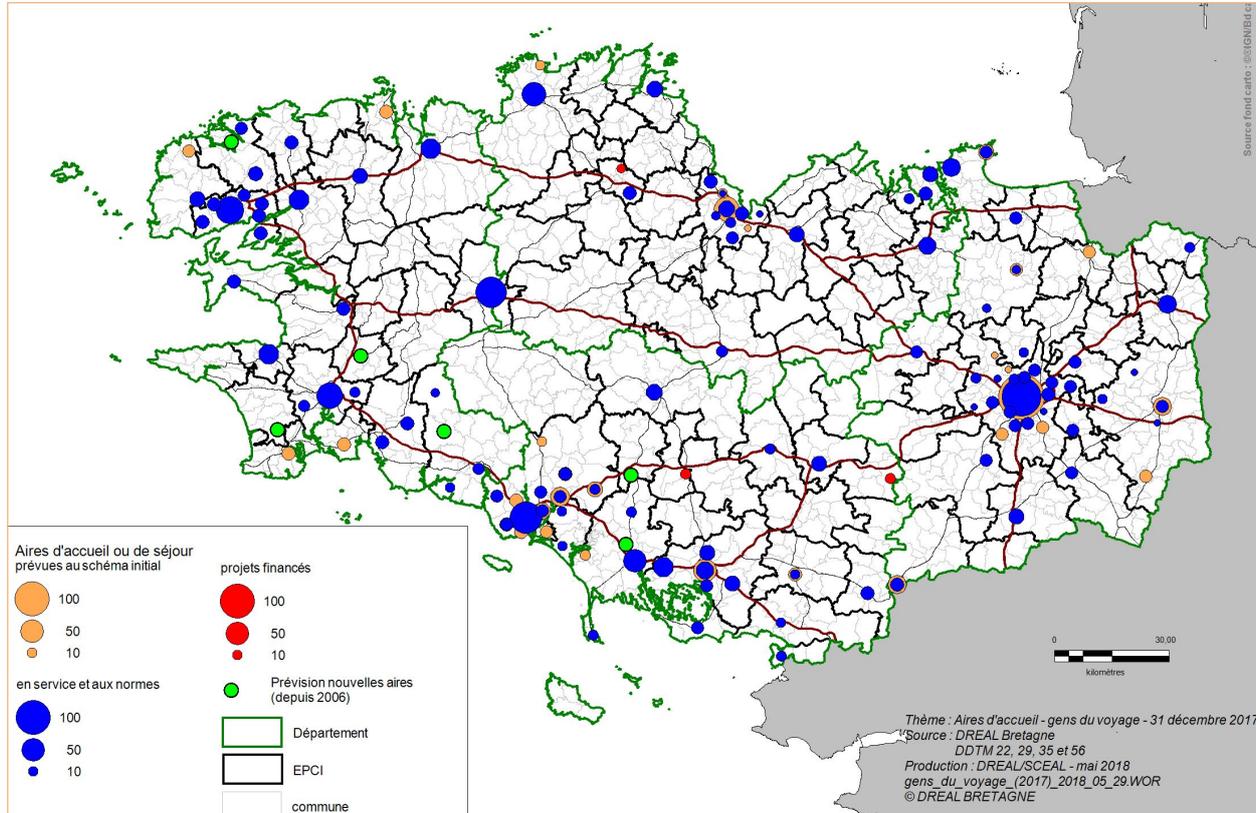
D'autres modes d'habitation sont proposés maintenant en Bretagne pour répondre à la diversité et aux évolutions des besoins notamment sur le plan de la fixation ou de la sédentarisation des familles ainsi que des activités économiques : terrains locatifs familiaux publics ou privés, habitat-caravane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

► Situation des aires d'accueil par département

Aires d'accueil en Bretagne (31/12/2017)	22	29	35 *	56	Bretagne
Objectif en places de caravanes	305	785	733	664	2 507
Places de caravanes 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 - * 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 31/12/2017



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 951 du 31/07/2015 relatif aux FJT).

► Situation des foyers de jeunes travailleurs par département

Les logements FJT en Bretagne (en nb de places agréées FJT/CAF)	22	29	35	56	Bretagne
En service (fin 2017)	645	784	1 489	715	3 633
Mis en service en 2014	73	100	55	52	280
Mis en service en 2015	25	56	-	-	81
Mis en service en 2016	14	-	63	94	171
Mis en service en 2017	28	16	-	6	28
En construction ou projets agréés pour 2018 à 2020	40	48	45	50	183

Source : Urhaj-CAF Bretagne Bilan 2017 / DREAL mai 2018

Avec plus de 3600 places (3200 logements), la couverture régionale s'est enrichie récemment de programmes dans les pôles urbains secondaires (Quimperlé) ou des territoires à dominante rurale (comme Paimpol, Muzillac ou le Centre Bretagne à Carhaix) ou des zones d'emploi secondaires dynamiques (Lamballe, Loudéac). Parmi les 7800 jeunes accueillis dans l'année, 59 % ont moins de 21 ans, 27 % ont entre 21 et 26 ans (2017).

Récemment, de nouvelles résidences pour jeunes actifs ayant le statut de résidences sociales (8 résidences pour 380 logements avec 515 places installées dont la dernière en 2017 (12 logements) sont proposées aux jeunes en mobilité dans le bassin d'emploi rennais. Ces résidences sociales à des loyers abordables offrent, à l'instar des résidences services privées, quelques services mais sans accompagnement socio-éducatif.

Les logements pour étudiant

L'offre et la demande de logements avaient atteint un équilibre relatif sur les sites d'enseignement supérieur de la région, notamment sur Rennes qui présente traditionnellement les tensions les plus importantes. Les raisons sont à trouver dans la conjonction d'offres multiples. Un parc spécifique important de résidences, géré par le CROUS et par les bailleurs sociaux, constitué à la fin des années 80, s'enrichit régulièrement d'une production de petits logements et de résidences privées soutenue par les aides publiques à l'investissement locatif. Récemment, le développement de la colocation a facilité les voies d'accès au locatif privé.

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

De 2006 à 2017, sur l'agglomération de Rennes, 1580 logements PLS et PLUS, soit 17 résidences meublées, ont été livrées dont pour 2017, les 150 logements de la résidence Michel DENIS gérée par le CROUS. Avec les résidences privées (18 résidences pour 1830 logements), c'est 3 410 logements qui ont été livrés soit 200 logements chaque année.

Ce rythme s'est récemment fortement accéléré passant entre 2011 et 2017 à une mise en service annuelle de près de 320 logements.

Cette tendance devrait se poursuivre avec une livraison de 300 logements par an avec 9 résidences (1 040 logements), pour l'essentiel privées, programmées de 2018 à 2021. Deux résidences en PLS sont également prévues à Saint-Malo pour 2018 et 2019. Hors de Rennes et Saint-Malo, des projets sont évoqués sur d'autres sites d'enseignement supérieur.

Le logement des personnes âgées

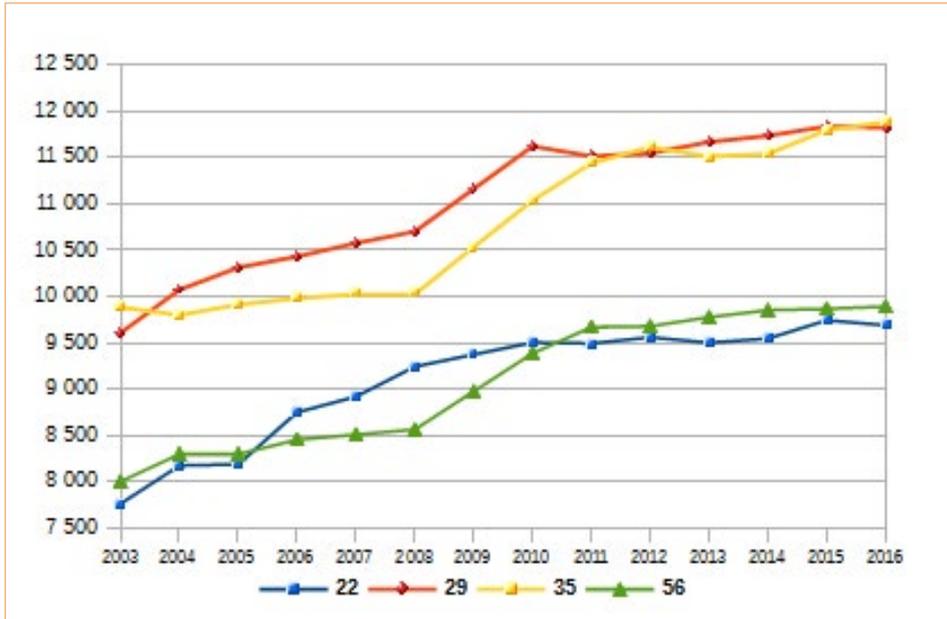
La production de logement-foyers pour personnes âgées s'est poursuivie à un rythme particulièrement élevé dans la dernière décennie, portée par la transformation des maisons de retraites en établissement médicalisé, type EHPAD, qui a bénéficié du financement PLS et qui touche tous les territoires.

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

Le rythme de restructuration se ralentit du fait de la quasi-transformation du parc de maisons de retraite traditionnelles et de logements-foyers en établissement à statut d'EHPAD, quelques établissements s'adressant à des publics ne nécessitant pas de prise en charge médicalisée. Il restait en Bretagne début 2016, 26 maisons de retraite (590 lits) et 87 logements-foyers (3 729 logements) non médicalisés pour 491 EHPAD (38 975 lits ou logements) soit 86 % des capacités aux nouvelles normes pour 79 % en France métropolitaine.

► Capacité d'accueil des établissements pour personnes âgées



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

Les orientations des derniers schémas sur le soutien au maintien au domicile et en faveur de l'autonomie des personnes orientent désormais les politiques vers l'aménagement des logements ou vers de nouvelles formes d'habitat (habitat groupé, accueil familial, accueil temporaire, domicile partagé...) L'accent est maintenant mis sur le maintien dans le domicile générant des travaux d'aménagement et d'adaptation des logements auxquels l'ANAH et les collectivités territoriales contribuent pour l'essentiel.

Dans le cadre des nouveaux schémas et à la suite de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, les enjeux sont portés sur la diversité de l'habitat entre EHPAD et domicile ordinaire permettant d'assurer un parcours adapté à la situation des personnes : des résidences services aux nouvelles formes d'habitat (domicile partagé, habitats groupés...) permettant de coupler domicile privé, vie collective et mutualisation des services. Ces mesures sont associées au développement de proximité des services d'aide et d'accompagnement à domicile.

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

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

Source : STATISS 2016 DRESS au 01/01/2015





Les dynamiques de marché de l'habitat

L'offre foncière

L'offre foncière³

Entre 2011 et 2016, le coût moyen total du terrain et de la maison est passé de 199 300 € à 221 000 €, pour un coût moyen du terrain seul passé de 52 600 € à 58 300 €; la part du terrain dans le total de l'opération est ainsi relativement stable à 26,4 %. Par contre le prix moyen au m² des terrains a augmenté significativement (+25,8 %). C'est tout particulièrement le cas en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, où les prix au m² ont augmenté de près de 40% en cinq ans.

Comme les années précédentes, le prix des maisons au m² est plus élevé en Bretagne (1 370 €) qu'au niveau national (1 352 €). La Bretagne est la 6^e région de province la plus chère, derrière la Corse, l'Île-de-France, la Provence-Alpes-Côte-d'Azur, l'Auvergne-Rhône-Alpes et les Pays-de-la-Loire ; les prix les plus bas sont observés dans la région Centre-Val-de-Loire (1 199 €), Hauts-de-France (1 247 €) et Normandie (1 250 €).

Après des années de baisse depuis 2010, la superficie moyenne des terrains bretons est de 744 m², en augmentation de 4,3 % par rapport à 2015. Cette augmentation est plus marquée dans les Côtes-d'Armor et le Morbihan. La moyenne française est bien supérieure puisqu'elle s'établit à 935 m².

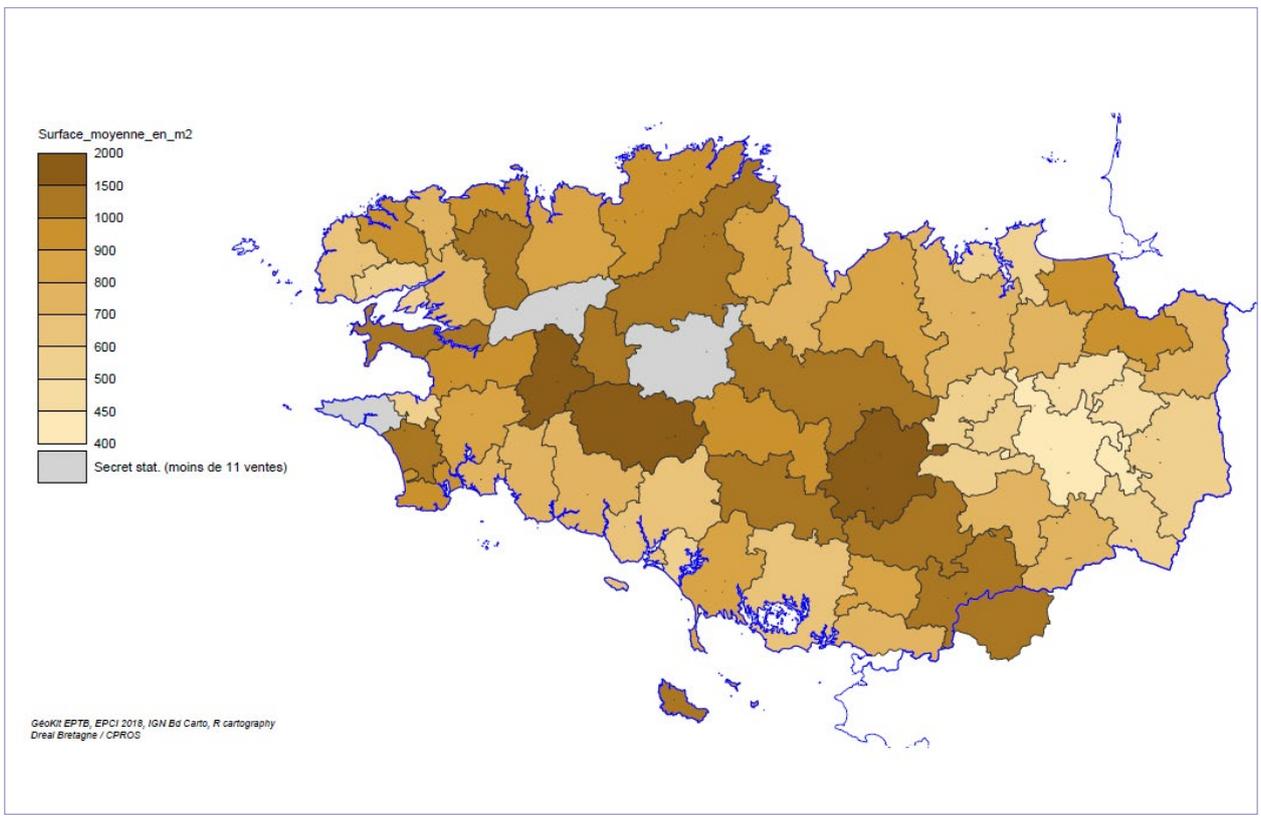
3 - Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-enquete-sur-le-prix-des-terrains-r183.html>

► Surface et prix moyen du foncier par département

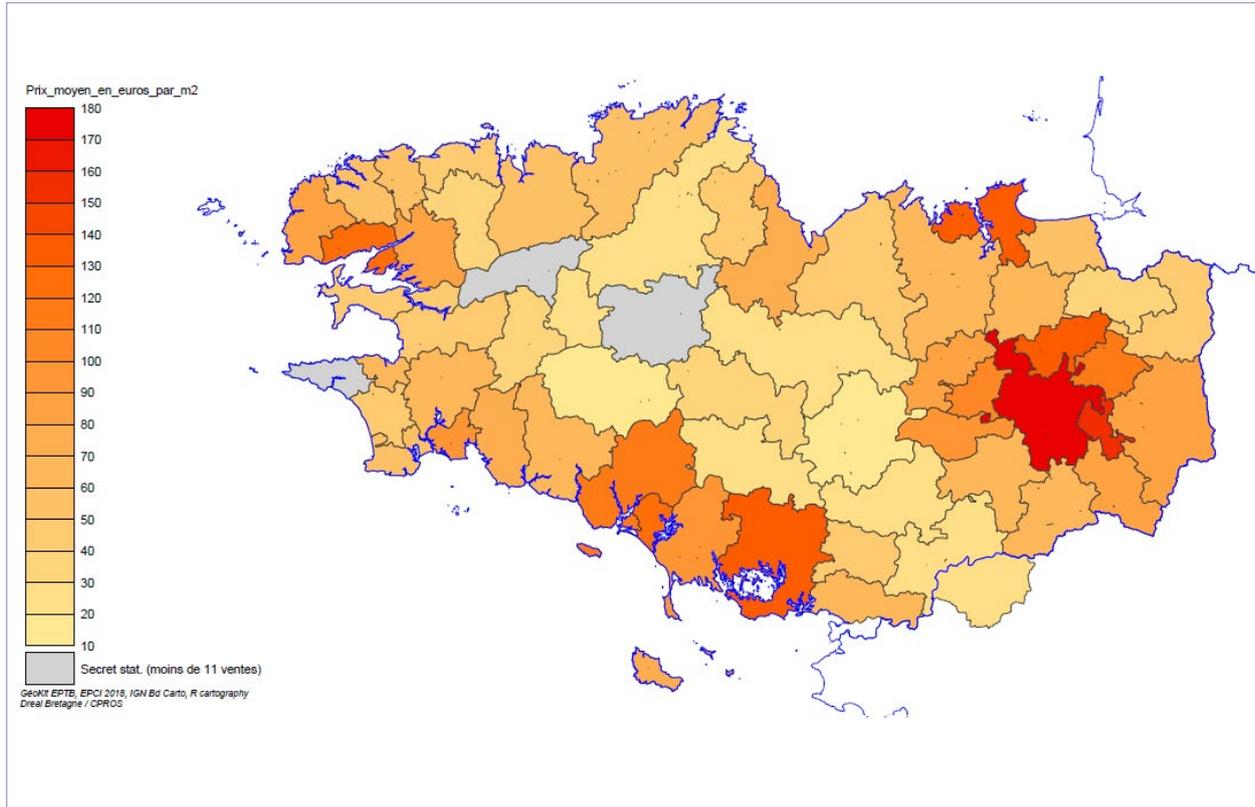
	22	29	35	56	Bretagne
Prix moyen du terrain 2016	45 130	53 976	60 324	67 728	58 326
Variation 2016/2015	7 %	5 %	1%	4 %	4 %
Variation 2016/2011	0 %	4 %	11 %	18 %	11 %
Surface moyenne en m ²	856	812	564	828	744
Variation 2016/2015	7 %	2 %	1 %	7 %	4 %
Variation 2016/2011	-6 %	-7 %	-21 %	-14 %	-13 %
Prix moyen/m ² en euros	53	66	107	82	78
Variation 2016/2015	0 %	3 %	0 %	-3 %	0 %
Variation 2016/2011	6 %	12 %	40 %	37 %	27 %

Source : DREAL Bretagne d'après SoeS, EPTB 2016

Surface moyenne des terrains par EPCI en 2016



► Prix moyen des terrains par EPCI EN 2016



L'offre immobilière

La construction neuve⁴

Au cours de l'année 2017, 27 000 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 1 800 de plus qu'en 2016 (+ 7,2 %). Cette hausse résulte des fortes progressions du nombre de logements autorisés dans le Morbihan (+ 25 %) et le Finistère (+ 23 %). Les mises en chantier augmentent également : 24 900 sur l'ensemble de l'année, soit 4 600 de plus qu'en 2016 (+ 22,7 %). La hausse est moins importante en France métropolitaine (+ 16,8 %). La progression en Bretagne repose notamment sur la forte augmentation du nombre de logements collectifs mis en chantier dans le Morbihan. De ce fait, rapportées à l'ensemble des mises en chantier en France métropolitaine, celles de Bretagne pèsent autour de 6 % en 2017. Avec 6,2 logements pour 1 000 habitants, elle est la 4^{ème} région en 2017. En France, ce taux est de 5,2.

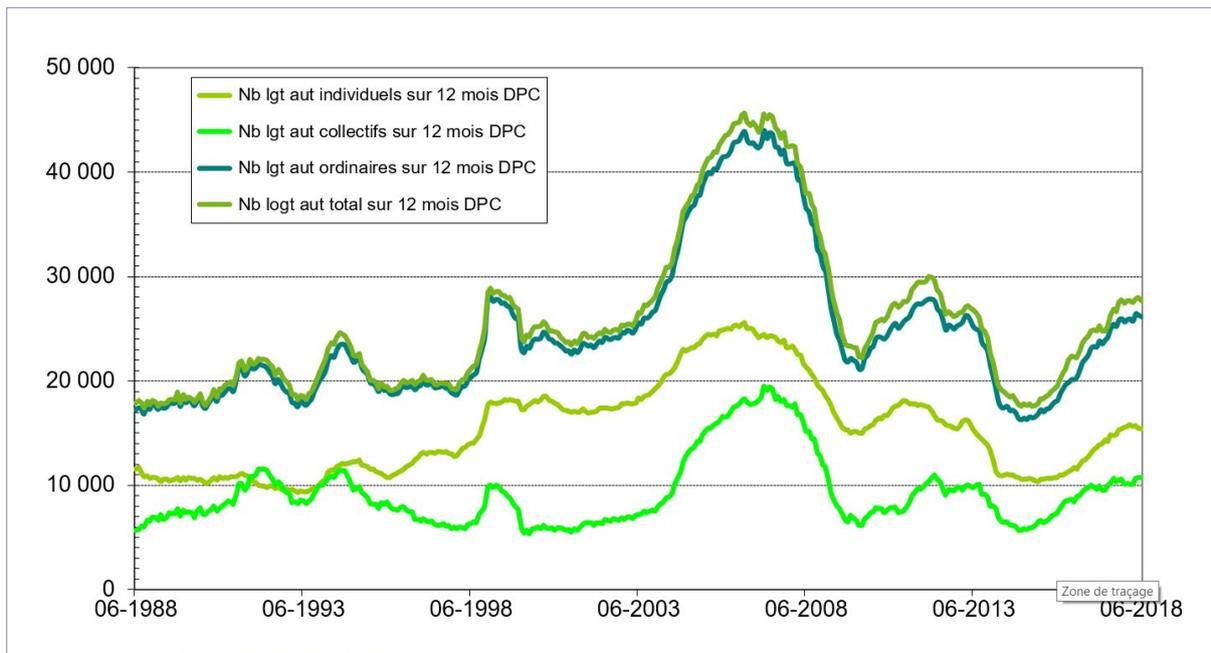
Au cours de l'année 2017, en Bretagne, 15 300 permis de construire de maisons individuelles ont été accordés soit une hausse de 12,6 % en un an. Environ 14 000 chantiers ont été démarrés au cours de l'année 2017 en Bretagne. La construction de maisons individuelles augmente de 19,4 %.

Avec 11 700 logements collectifs ou en résidence autorisés, les projets de construction d'appartements sont en légère augmentation en 2017 (+ 0,9 %) après + 31,8 % en 2016. La progression des mises en chantier de logements collectifs et en résidence se poursuit sur l'ensemble de la Bretagne (+ 27,3 %). Elle est particulièrement prononcée dans le Morbihan (+ 68,8 %).

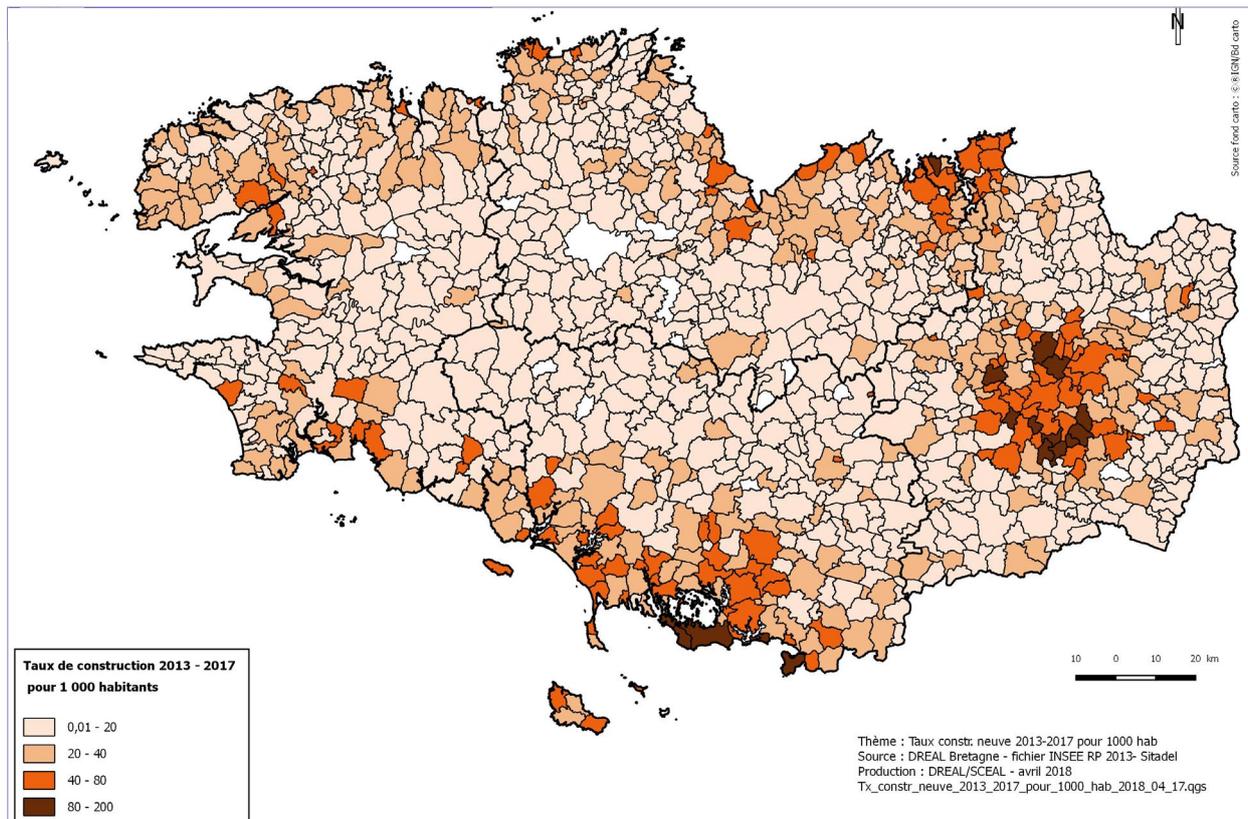
En 2017, 1 270 projets de construction de logements ont été annulés, soit 4,7 % du volume des autorisations de l'année. C'est moins qu'en 2016 où 7,7 % des logements l'avaient été. En 2017, les annulations ont baissé de plus de 40 % dans le Morbihan et en Ille-et-Vilaine.

4 - Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/sitadel>

Évolution des logements autorisés



Taux de construction neuve entre 2013 et 2017 pour 1 000 habitants en Bretagne



La commercialisation des logements neufs⁵

Pour la troisième année consécutive, le marché de la promotion immobilière progresse en 2017 : 5 800 logements ont été vendus par les promoteurs, soit 8,9 % de plus qu'en 2016. Pour autant le dernier point haut de 2010 n'est pas retrouvé. Les appartements représentent 94 % de ces ventes. Avec 3 248 euros par m² en moyenne en 2017, leur prix sur un an baisse de 2,2 %.

Dans le même temps, l'offre des promoteurs a été de 5 650 logements, soit 10 % de moins qu'en 2016.

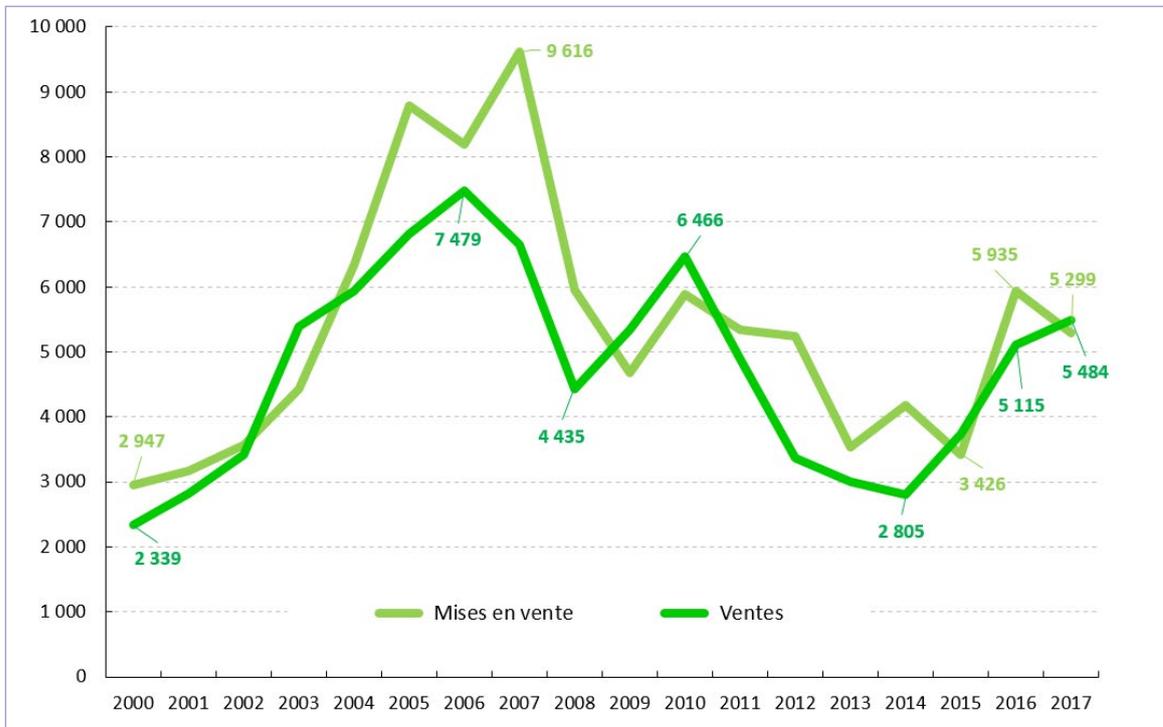
Depuis 2010, dans le collectif, le prix moyen par m² a augmenté de près de 14 %.

Avec 348 maisons neuves vendues en 2017, le marché de l'individuel groupé augmente de 44 % par rapport à 2016. Le marché de l'individuel groupé reste à un niveau très bas malgré des ventes annuelles supérieures aux trois dernières années. Avec 207 037 euros en moyenne en 2017, le prix d'un logement sur un an baisse de 4,3 %.

Depuis 2010, dans l'individuel groupé, le prix moyen d'un logement a augmenté de près de 11 %.

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

Évolution des ventes de logement neuf par département



Les transactions dans l'ancien

En 2017, 80 % des ventes, en Bretagne, portent sur des logements anciens (maisons ou appartements). Avec près de 84 000 transactions enregistrées, sur un an, les volumes de ventes ont atteint, dans l'ancien, un niveau inconnu jusqu'à présent sur la région. Les prix sont repartis à la hausse : + 4 %.

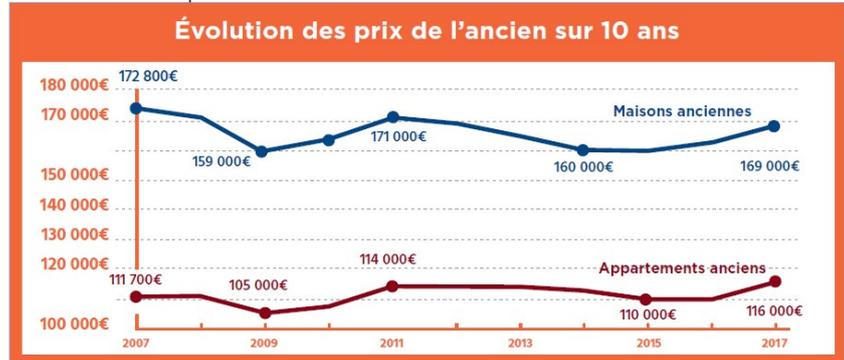
Dans les Côtes-d'Armor, les ventes de maisons représentent 74 % des transactions. Les ventes d'appartements, quant à elles, se concentrent sur le littoral et dans les villes, notamment Saint-Brieuc.

Dans le Finistère, le marché de l'ancien représente 88 % des ventes du département : 23 % pour les appartements et 65 % pour les maisons. Le nombre de transactions a augmenté de 19 %.

En Ille-et-Vilaine, le marché de l'ancien représente 74 % des ventes du département : 30 % pour les appartements et 44 % pour les maisons. Le nombre de transactions a augmenté de 23 % en 2017 par rapport à 2016.

Dans le Morbihan, le marché de l'ancien représente 82 % des ventes du département : 61 % pour les maisons et 21 % pour les appartements. Les transactions ont augmenté respectivement de + 18 % et + 15 %.

Évolution des prix dans l'ancien



Le marché des loyers privés

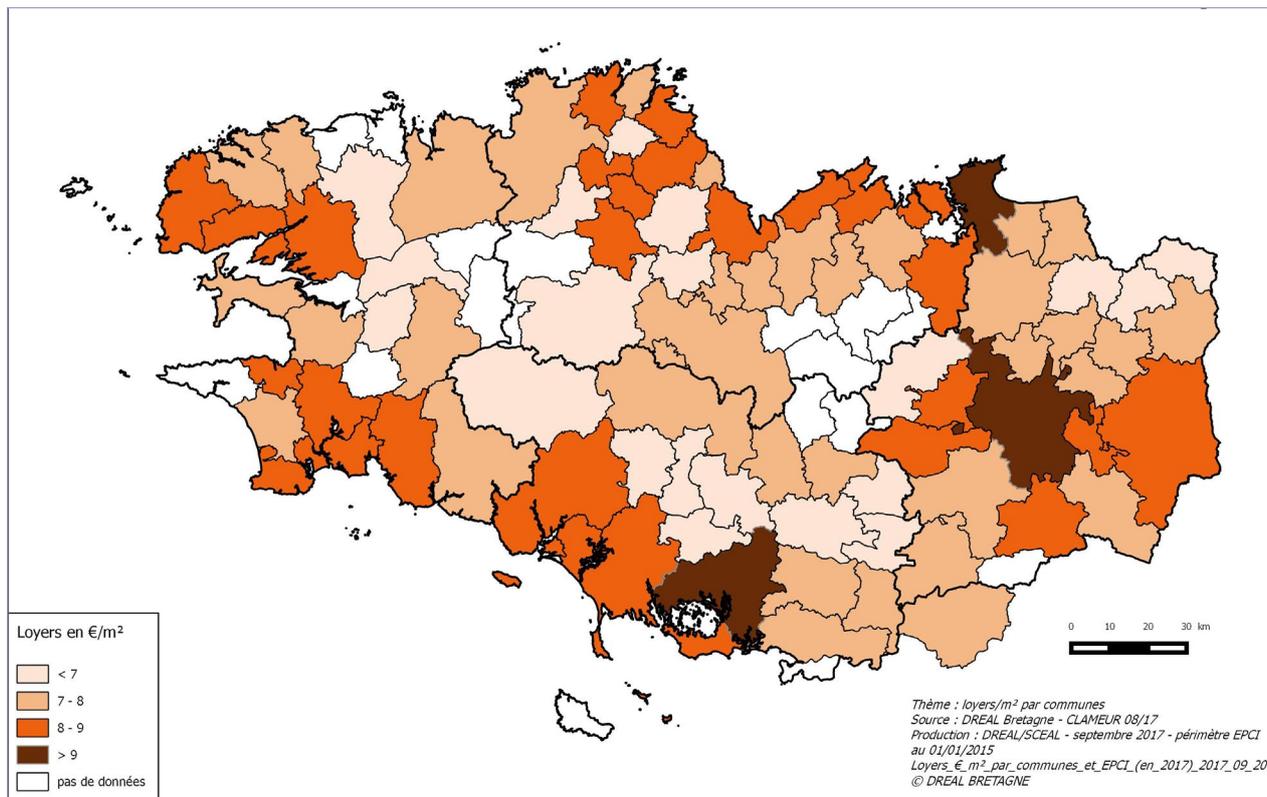
Depuis le début de l'année 2017, les loyers de marché baissent ou au mieux stagnent dans 15 régions. En Bretagne, avec -0,7 %, la baisse se situe dans la moyenne du marché comme 6 autres régions.

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

Depuis 2011, les loyers de relocation sont en baisse de 1 % en moyenne chaque année.

Après un pic de vacance en 2014, la France connaît une 3^{ème} année de baisse en 2017. En Bretagne, ce pic de vacance amorcé en 2014 s'est prolongé en 2015 pour baisser de 27,8 % en 2016 et augmenter à nouveau de 7,5 % en 2017.

Niveau des loyers du marché privé en 2017



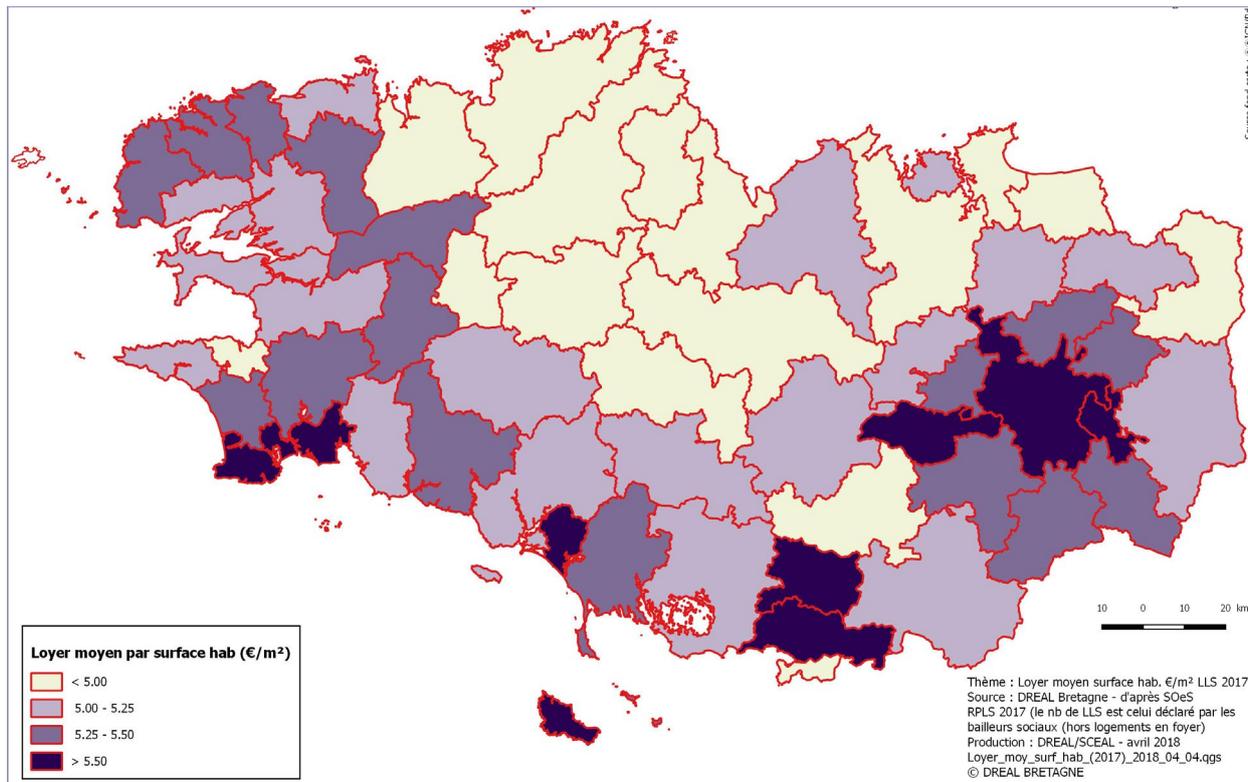
Le marché des loyers sociaux

Le loyer mensuel moyen au 01/01/2017 par m² de surface habitable s'élève à 5,21 euros, soit une évolution annuelle de +0,4 % ; 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 (5,34 €/m²) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (4,89 €/m²).

La moyenne nationale s'établit à 5,72 €/m² (hors Ile-de-France : 5,41 €/m²).

▮ Loyer moyen des logements locatifs sociaux au 01/01/2017





A photograph of a residential area. In the foreground, there is a green lawn. A large, leafless tree stands on the left side. Behind the tree is a dark green hedge. In the background, a multi-story building with windows is visible. A bright green diagonal graphic is overlaid on the right side of the image.

Les zonages de l'habitat

Le zonage ABC

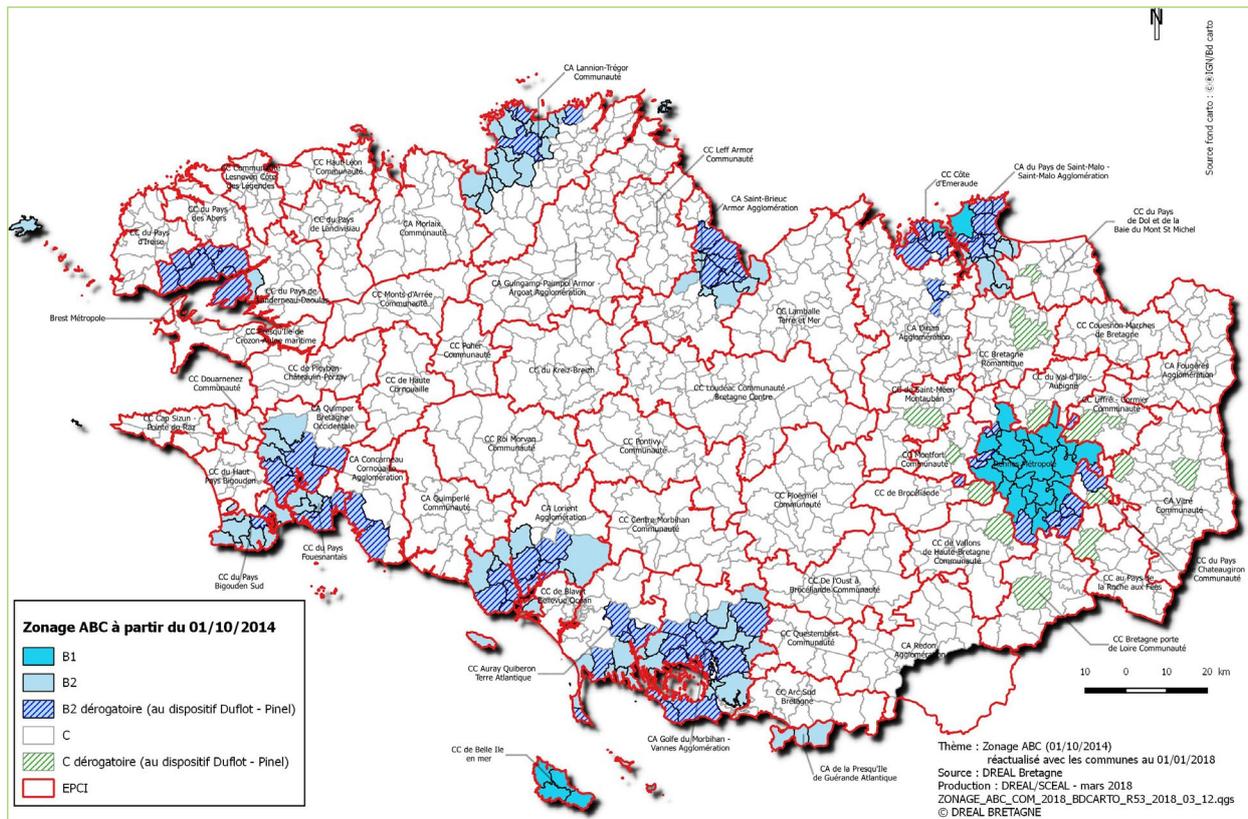
Le zonage dit « A/B/C » a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif. Sa dernière révision correspond à l'arrêté du 1^{er} août 2014 portant, pour la Bretagne, sur 33 communes en zones B1 et 173 communes en zone B2.

Depuis le 1^{er} juillet 2013, les communes situées en zone B2 sont éligibles au dispositif d'investissement locatif sous réserves d'avoir obtenu un agrément préfectoral. Suite à la loi de finances de 2018 et selon certains critères, des communes en zone C peuvent être agréées au dispositif d'investissement locatif « Pinel ».

Au 1^{er} janvier 2018, la Bretagne compte 79 communes ayant eu cet agrément en zone B2 et 13 communes en zone C.

A ce jour, une dizaine de dispositifs s'appuie sur ce zonage. Le plus souvent le zonage ABC permet de déterminer le plafond de loyer qui sera exigé en contrepartie de l'aide attribuée sous forme de prêts ou de subventions. Il peut aussi permettre de définir le plafond de ressources maximal exigé du ménage pour bénéficier du dispositif.

Zonage ABC en Bretagne



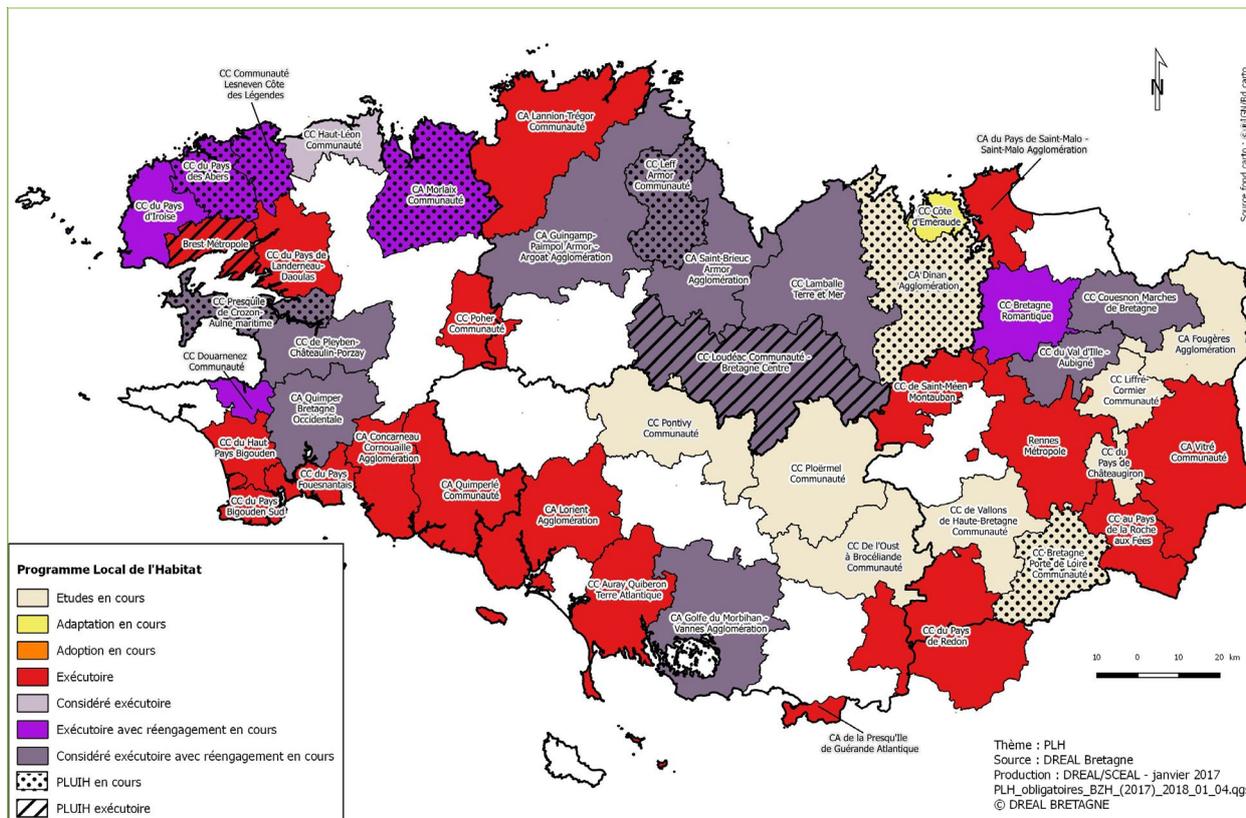
Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) occupe une place centrale car c'est l'outil de réflexion privilégié sur le logement dans ses différentes composantes auquel sont associés des effets juridiques et financiers importants.

Au 1^{er} janvier 2018, il y a 23 EPC qui ont l'obligation d'élaborer un PLH en raison de leur population totale supérieure à 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Au 31 décembre 2017, 45 PLH intercommunaux sont, soit exécutoires (35), soit en cours d'étude (10). Sur les 35 exécutoires, 12 sont considérés exécutoires jusqu'au 31/12/2018. Ce délai de 2 ans à compter de la fusion des EPCI au 1^{er} janvier 2017 fait suite à la loi ALUR permettant aux nouveaux EPCI d'engager un PLH sur leurs nouveaux périmètres.

État d'avancement des procédures PLH au 31/12/2017



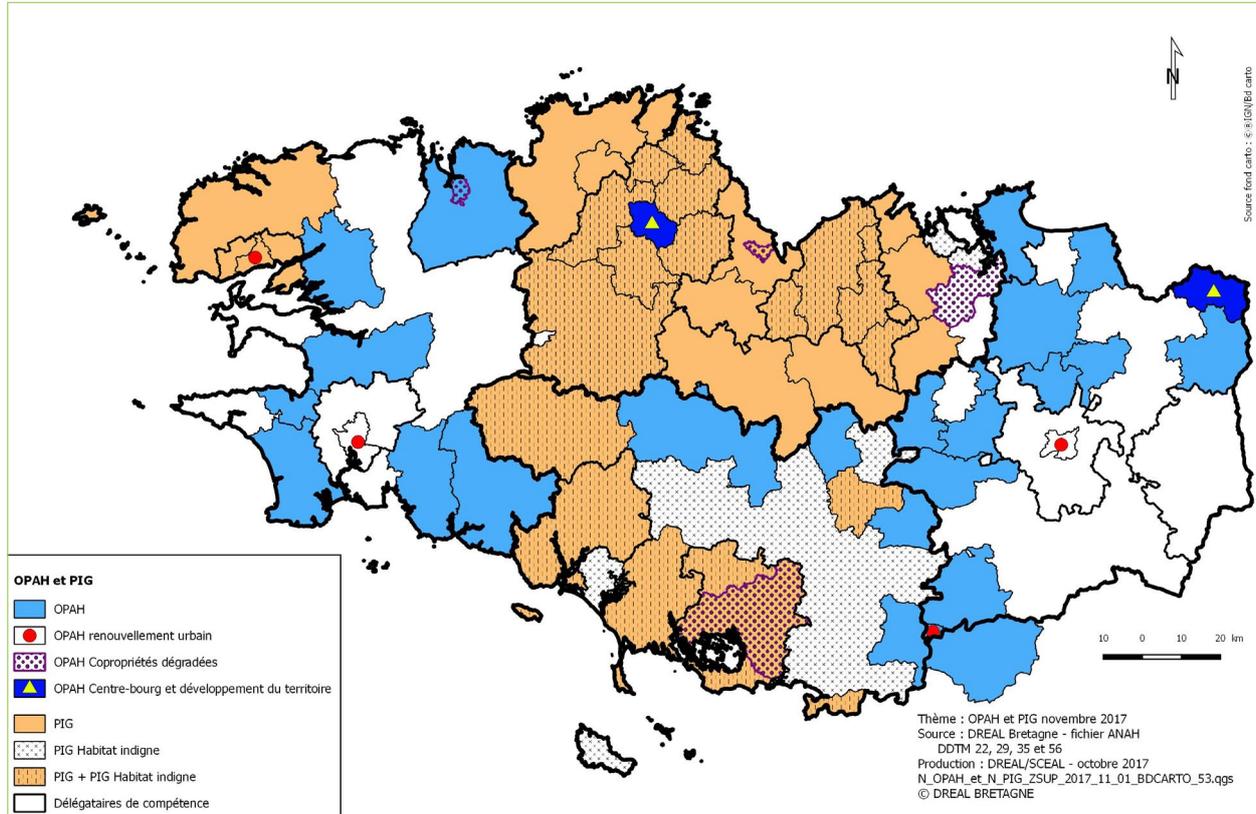
Les OPAH et PIG

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 01/11/2017



Les communes SRU-DALO

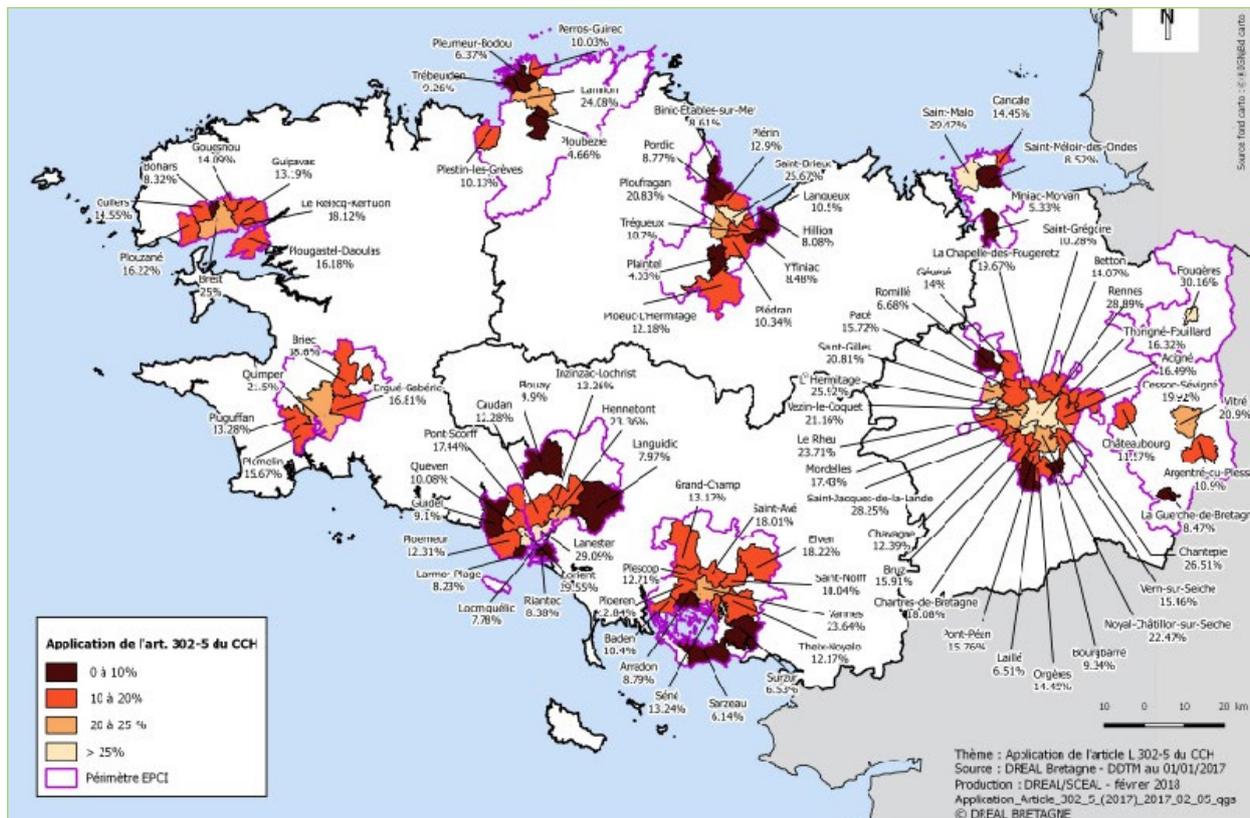
Les dispositions de l'article L302-5 du CCH s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

En Bretagne, l'inventaire au 1^{er} janvier 2017 recense 93 communes relevant de l'article L.302-5 du CCH.

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

En 2017, l'offre nouvelle a augmenté de 2 570 logements locatifs sociaux. Toutefois, la production est en ralentissement de 3,8 % par rapport à 2016 où elle était de 2 671 logements locatifs sociaux. Le déficit en logements locatifs sociaux représente désormais 16 694 logements à l'échelle régionale, soit une augmentation de 2,3 % entre les inventaires 2016 et 2017. Cette augmentation rompt sept années de diminution consécutive. Toutefois, le déficit reste en deçà des 17 000 logements observés depuis 2015 et ce, malgré l'intégration du dispositif SRU de 8 nouvelles communes.

État d'avancement de l'application de l'article L.302-5 du CCH au 01/01/2017



La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville

La nouvelle géographie prioritaire est représentée par trente deux quartiers dans lesquels se situent les projets ANRU :

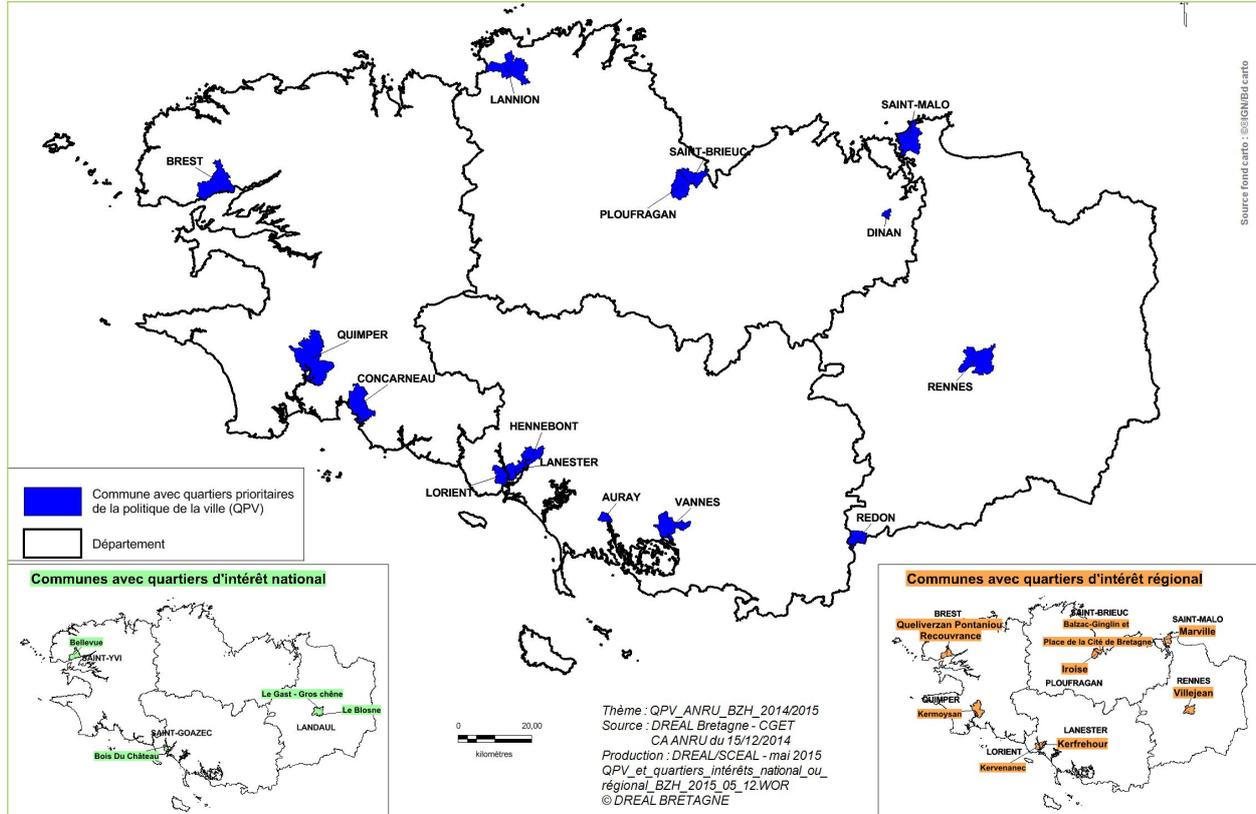
Quatre quartiers ont été validés, le 15 décembre 2014, par l'ANRU en enjeu national :

- Brest -Bellevue,
- Rennes – Maurepas (Gast/gros chêne),
- Rennes – Le Blosne,
- Lorient – Bois du château.

Quant aux projets d'intérêt régional, sur les douze quartiers proposés par le préfet de région, huit quartiers ont été retenus par l'ANRU, le 21 avril 2015 :

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

Communes avec quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville



Principales sources 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^{er} janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux.

Le répertoire se distingue de l'enquête EPLS sur plusieurs points importants :

- l'information nécessaire à l'alimentation et à la mise à jour du répertoire est fournie par les bailleurs logement par logement ; alors que, pour l'enquête EPLS, les réponses de la plupart des bailleurs portaient sur des ensembles de logements situés à la même adresse et ayant fait l'objet d'un même financement initial ;
- l'information est systématiquement transmise par les bailleurs au SOeS par un moyen dématérialisé ;
- les bailleurs ont l'obligation de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire.

Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB)

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

L'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Sont donc exclus :

- le secteur locatif (permis de construire intégralement destinés à la location) ;
- les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement) ;

- les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées ;
- l'ensemble des logements de fonction ;
- les programmes de réhabilitation.

SITADEL

Les données de Sitadel proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les informations relatives aux autorisations sont transmises par les services instructeurs dans les six mois après le prononcé. Les déclarations de mises en chantier et d'achèvement des travaux sont à l'initiative des pétitionnaires ; leur remontée est plus tardive et intervient généralement dans les dix-huit mois après l'ouverture de chantier.

CLAMEUR

CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901.

Son observatoire privé des marchés locatifs privés appelé également CLAMEUR, est un outil de connaissance des loyers du secteur privé.

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

Service Climat, Énergie, Aménagement, Logement

Bâtiment Armorique, 10 rue Maurice Fabre
CS96515 - 35065 Rennes cedex
Tél. 02 99 33 45 55

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr