



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les repères statistiques du logement en Bretagne

ÉDITION 2022



Sommaire

Préambule	4	Les populations spécifiques	40
Contexte régional	5	L'accueil des gens du voyage	41
Une croissance démographique supérieure à celle observée au niveau national	6	Le logement des jeunes	43
Des dynamiques territoriales différenciées	8	Le logement des personnes âgées	46
Des besoins en logements à satisfaire	10	Les dynamiques de marché de l'habitat	48
Le parc de logement en Bretagne	15	L'offre foncière	49
Structure du parc	16	L'offre immobilière	52
La baisse du taux d'occupation par logement	20	Le marché des loyers privés	56
Évolution du parc	20	Le marché des loyers sociaux	56
Le parc locatif public	26	Les zonages de l'habitat	58
L'offre locative publique	27	Le zonage ABC	59
L'occupation du parc locatif social	30	Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)	61
La demande locative sociale	32	Les OPAH et PIG	63
Le parc privé	34	Les communes « SRU-DALO »	65
L'offre locative privée	35	La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville	67
Le profil des locataires privés	36	Principales sources utilisées	69
Le profil des propriétaires	38		

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 supérieure à celle observée au niveau national

Source : INSEE – Données 2014/2020

Au 1^{er} janvier 2020, 3 373 835 personnes vivent dans les 1 207 communes bretonnes, soit environ 97 300 de plus qu'en 2014. Sur cette période, le nombre d'habitants croît en moyenne de 0,5 % par an en Bretagne. Ce rythme de croissance est supérieur à celui de la population française (+ 0,3 %).

Le dynamisme démographique de la région est en léger recul par rapport à la période d'observation précédente : entre 2009 et 2014, le taux de croissance annuel moyen s'élevait à + 0,6 %. Ce ralentissement de la croissance de la population concerne tous les départements bretons. Dans les Côtes-d'Armor et le Finistère, la croissance est inférieure à la moyenne régionale (+ 0,2 % par an entre 2014 et 2020). Dans le Morbihan, elle l'égale (+ 0,5 %). L'Ille-et-Vilaine conserve une croissance démographique soutenue (+ 0,9 %).

Avec près de 222 500 habitants en 2020, la population rennaise poursuit sa hausse (+ 0,7 % par an, comme entre 2009 et 2014). La population de Brest se stabilise autour de 139 500 habitants. Celles de Quimper et de Lorient restent quasiment stables. À Vannes, l'augmentation de la population s'accélère (+ 0,3 %, après + 0,1 % sur la période 2009-2014). Dans les communes de 20 000 à 50 000 habitants, la population croît globalement de 0,3 % par an entre 2014 et 2020, alors qu'elle était en baisse entre 2009 et 2014 (- 0,2 %). Parmi ces communes, seule Saint-Brieuc continue à perdre des habitants (- 0,4 %).

La croissance de la population s'établit globalement au-dessus de la moyenne régionale pour les communes de 2 000 à 20 000 habitants. Parmi elles, les communes de 10 000 à 20 000 habitants sont les plus dynamiques sur le plan démographique (+ 0,8 % par an contre + 0,7 % pour les communes de 5 000 à 10 000 habitants et + 0,6 % pour les communes de 2 000 à 5 000 habitants). Dans ces communes de 2 000 à 20 000 habitants, la croissance est toutefois en repli de 0,1 point par rapport à la période

précédente. Dans les communes de moins de 2 000 habitants, le repli est encore plus marqué (croissance annuelle moyenne de + 0,2 %, contre + 0,8 % entre 2009 et 2014).

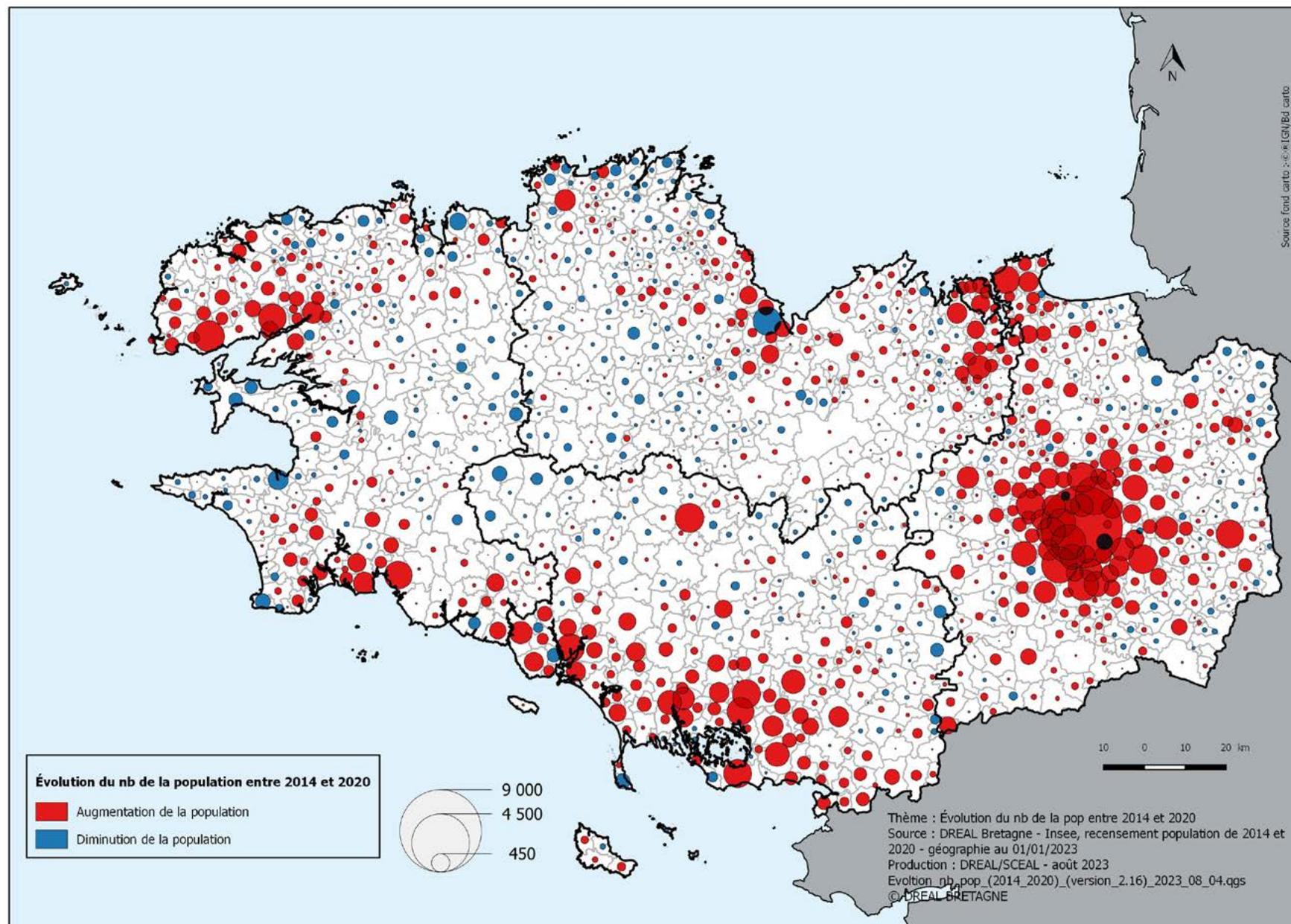
En Ille-et-Vilaine, dans l'aire d'attraction de Rennes, le dynamisme de la population de la couronne (+ 1,3 %) surpasse celui de la commune-centre. Parmi les communes de plus de 10 000 habitants de l'aire d'attraction rennaise, Betton (+ 2,8 %) et Saint-Jacques-de-la-Lande (+ 2,1 %) ont la plus forte croissance. Dans les autres pôles du département, les communes de Vitré (+ 1,0 %) et de Fougères (+ 0,3 %) continuent de gagner des habitants ; Saint-Malo (+ 0,4 % après - 0,5 %) et Redon (+ 0,7 % après - 1,2 %) renouent quant à elles avec la croissance.

Dans le Morbihan, la couronne de Vannes (+ 1,1 %) contribue particulièrement au dynamisme démographique du département. La croissance de la population se concentre plus précisément à Saint-Avé (+ 1,6 %) et dans des communes de l'est vannetais. La population de la couronne de Lorient progresse à un rythme un peu moins soutenu (+ 0,6 %).

Dans le Finistère, la population progresse de 0,6 % dans la couronne de Brest. La couronne de Quimper reste dynamique (+ 0,5 %). La population croît fortement sur le littoral sud, notamment à Concarneau (+ 0,9 %) et Fouesnant (+ 1,1 %).

Dans les Côtes-d'Armor, la croissance de la couronne briochine est plus modérée que dans les autres grandes aires d'attraction de la région (+ 0,4 %). La hausse de la population se concentre aux franges nord-est du département comme à Beaussais-sur-Mer (+ 2,5 %), Pleslin-Trigavou (+ 1,8 %) et Dinan (+ 0,9 %).

Évolution de la population des communes entre 2014 et 2020



Des dynamiques territoriales différenciées

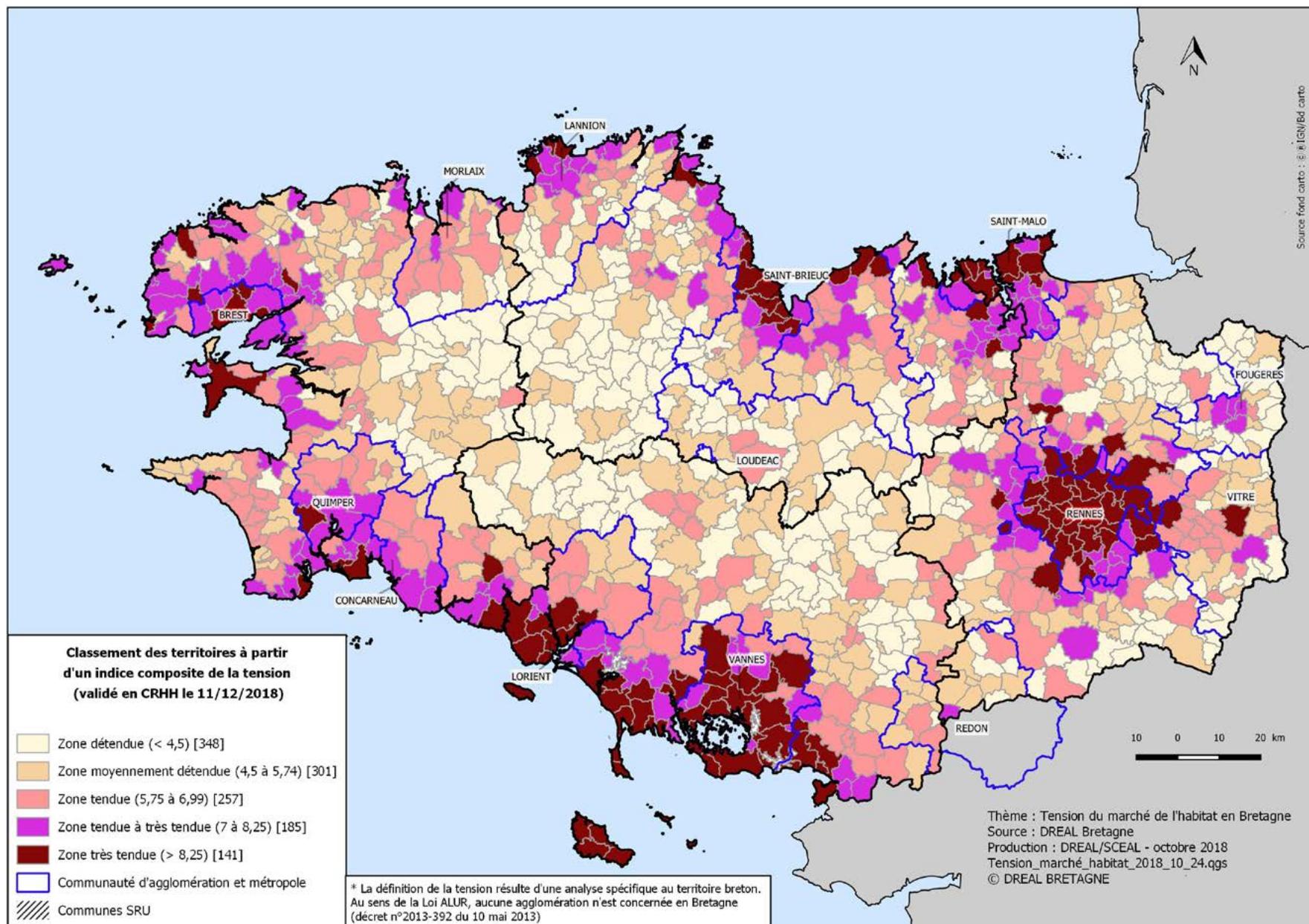
L'organisation urbaine en Bretagne est caractérisée par un modèle polycentrique dominé par deux grandes villes et un réseau assez dense de villes moyennes et de petites villes ; ce maillage singulier connaît une évolution démographique accélérée le long du littoral, des grands axes routiers et de l'aire 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 $\frac{3}{4}$ 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

Source Filocom 2017 – outil parc privé Anah/DGALN et Registre d'immatriculation des copropriétés

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 21 000 à 23 000 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 MOLLE 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.

Dans ce cadre, une ordonnance relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, dite

« ordonnance LHI » a été adoptée le 16 septembre 2020 et son décret d'application le 24 décembre 2020.

La mise en œuvre des politiques locales de lutte contre l'habitat indigne reposait jusqu'ici sur un nombre important de polices administratives, à caractère général ou spécial, mises à disposition de diverses autorités compétentes (préfet, maire ou président d'EPCI) au sein du CCH ou du CSP. Cette ordonnance vise à harmoniser et simplifier ces polices, dans le but d'améliorer l'efficacité des dispositifs.

Les mesures adoptées se déclinent selon trois axes :

- Harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales prévues par le CCH et le CSP ;
- Répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale (visite des logements et recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence), et en l'articulant avec les polices spéciales ;
- Favoriser le déploiement des outils et moyens au niveau intercommunal.

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 2017 le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est estimé en Bretagne à 4,4 % de résidences principales privées. Cela représente 60 155 logements, en majorité des constructions individuelles antérieures à 1949 avec un statut de propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans. L'analyse du différentiel entre 2009 et 2017 fait apparaître une diminution de 10 762 logements soit 15,2 %.

En France, entre 2018 et 2022, 35 549 logements indignes ont été subventionnés par l'Anah, dont 366 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.

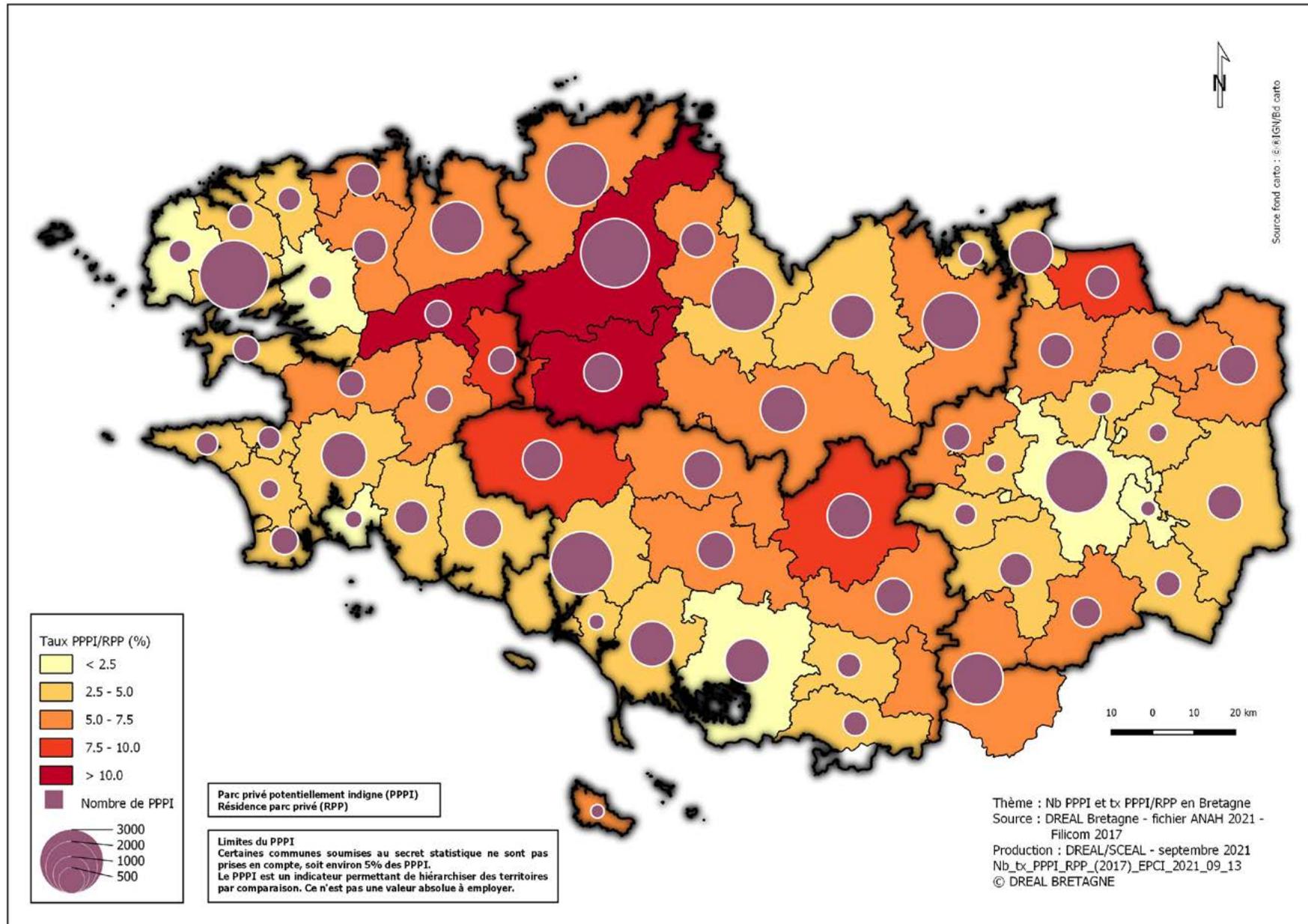
Au 31 décembre 2022, 22 678 copropriétés sont immatriculées au registre national soit 4 % du niveau national (546 232). Au niveau régional, la majorité des copropriétés concerne un nombre de lots inférieur à 50 lots (17 348).

En ce qui concerne la répartition des immatriculations par département, l'Ille-et-Vilaine représente 38 %, le Finistère 29 %, le Morbihan, 23 % et les Côtes d'Armor, 10 %.

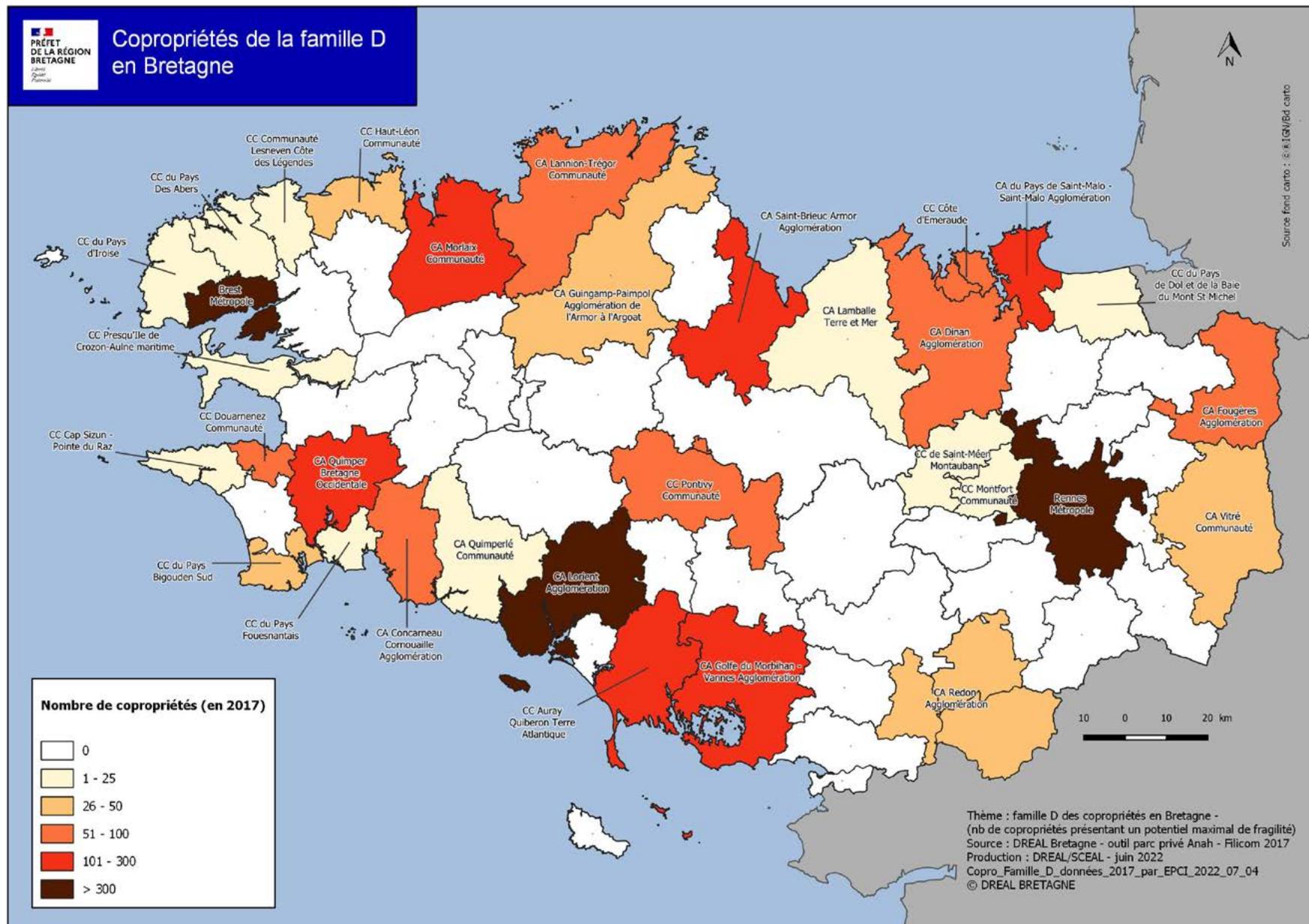
Selon la période de construction, on constate qu'en Bretagne :

- - 55 % des copropriétés ont été construites avant 1974 pour celles comprenant un nombre de lots inférieurs ou égal à 10 lots principaux ;
- - 32 % des copropriétés ont été construites avant 1974 pour celles comprenant un nombre de lots compris entre 11 et 49 lots principaux.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2017 en Bretagne



Copropriétés présentant un potentiel maximal de fragilité



Une politique de renouvellement urbain confirmée

La Bretagne compte autour de 90 000 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..



Le parc de logement en Bretagne

Source : INSEE - Données 2014/2020

Structure du parc

En 2020, la Bretagne compte 1 971 623 logements, soit 5,5 % du parc national de logements. Les résidences secondaires représentent 13,3 % du parc total de logements (9,8 % au niveau national) et les logements vacants 7,3 % (contre 8,1 %).

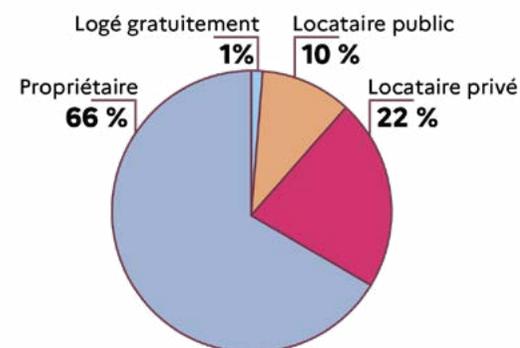
L'attrait du littoral breton explique la part plus importante qu'au niveau national (13,3 % contre 9,8 %) que représentent les résidences secondaires dans le parc régional.

Dans les résidences principales, l'habitat individuel est prédominant, phénomène plus prononcé en Bretagne qu'au niveau national puisque la maison individuelle y représente 70,9 % des résidences principales pour 28,2 % d'appartements. Au niveau national, cette proportion est respectivement de 54,9 % et 44 %.

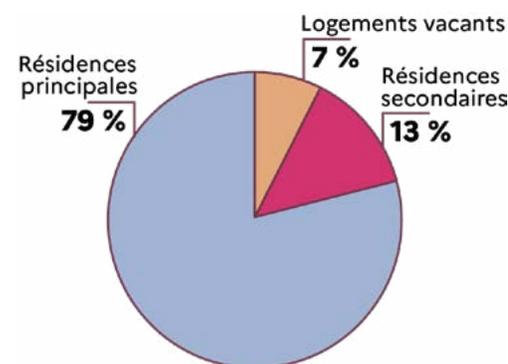
Les ménages sont majoritairement propriétaires de leurs logements et cela de manière plus marquée en Bretagne qu'à l'échelle nationale : 57,6 % des ménages sont propriétaires en France contre 66,2 % en Bretagne. En Europe, avec son taux de propriétaires, la France est en 8^e position. Les extrêmes sont la Roumanie avec près de 96 % et la Suisse avec un peu plus de 41 %).

Le parc des résidences principales en Bretagne est plutôt jeune. En effet, le parc existant d'avant 1971 est 8 % moins présent qu'au niveau national. Le parc récent d'après 1990 affiche une présence de 7 % par rapport au niveau national plaçant la Bretagne dans les régions dynamiques.

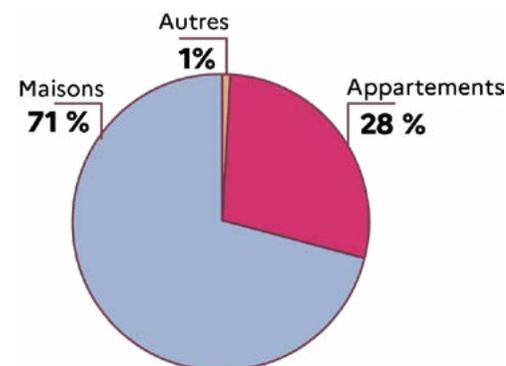
- Avant 1946 : 21,4 % (France) ; 16,2 % (Bretagne)
- Avant 1971 : 42,6 % (France) ; 34,5 % (Bretagne)
- Après 1990 : 28,8 % (France) ; 35,6 % (Bretagne)



Résidences principales par statut d'occupation

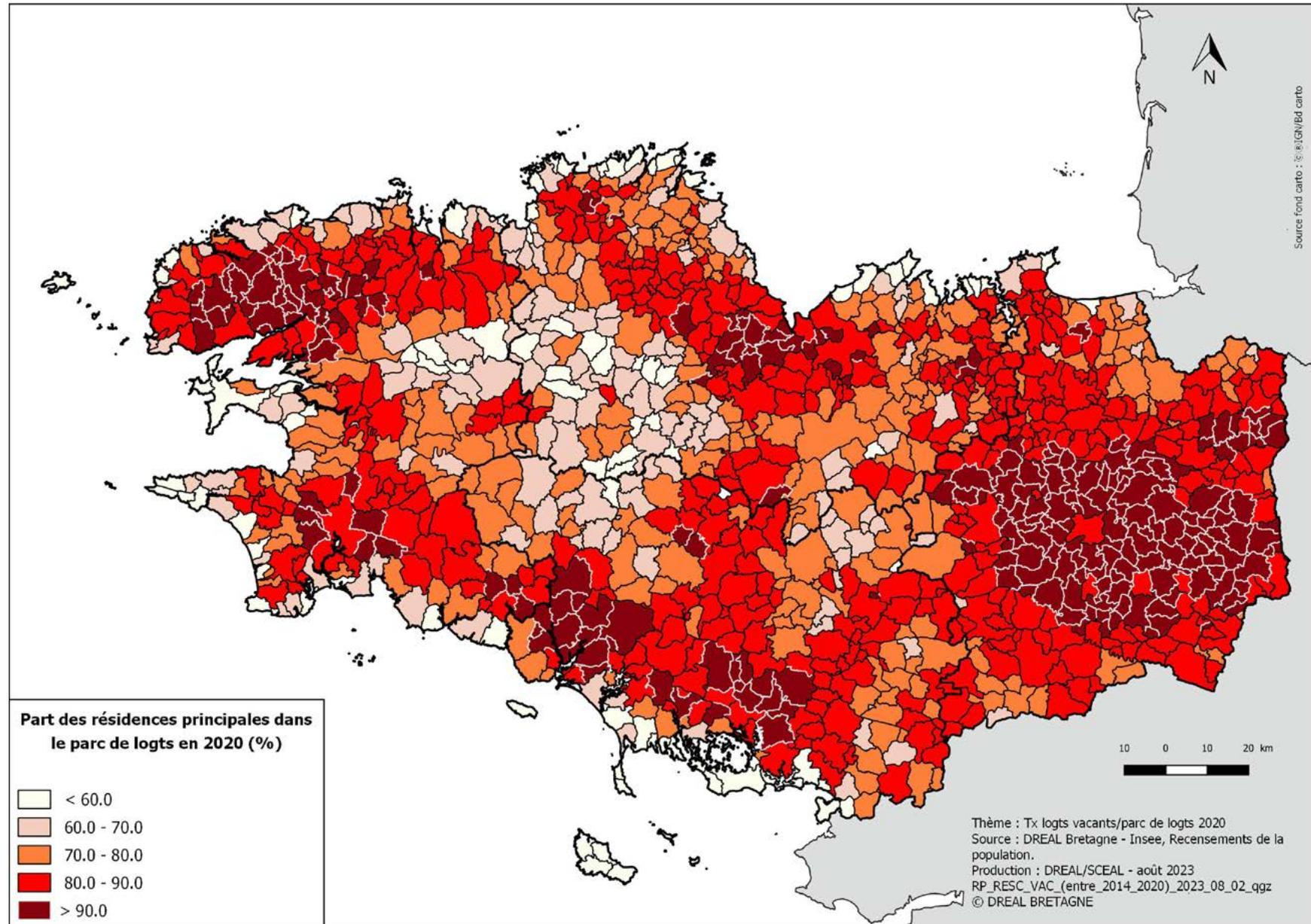


Structure du parc breton

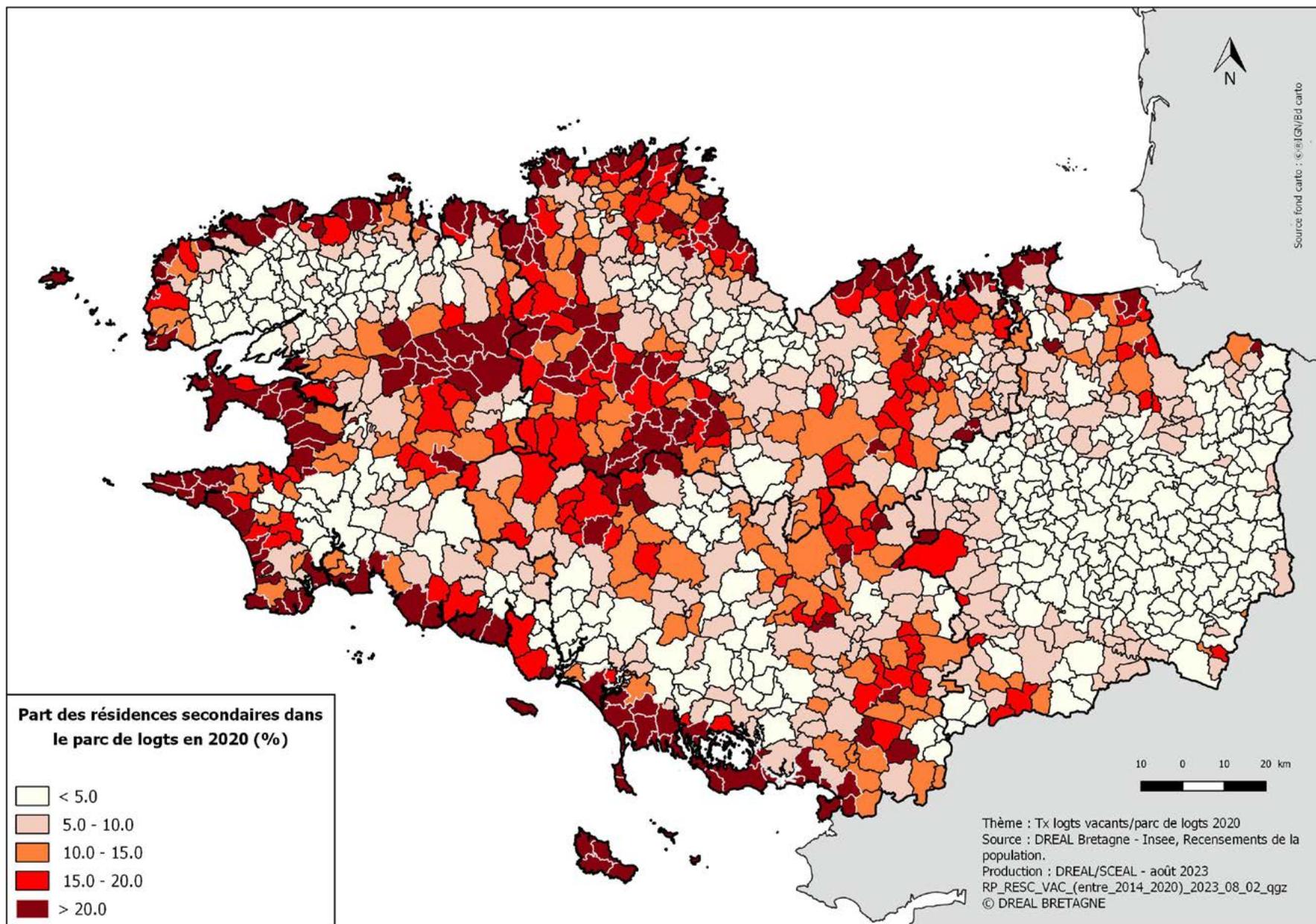


Résidences principales par catégorie

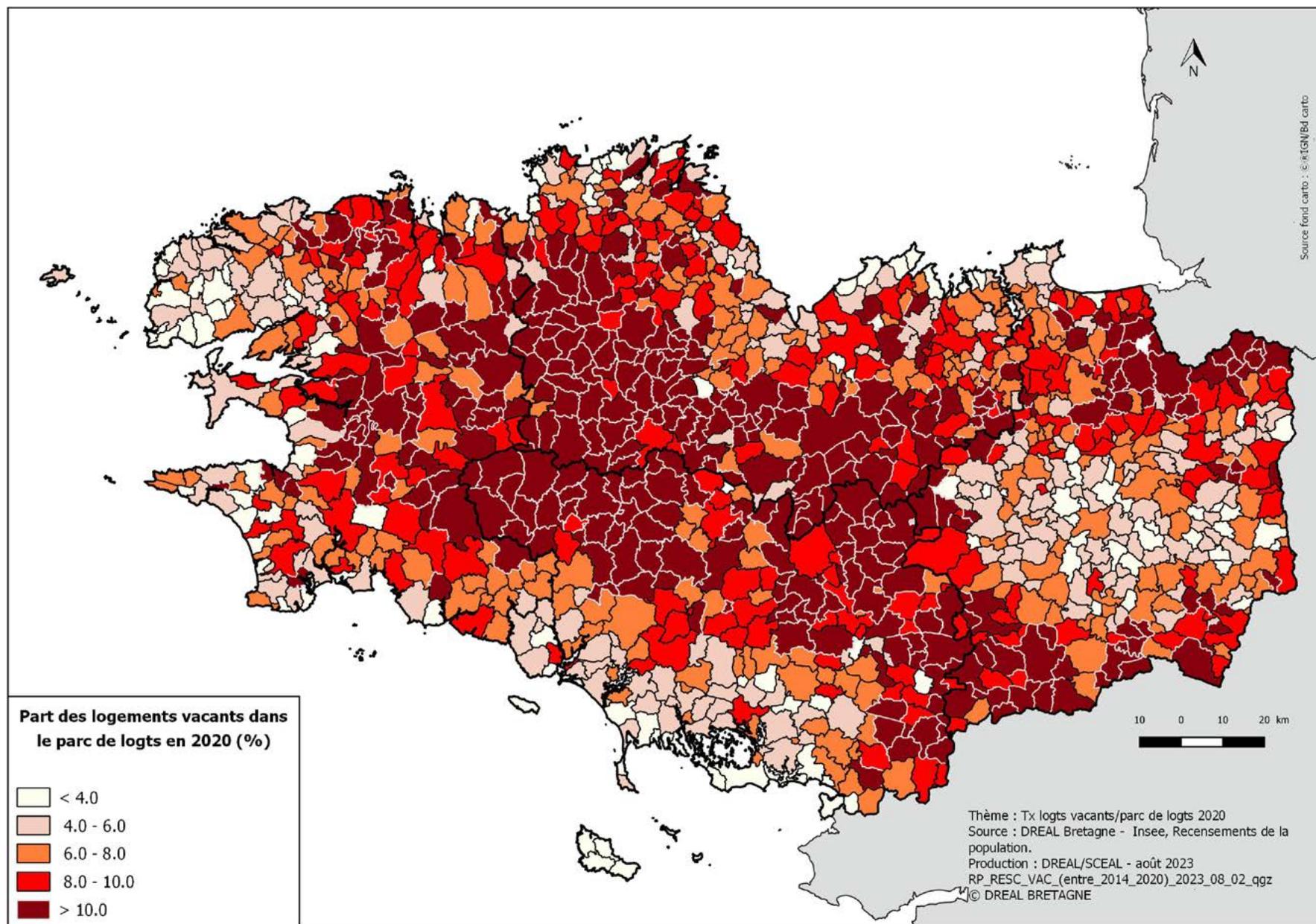
Part des résidences principales dans le parc de logements en Bretagne en 2020



Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Bretagne en 2020



Part des logements vacants dans le parc de logements en Bretagne en 2020



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 (3,08 au niveau national) contre 2,10 en 2019 (2,17 au niveau national).

Évolution du parc

Entre 2014 et 2020, la part des résidences principales est stable avec 79,4 % (1 566 279 logements). Avec 13,3 %, la part des résidences secondaires augmente de 0,3 % (262 018 logements). Ces évolutions font que la part des logements vacants diminue de 0,3 % en passant à 7,3 % (143 326 logements).

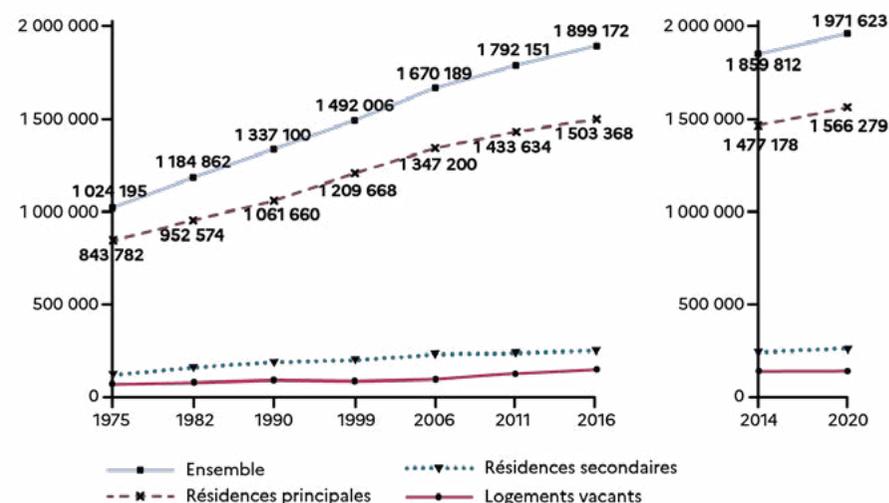
La croissance du parc des résidences principales (ménages)

Malgré un taux de croissance annuel sur la période 2014/2020 (+0,98 %) 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 +0,82 % (2014/2020), +1,30 % (1999/2006) et +0,96 % (2006/2011).

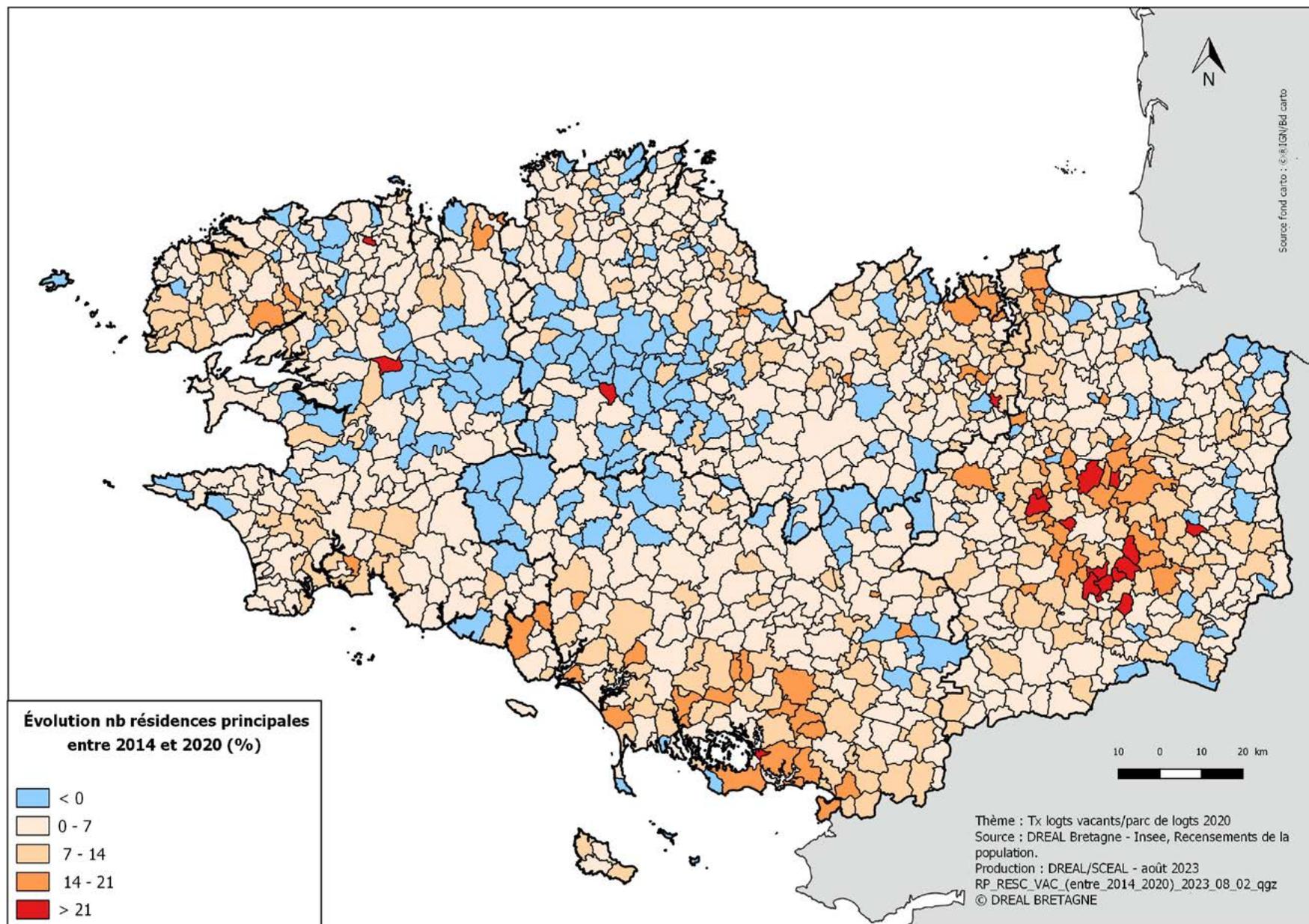
Ces évolutions sont à rapprocher de celles de la population qui présente des taux de croissance de +0,49 % (2014/2020), de +0,90 % (1999/2006) et de +0,78 % (2006/2011) au niveau régional. Dans les mêmes temps, les augmentations, au niveau national, étaient de +0,32 %, +0,69 % et +0,54 %.

En 1968, la Bretagne comptait 880 900 logements. En 50 ans, le nombre de logements bretons a ainsi été multiplié par 2,2. Cela correspond en moyenne à 21 200 logements de plus chaque année. Sur la même période, le parc de logement a doublé en France métropolitaine.

Évolution régionale du parc de logement



Évolution du nombre de résidences principales entre 2013 et 2019 en Bretagne



Au niveau France métropolitaine, sur la période 2009/2020, la part des logements individuels baisse de 1,1 % pour passer à 54,9 %. Pour les logements collectifs, avec 44 % en 2020, la part gagne 1,1 % entre les deux années. En termes d'évolution, celles-ci sont respectivement de 9,5 % et 14,4 %. Sur cette même période, en Bretagne, la part du collectif a augmenté de 1 % avec une évolution de 17,2 %. Avec une baisse de 0,9 % le portant à 70,9 %, le logement individuel connaît une évolution de 11,5 % durant cette période.

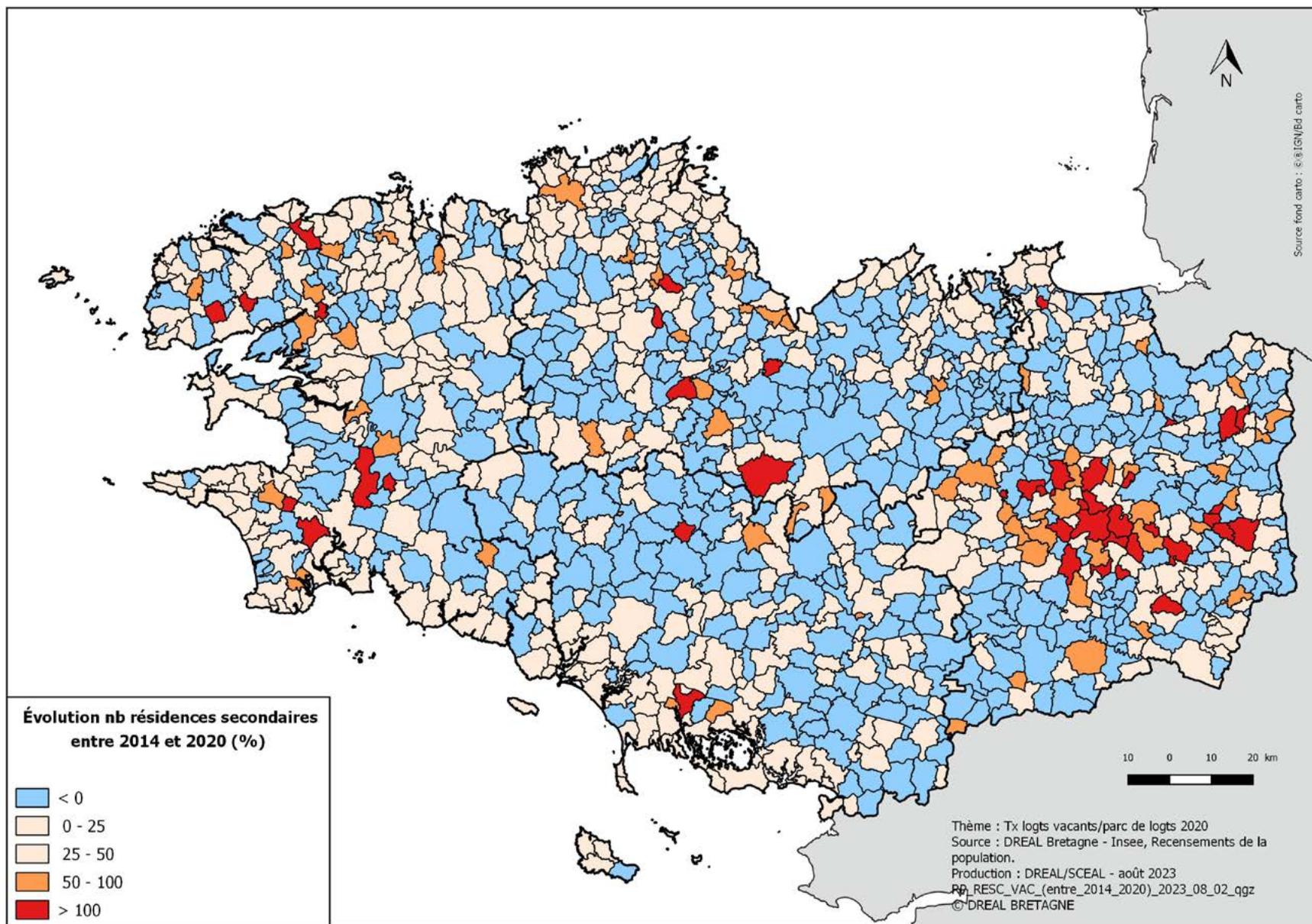
La montée en puissance de la propriété se poursuit. Dans les années 1950, seul un tiers des ménages français étaient propriétaires ; en 2020, ils sont 57,6 %. En Bretagne, ce taux s'élevait à 63,5 % en 1999 contre 66,2 % en 2020.

L'évolution des résidences secondaires

En 2020, 262 018 logements ont été recensés en Bretagne en tant que résidences secondaires ou logements occasionnels. Entre 2009 et 2020, le taux de croissance de ce parc a représenté +13,1 %.

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 2013 et 2019 en Bretagne

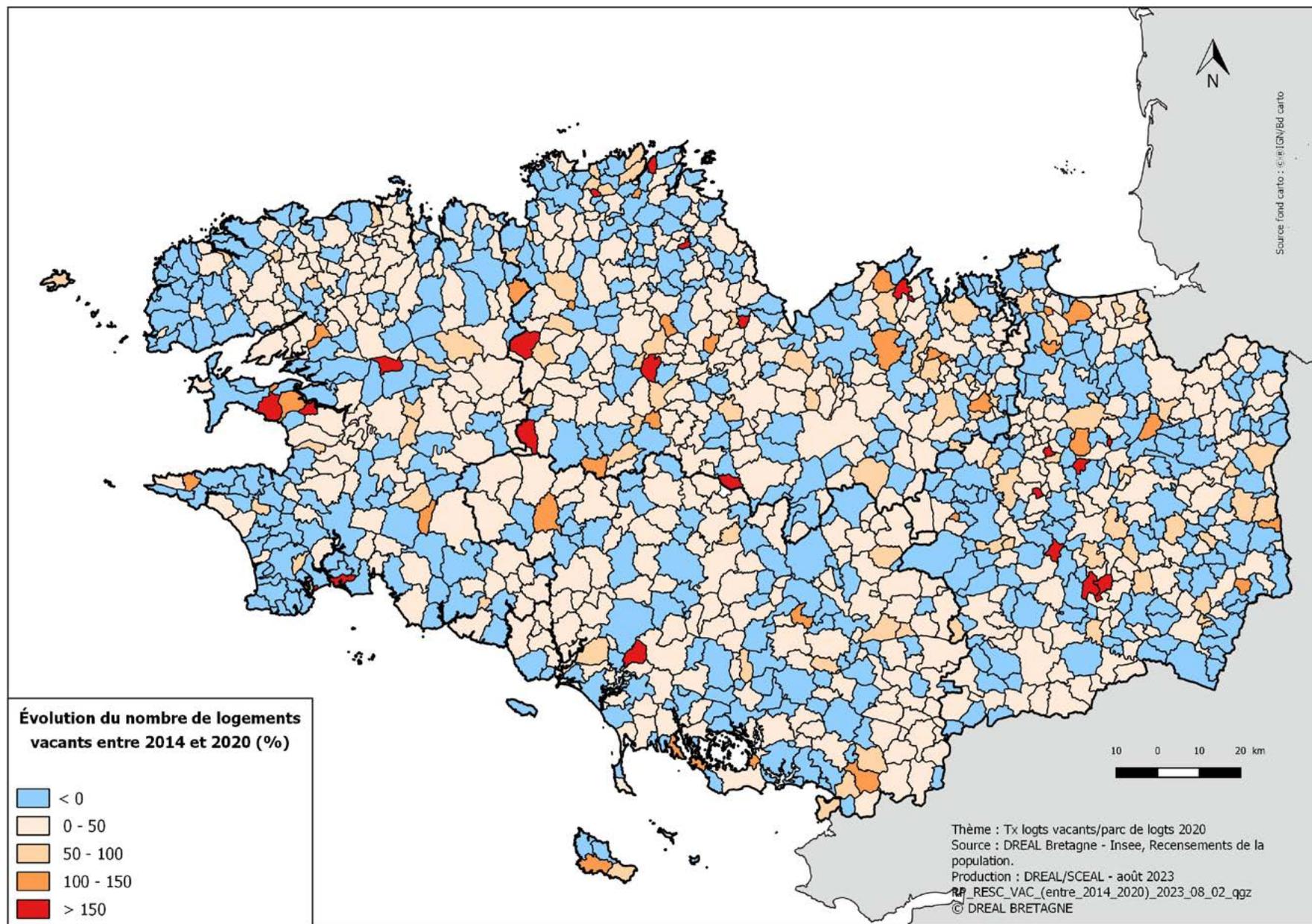


L'évolution des logements vacants

En 2020, le taux de vacance en Bretagne est de 7,3 %, légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 8,1 %. Parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 2009, passant de 6,5 % à 7,3 %. Ce taux de vacance a également augmenté sur l'ensemble de l'Hexagone, mais de façon un peu moins marquée (6,9 % 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 2013 et 2019 en Bretagne





Le parc locatif public

L'offre locative publique¹

Source : EPLS et RPLS – Données au 01/01/2022

Le parc et ses évolutions

Le parc locatif social breton représente 12,1 % des résidences principales en Bretagne. Cette proportion reste nettement inférieure aux 17,4 % du niveau national. Au 1^{er} janvier 2022, la région bretonne comptait 186 809 logements locatifs sociaux, soit 3,7 % du parc national métropolitain.

Après les années de 2016 à 2019 où l'évolution annuelle se situait autour de 2 %, le parc locatif social² a vu son évolution passer à + 1,7 % entre 2020 et 2019. Entre 2020 et 2021, cette évolution n'est plus que de +0,63 %, largement inférieure à toutes les années depuis 2013. Avec une progression de 1,9 % entre 2021 et 2022, l'évolution annuelle retrouve des chiffres comparables aux années précédentes. L'évolution nationale se situe quant à elle à 1,1 %.

Près des 2/3 du parc sont concentrés dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes, dont Rennes Métropole (25,6 %), Brest Métropole (10,4 %) et Lorient Agglomération (9,6 %).

Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, 2 845 logements sociaux ont été mis en service dans la région Bretagne. Il s'agit du deuxième plus faible volume constaté sur les cinq dernières années. Parmi ces mises en services, 98,3 % sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (77,6 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (20,8 %). Les mises en service à l'échelle régionale correspondent à près de 4 % de celles au niveau national.

En région Bretagne, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (75,7 %). La part des logements individuels (22,2 %) est cependant plus importante qu'au niveau national (15,4 %). La part des logements collectifs représente près de huit mises en location sur dix en Bretagne, contre moins de six sur dix en 2007.

Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1^{er} janvier 2017, les 1 ou 2 pièces représentent 32,5 % des logements contre 30,3 % dans le parc total. Seulement 3,6 % des logements du parc récent ont 5 pièces ou plus (6,5 % dans le parc total). Cette proportion importante s'explique par le fait que la moitié des locataires du parc HLM et des demandeurs sont des personnes seules ou des familles monoparentales.

Le PLUS finance 57,7 % des logements mis en service en 2021 en Bretagne. Le PLAI a concerné 31,7 % des mises en service en 2021 en Bretagne contre 25,2 % en France métropolitaine.

¹ Pour en savoir plus : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0?rubrique=52>

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

Les logements sortis du parc

En 2021, 694 logements sont sortis du parc : 286 logements ont été démolis, 404 logements ont été vendus et 44 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés. Avec 0,22 %, la proportion de ventes par rapport à l'ensemble du parc reste peu importante en Bretagne.

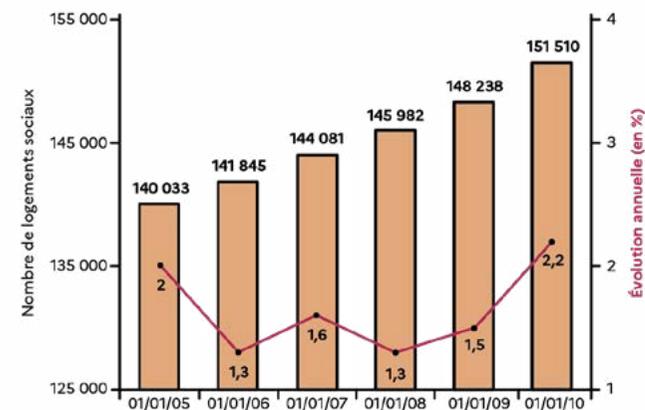
La vacance et la mobilité dans le parc

Au 1^{er} janvier 2022, 2,3 % des logements sont vacants : la vacance structurelle (plus de 3 mois) est à 1,1 % et la vacance frictionnelle à 1,2 %. Au niveau national, le taux de vacance globale et les taux de vacance structurelle sont de 2,7 % et 1,5 %.

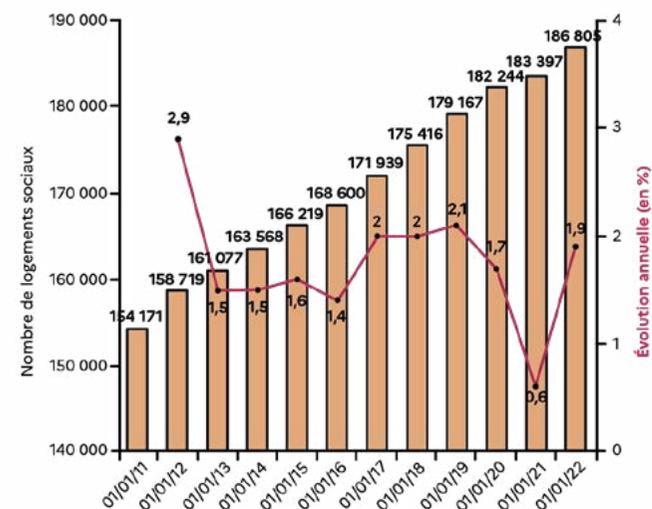
La part des logements sociaux vacants depuis plus de trois mois parmi ceux proposés à la location diffère selon les territoires. Dans certains EPCI littoraux ou situés dans les espaces périurbains de Rennes ou de Vannes, la part de logement vacants est inférieure à la moyenne régionale.

La mobilité bretonne évolue peu en 2021 (9,5 %, pour 9,2 % en 2020). Au niveau national, le taux de mobilité était de 8,6 % en 2021 pour 7,5 % en 2020. Cette différence s'expliquant par les contraintes sanitaires de l'année 2020 peu propices aux mobilités résidentielles.

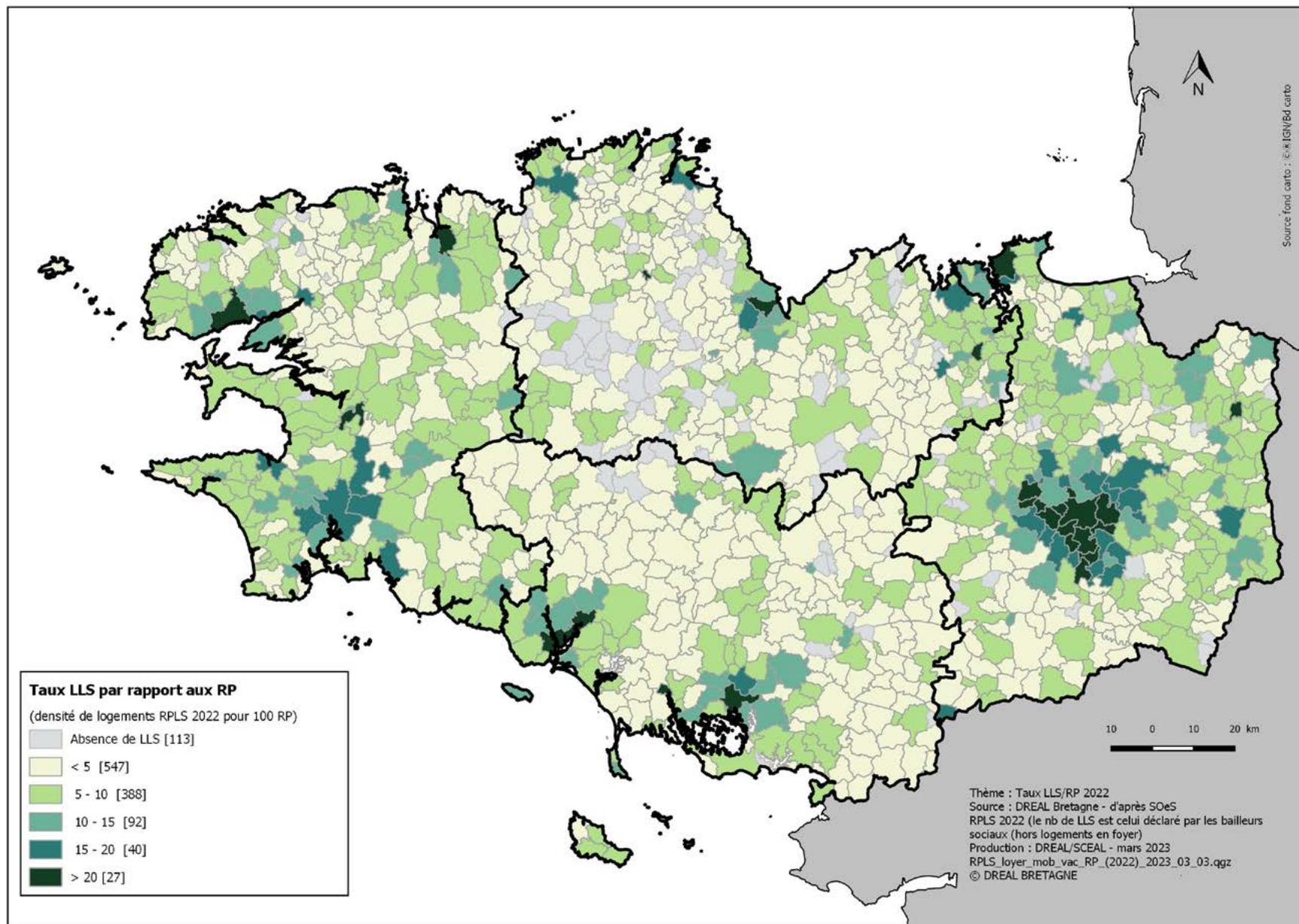
Évolution du nombre de logements locatifs sociaux (base RPLS)



Évolution du nombre de logements locatifs sociaux (base EPLS)



Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales en Bretagne au 01/01/2022



L'occupation du parc locatif social

Source : ARO Habitat Bretagne à partir de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) – Données 2020

Sur 159 815 logements concernés par l'enquête, 124 671 ménages ont répondu dans les délais, soit un taux de réponse de 78 %. Ces chiffres permettent de considérer comme « fiables » les résultats obtenus par l'enquête OPS 2020.

La composition des ménages

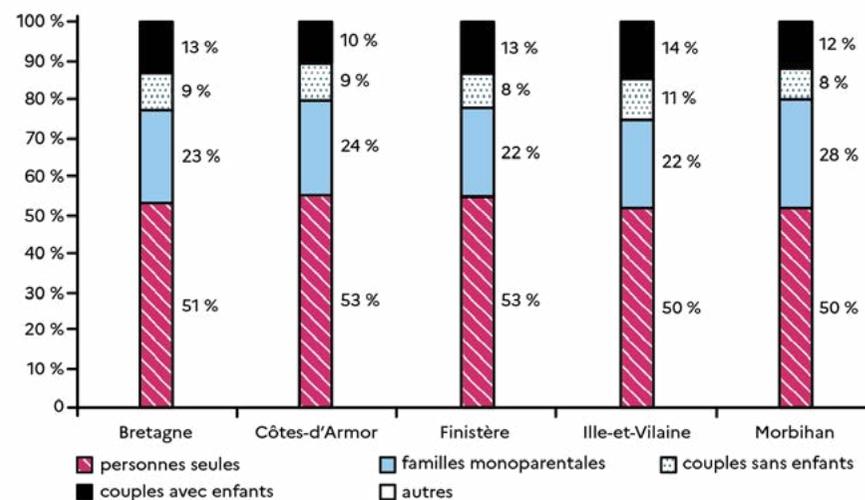
Le pourcentage des personnes seules est particulièrement prégnant en Bretagne (50,9 %), en particulier dans le département des Côtes d'Armor (53 %). À noter que si ce taux régional s'accroît légèrement depuis les enquêtes OPS de 2014, il est stable depuis 2018 (50,8%).

Cette caractéristique majeure est accentuée par un taux de familles monoparentales également important (23,3%).

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.

On constate une certaine homogénéité de la composition des ménages au sein de départements bretons.

Composition des ménages par département



L'âge des occupants

Le nombre de locataires de moins de 30 ans titulaires d'un contrat de location HLM continue de diminuer en 2020 (9,3 % contre 11,4 % en 2014). Il est important de noter que les occupants des logements de moins de 24 ans (36,5 %) diminuent également (37,7 % en 2018).

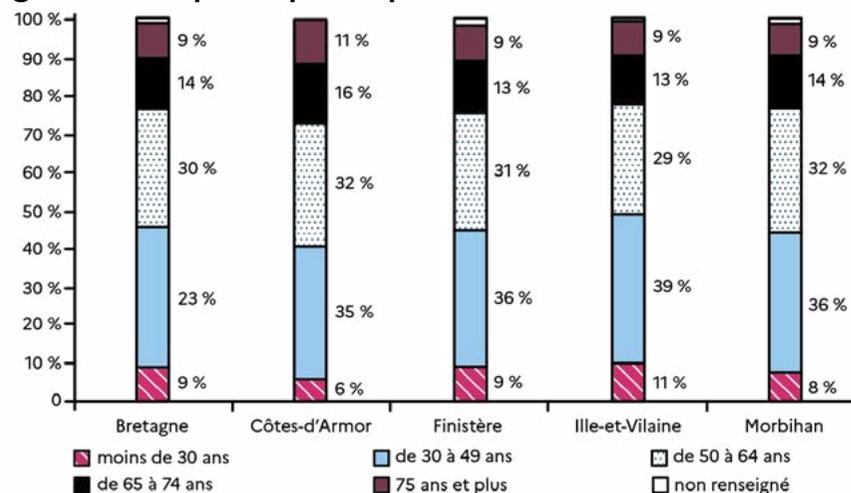
La proportion des plus de 75 ans, titulaires, d'un contrat est stable (9 %) après une baisse continue depuis 2014 (10,4 %). Cette stabilité est constatée sur l'ensemble des départements, qui ont des taux identiques à la moyenne régionale (sauf les Côtes-d'Armor qui comptabilise 11 % de plus de 75 ans). En nombre d'occupants, les plus de 75 ans, stable depuis 2018, représentent 5,5 % de la population des bailleurs.

Comme pour la composition des ménages, on constate une certaine homogénéité dans les quatre départements en matière d'âge des titulaires du contrat de location.

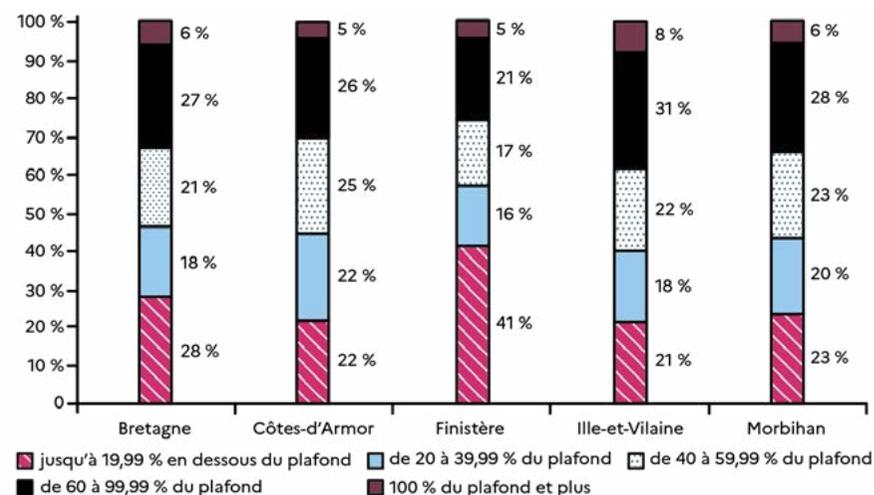
Les ressources des ménages

66 % des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au PLUS (PLAI) ; étant précisé qu'ils sont 43 % à disposer de moins de 40 % de ces plafonds (seuil de pauvreté). Ce taux s'explique par un taux élevé dans le Finistère ; de plus en plus de titulaire d'un contrat d'habitation sont en déca du seuil de pauvreté (41 % contre 33 % en 2018), alors que dans les Côtes-d'Armor et en Ille-et-Vilaine, ce chiffre dépasse à peine les 21.

Âge des occupants par département



Ventilation des ressources des ménages par département



La demande locative sociale

Source : Observatoire augmenté du CREHA Ouest – Données au 1^{er} janvier 2023

Au 1^{er} janvier 2023, le CREHA Ouest comptabilise 90 778 demandes en cours à l'échelle régionale. 17 457 logements ont été attribués en 2022 dont près de 31 % émanant de locataires HLM (« demandes internes de mutation »).

Le nombre de demandes enregistrées au 1^{er} janvier 2023 progresse de 6,3 % par rapport à l'année précédente. L'évolution est très importante (20 000 demandes supplémentaires en 3 ans). La Bretagne a dépassé le seuil des 90 000 demandes annuelles alors qu'en 2018, on comptabilise un peu plus de 60 000 demandes sur la région, soit une augmentation de près de 50 % depuis 2018.

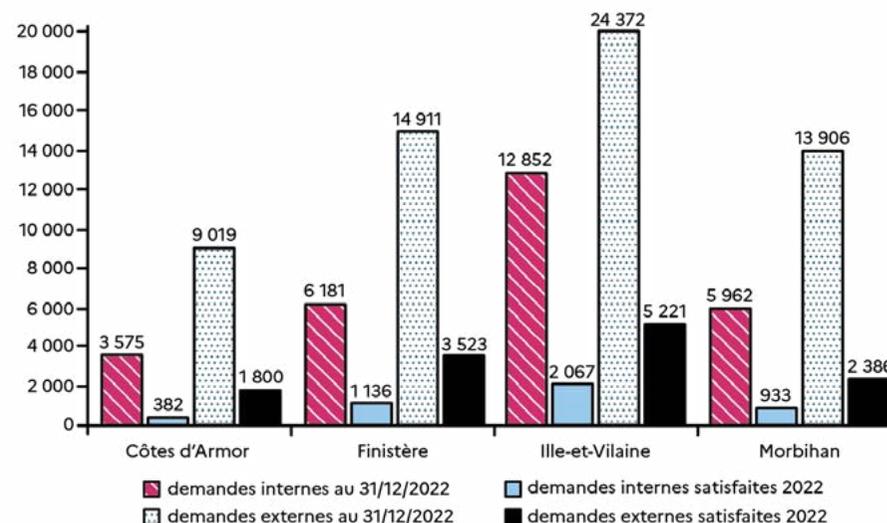
De 2018 à 2020, les attributions ont diminué de près de 20 % en passant de 21 445 à 17 035. En 2021, elles augmentaient de 12 % pour atteindre 19 112 attributions. En 2022, elles diminuaient à nouveau pour revenir au niveau de 2020.

Le ratio de la tension est en augmentation (5,2) ; Il est calculé à partir du nombre de demandes au 1^{er} janvier 2023 et les attributions en 2022. Cela signifie qu'une attribution a été faite en 2022 pour 5,2 demandes. (pour mémoire, une attribution a été faite en 2020 pour 3,4 demandes)

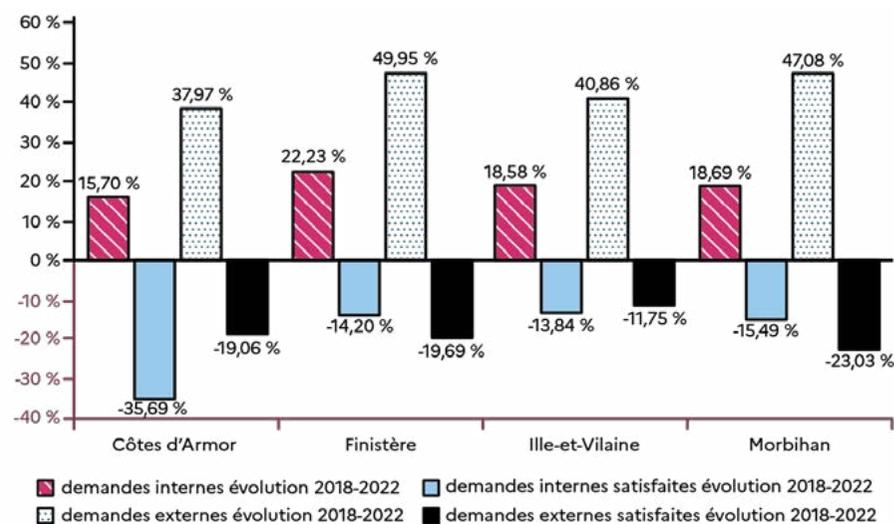
Au 1^{er} janvier 2023, il y a eu au niveau départemental :

- Pour les Côtes-d'Armor : 12 594 demandes soit une progression de 3,1 % sur un an pour 4 659 attributions en 2022 soit une baisse de 10 % en un an ;
- Pour le Finistère : 21 092 demandes soit une progression de 5,4 % sur un an pour 2 191 attributions en 2022 soit une baisse de 9,9 % en un an ;
- Pour l'Ille-et-Vilaine : 37 224 demandes soit une progression de 7,9 % sur un an pour 7 288 attributions en 2022 soit une baisse de 7 % en un an ;
- Pour le Morbihan : 19 868 demandes soit une progression de 6,3 % sur un an pour 3 319 attributions en 2022 soit une baisse de 9,6 % en un an.

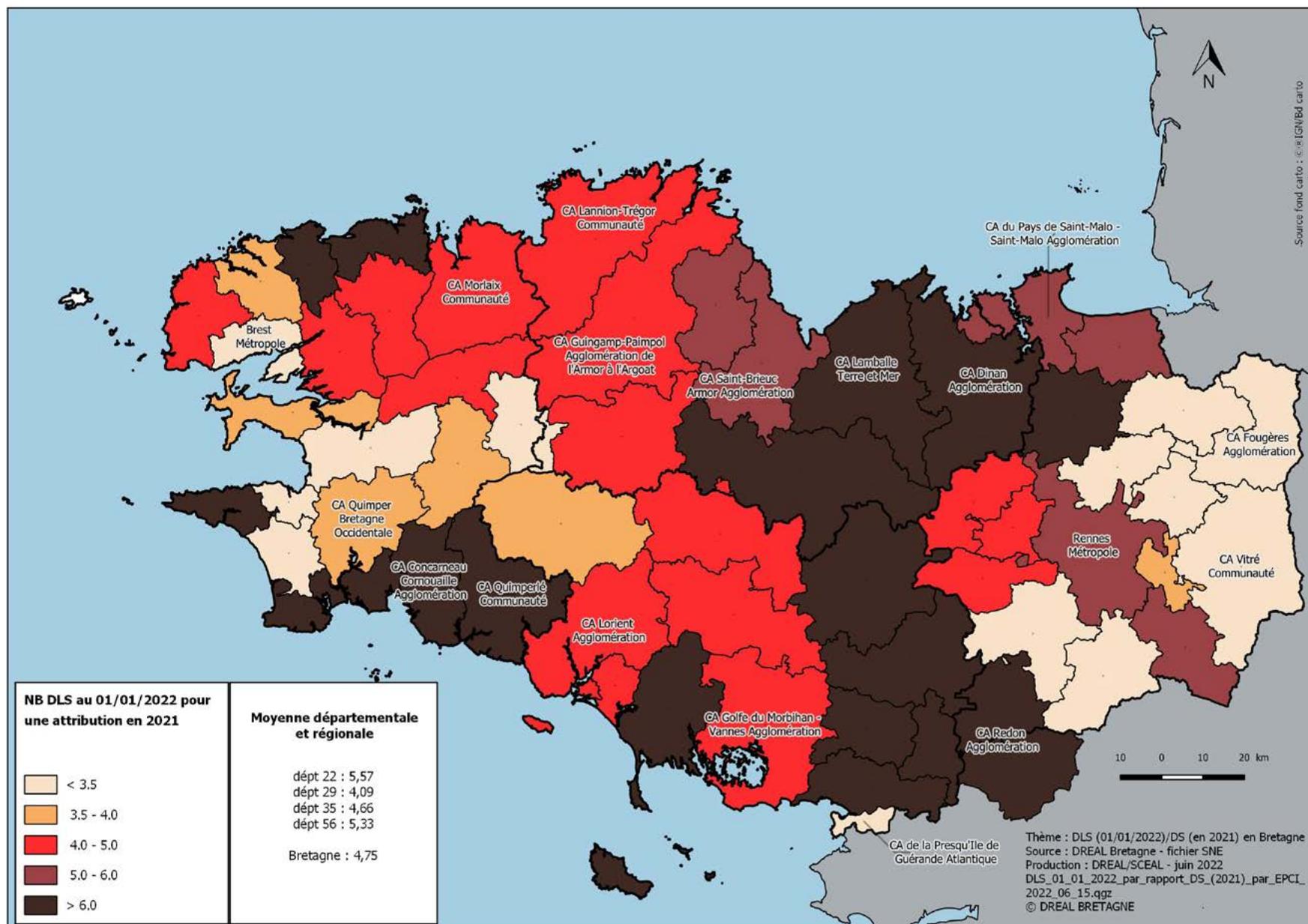
Demandes locatives sociales et demandes satisfaites



Évolution 2018-2022 demandes locatives sociales et demandes satisfaites



Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite par EPCI en Bretagne au 31/12/2022





Le parc privé

Source : FILOCOM 2019

L'offre locative privée

Les locataires du parc privé représentent 21,2 % du parc des résidences principales.

L'offre locative privée est essentiellement tournée vers le collectif (60 %) mais la maison individuelle est plus représentée (40 %) que dans le parc locatif public (22 %). 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 : 48 % contre 30 % des logements ont été construits avant 1975.

Le profil des locataires privés

La composition des ménages

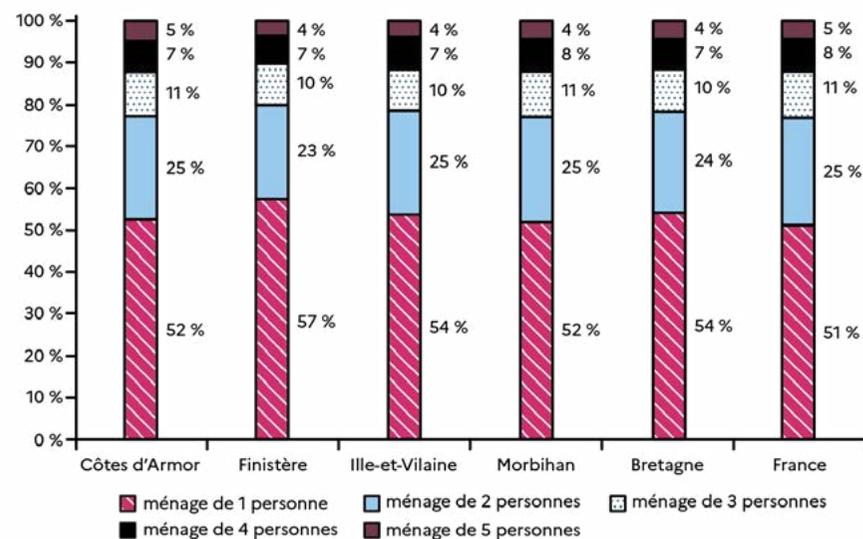
54 % du parc locatif privé est occupé par un ménage d'une seule personne (au niveau national, ce taux est de 51 %). Seul le département du Finistère est au-dessus de la moyenne régionale avec 57 %.

Entre 2007 et 2019, ce pourcentage a augmenté de 5 % en Bretagne dont 4 % entre 2017 et 2019. Entre 2017 et 2019, le taux de ménage de 1 personne a progressé de 5 % en Ille-et-Vilaine alors que la progression dans les Côtes-d'Armor n'était que de 2 %.

En 2019, ce sont les départements des Côtes-d'Armor et du Morbihan qui présentent la plus forte part d'occupation de leur parc locatif privé par des ménages de 3 personnes et plus.

En 2019, l'occupation du parc locatif privé par les ménages de 1 et 2 personnes représente 78 % (au niveau national, ce taux est de 76 %), soit une progression de 4 % par rapport à 2007 où ce taux était de 74 % (72 % au niveau national).

Composition des ménages du parc privé par département



L'âge des locataires

En 2019, en Bretagne, 47 % des locataires du parc privé ont moins de 40 ans (en France : 44 %). Cette part était de 55 % en 2007 (en France : 48 %).

Avec 54 % de moins de 40 ans, le parc locatif privé bretilien présente l'occupation la plus jeune de la région. A contrario, avec 40 %, les Côtes-d'Armor et le Morbihan présentent l'occupation la moins jeune avec notamment 26 % de plus de 60 ans. Cette part des plus de 60 ans est 5 points au-dessus de la moyenne régionale.

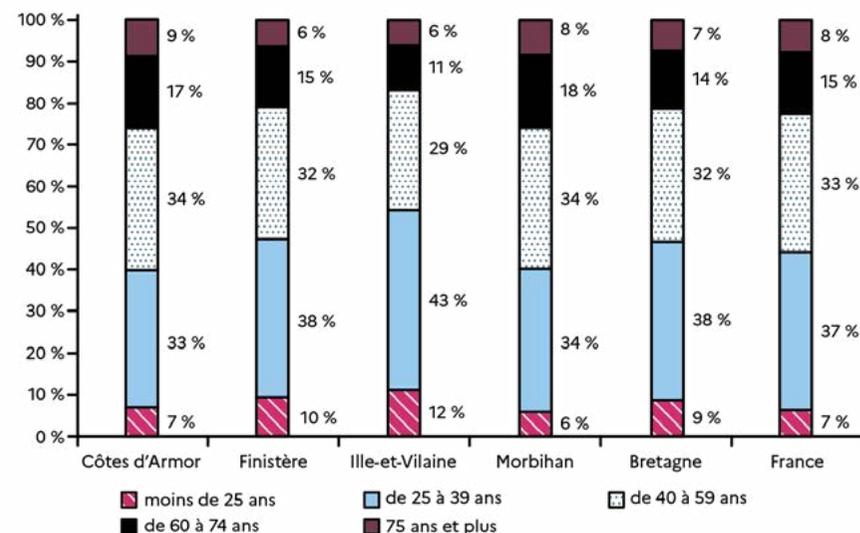
Entre 2007 et 2019, seul le département d'Ille-et-Vilaine maintient une part des locataires privés de moins de 40 ans au-dessus d'un seuil de 50 %. Le Finistère en est proche avec 48 %.

Les revenus des ménages

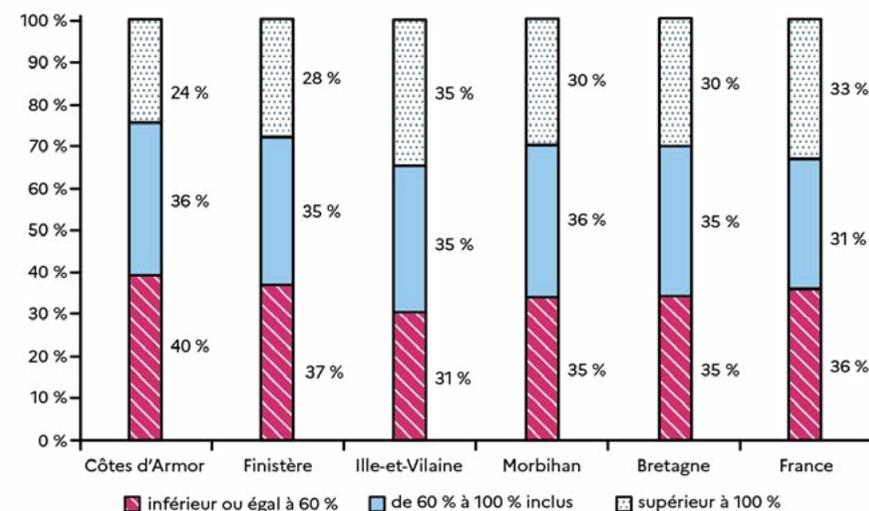
En 2019, le parc locatif privé breton héberge 35 % des ménages modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS). Au niveau national, ce taux est de 36 %. Les départements des Côtes-d'Armor et du Finistère sont au-dessus de ce taux régional (respectivement +5 points et +2 points).

Avec 35 % de revenus supérieurs à 100 % du plafond PLUS, l'Ille-et-Vilaine est le département qui accueille le plus de locataires privés aisés. Ce taux est au-dessus de 5 points par rapport au taux régional. Les Côtes-d'Armor sont à 6 points en dessous de ce taux régional.

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

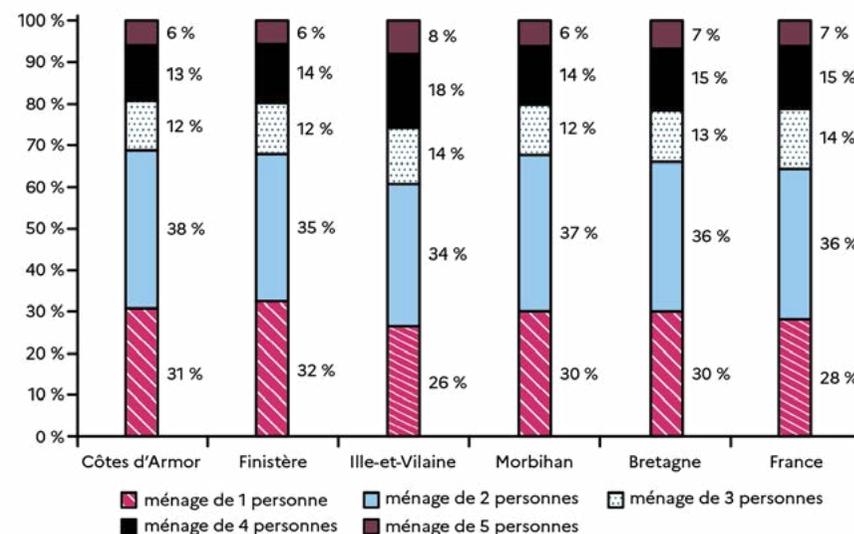
En Bretagne, en 2019, 30 % des propriétaires occupants sont seuls (au niveau national, ce taux est de 28 %). Ce taux était de 27 % en 2007 (en France : 25 %).

Avec 60 %, 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 69 %.

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 % alors que le taux régional est de 22 %.

Entre 2007 et 2019, la part des ménages propriétaires occupants de 1 à 2 personnes a progressé de 62 % à 66 % au niveau régional. Au niveau national, cette progression est passée de 60 % à 64 %.

Composition des ménages propriétaires occupants par département



L'âge des propriétaires

En 2019, avec 12 % 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 en passant de 14 % à 13 %. 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 % de moins de 40 ans et les Côtes-d'Armor et le Morbihan le moins de propriétaires occupants avec 10 % de cette même typologie.

Au niveau des plus de 60 ans, le taux de propriétaires occupants est de 53 % au niveau régional (en France : 51 %). Au niveau départemental, cette graduation s'échelonne de 57 % dans les Côtes-d'Armor à 47 % en Ille-et-Vilaine.

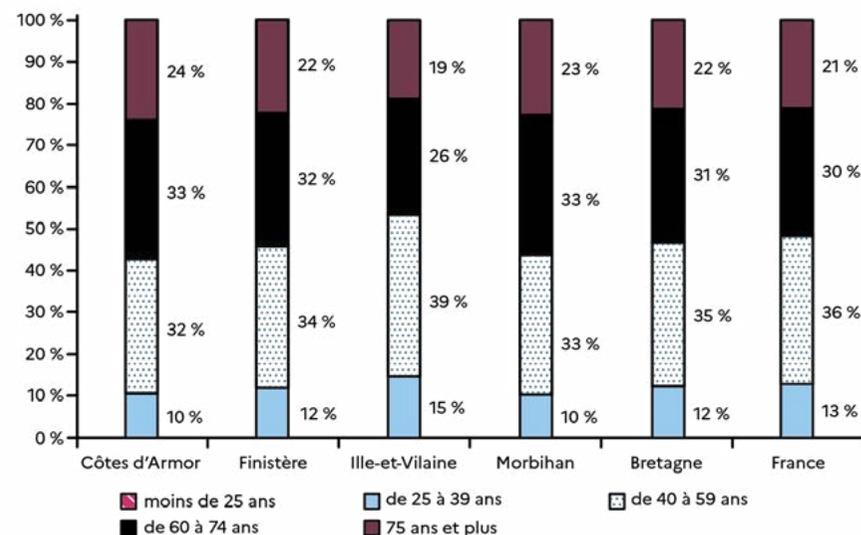
Entre 2007 et 2019, l'Ille-et-Vilaine connaît la plus faible évolution du vieillissement de ses propriétaires occupants avec une hausse de près de 5 points des ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans alors que les autres départements sont autour de 6 points voire près de 7 % pour le Morbihan.

Les revenus des ménages

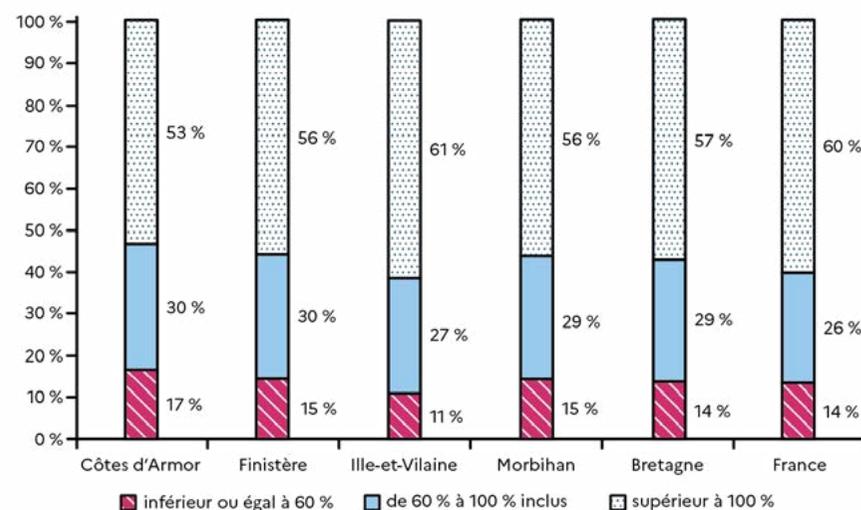
En 2019, 14 % des propriétaires occupants sont plutôt modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS). Ce taux est le même qu'au niveau national. Ce taux atteint 17 % dans les Côtes-d'Armor.

Avec 4 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

Source : DREAL Bretagne/DDTMs

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. Les 106 aires permanentes d'accueil (APA) en service au 31/12/2022 offrent 2195 places, ce qui correspond à 87,9 % des prescriptions des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

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... 21 terrains familiaux locatifs publics (pour 118 places de caravane) sont en service sur les 189 prescrits (882 places).

Par ailleurs, 7 logements ordinaires financés en PLAI ont été réalisés sur les 75 logements adaptés pour les gens du voyage recensés dans les schémas, le PDALHPD ou dans les PLH.

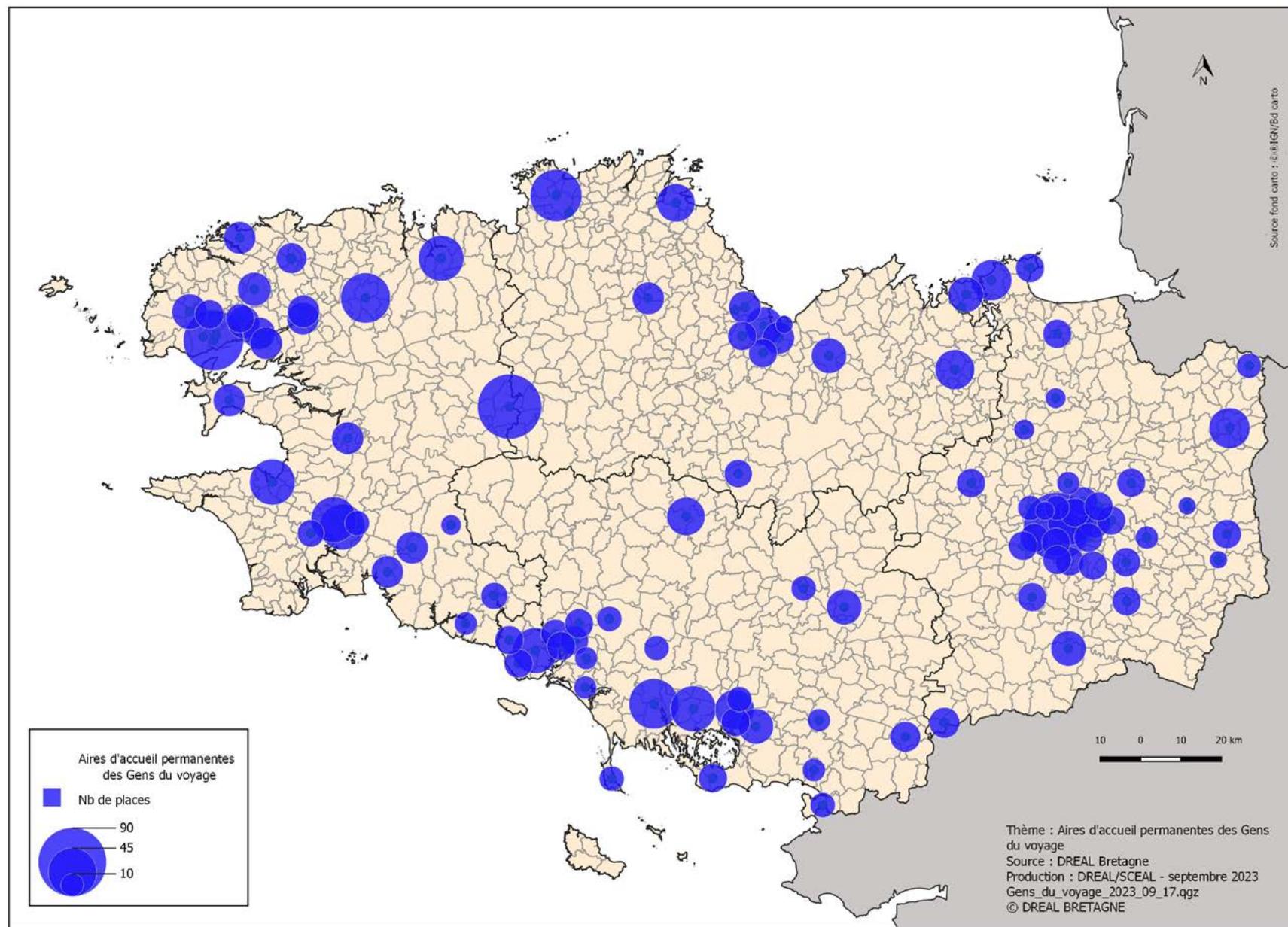
Situation des aires permanentes d'accueil par département

Aires permanentes d'accueil en Bretagne (31/12/2022)	22	29	35 ³	56	Bretagne
Objectif en places de caravane	299	819	716	664	2 498
Places de caravane en service	285	741	693	476	2 195
Objectif en nombre d'aires	13	33	40	32	118
Nombre d'aires en service	13	30	40	23	106

Source : DREAL/DDTM

³ 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 (APA) en Bretagne au 31/12/2022



Le logement des jeunes

Le logement des jeunes actifs

La réponse aux besoins en logement des jeunes actifs revêt des formes diverses.

Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) dont le rôle 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 4 000 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).

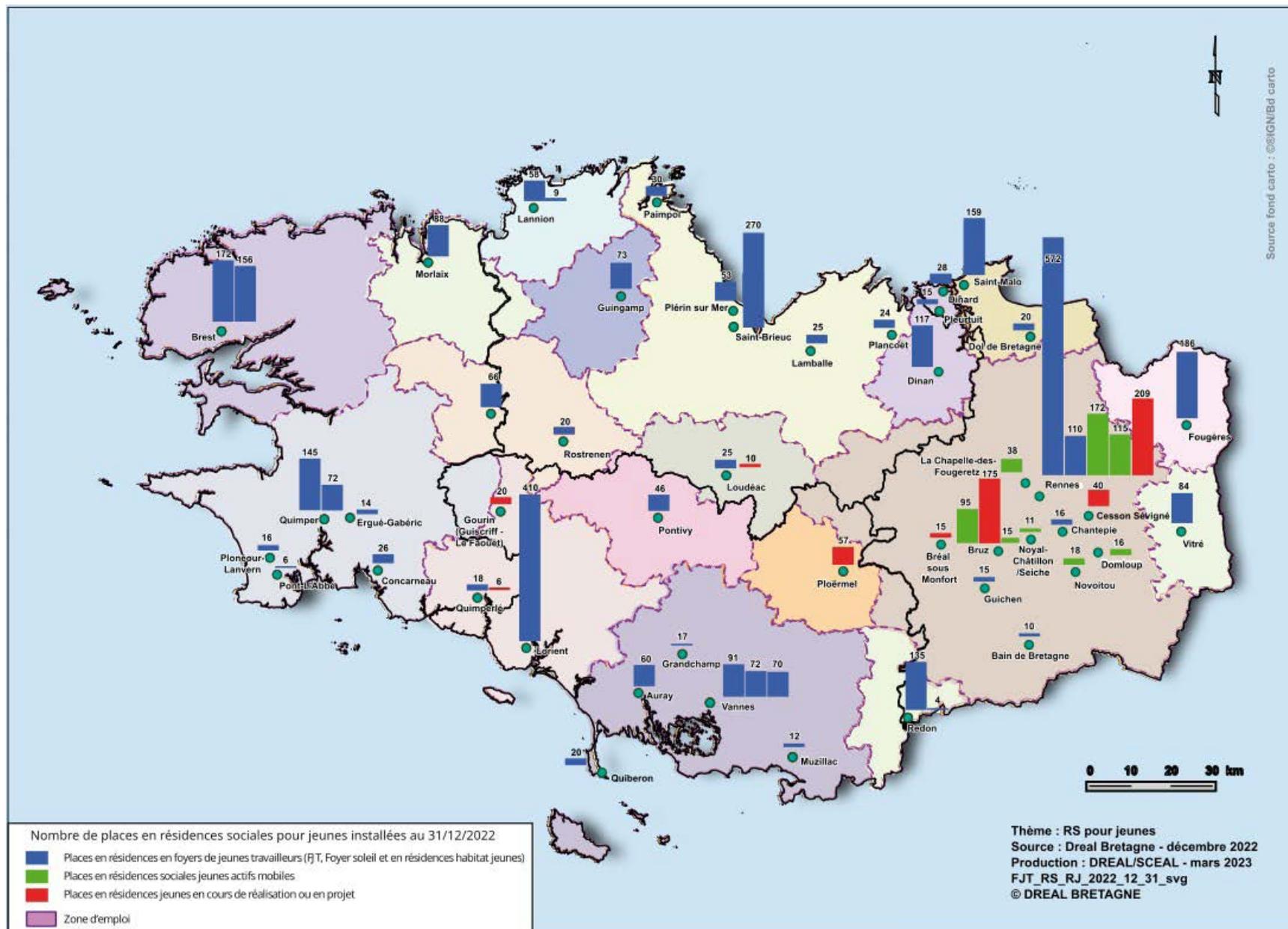
En termes de capacité de places relatives, et avec une couverture de 18 places « Habitat jeunes » pour 1 000 jeunes âgés de 15 à 24 ans, la Bretagne

se place en tête des régions françaises (source : rapport n°013975-01 du CGEDD de Février 2022).

La résidence sociale « jeunes actifs » (RSJA) qui se développe en parallèle et en complémentarité avec l'offre des FJT. Ces résidences à loyers abordables offrent, à l'instar des résidences services privées, quelques services mais sans accompagnement socio-éducatif.

Le parc locatif social dont l'accès est facilité pour les jeunes de moins de 30 ans grâce aux dispositions de l'article 109 de la loi ELAN de 2018 qui ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux (LLS) « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions d'accès à ce logement. Tous les programmes de LLS sont concernés ; en meublés ou non, en colocation ou non.

Résidences sociales pour jeunes au 31/12/2022



Les logements pour étudiant

Le contexte de tension sur le logement n'épargne pas les étudiants dont le nombre est en forte croissance depuis une dizaine d'années, et notamment sur Rennes qui présente traditionnellement les tensions les plus importantes. À la rentrée 2022-2023, la Bretagne comptait 147 003 étudiants dont la près de la moitié sur Rennes.

Un parc spécifique important de résidences étudiantes, géré par le CROUS et par les bailleurs sociaux, constitué à la fin des années 80, s'enrichit régulièrement d'une production de résidences privées soutenue par les aides publiques à l'investissement locatif et d'une production de résidences Écoles. Une offre plurielle se développe ainsi pour répondre à la demande. Récemment, le développement de plusieurs dispositifs a facilité les voies d'accès des étudiants au locatif privé et public :

- attribution prioritaire de logement dans le parc social (- de 30 ans)
- colocation dans le parc social
- colocation intergénérationnelle solidaire
- logement locatif intermédiaire
- le bail mobilité (logement privé meublé)
- le dispositif de garantie locative « Visale »

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 2003 et 2022 à une mise en service de 5 466 logements en résidence universitaire sur la Bretagne, soit une livraison annuelle de près de 287 logements (parc privé ou social).

Le logement des personnes âgées

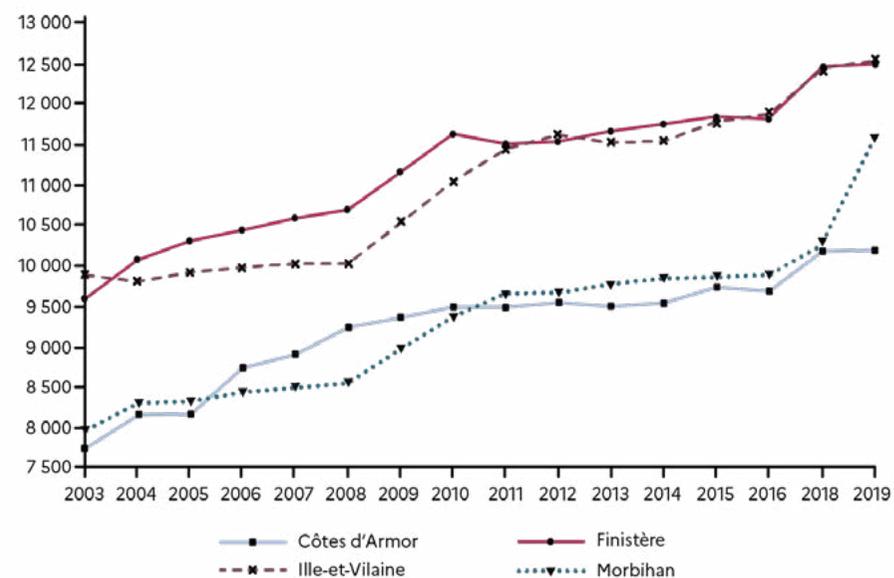
La production de logement-foyers pour personnes âgées s'est poursuivie à un rythme particulièrement élevé dans la dernière décennie, portée par la transformation des maisons de retraites en établissement médicalisé, type EHPAD, qui a bénéficié du financement PLS et qui touche tous les territoires.

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 a permis à la région d'atteindre une capacité totale de 41 420 places, soit un taux d'équipement en structure plus élevé qu'au niveau national : 15,2 % personnes âgées de 75 ans et plus en Bretagne, contre 14,1 % au plan national (source INSEE).

Le rythme de restructuration s'est ralenti 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 sont substituées aux logements-foyers pour personnes âgées depuis 2016.

Capacité d'accueil des établissements pour personnes âgées

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



La Bretagne (source : données Statiss édition 2020 – les plus récentes) compte 93 structures non médicalisées : 8 maisons de retraite (190 places) et 85 logements-foyers dits « résidences autonomie » (3 772 places) pour 513 structures médicalisées « EHPAD » (41 420 places).

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 ce cadre, et à la suite de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), 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 (habitat inclusif, 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.

Par conséquent, sur les 5 dernières années (2017 à 2021), on note un déclin de nombre de création de places. 36 opérations de création ou d'extension d'EHPAD ont été financées via le P135 avec un développement beaucoup moins soutenu ces 3 dernières années et plus particulièrement en 2022 où seule 1 opération de création d'EHPAD est venue compléter l'offre de logements collectifs pour personnes âgées (83 places à Tinténiac en Ille-et-Vilaine).



Les dynamiques de marché de l'habitat

L'offre foncière⁴

Source : Enquête EPTB – Données 2021

Par rapport à 2020, le prix moyen des terrains par m² est stable en Bretagne. Après une baisse en 2019, le prix moyen des terrains se maintient au même niveau que les années 2017 et 2018 ainsi que de l'année 2020. Sur la même période 2020-2021, ce prix baisse de 1,1 % 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 m². Après une hausse de 5,4 % entre 2018 et 2019 et une baisse de 3,6 % entre 2019 et 2021, l'évolution des surfaces apparaît relativement stable depuis 2014 avec des surfaces oscillant entre 700 et 750 m². En France métropolitaine, depuis 2016, cette surface se stabilise autour de 930 à 940 m². En 2021, un rebond de 2,5 % fait remonter cette surface autour de 750 m².

Dans les projets de construction, le prix moyen d'une maison en 2021 est de 188 000 € en Bretagne en progression de + 4,1 % par rapport à 2020. En France, ce coût moyen est de 192 000 €, en hausse de + 4,8 %.

Sur les dernières années, le prix moyen des maisons au m² est du même ordre de grandeur en Bretagne (1 619 €) qu'au niveau France métropolitaine (1 587 €). La Bretagne se classe 7^e région sur 13.

Pour le prix moyen des terrains, la Bretagne affiche un chiffre légèrement inférieur à celui de la France métropolitaine avec 87 €/m² contre 89 €/m². Elle se classe 6^e région sur 13. Toutefois, il convient de noter la 11^e place au niveau de la surface moyenne avec 714 m² (France métropolitaine : 952 m²).

⁴ Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-enquete-sur-le-prix-des-terrains-r183.html>

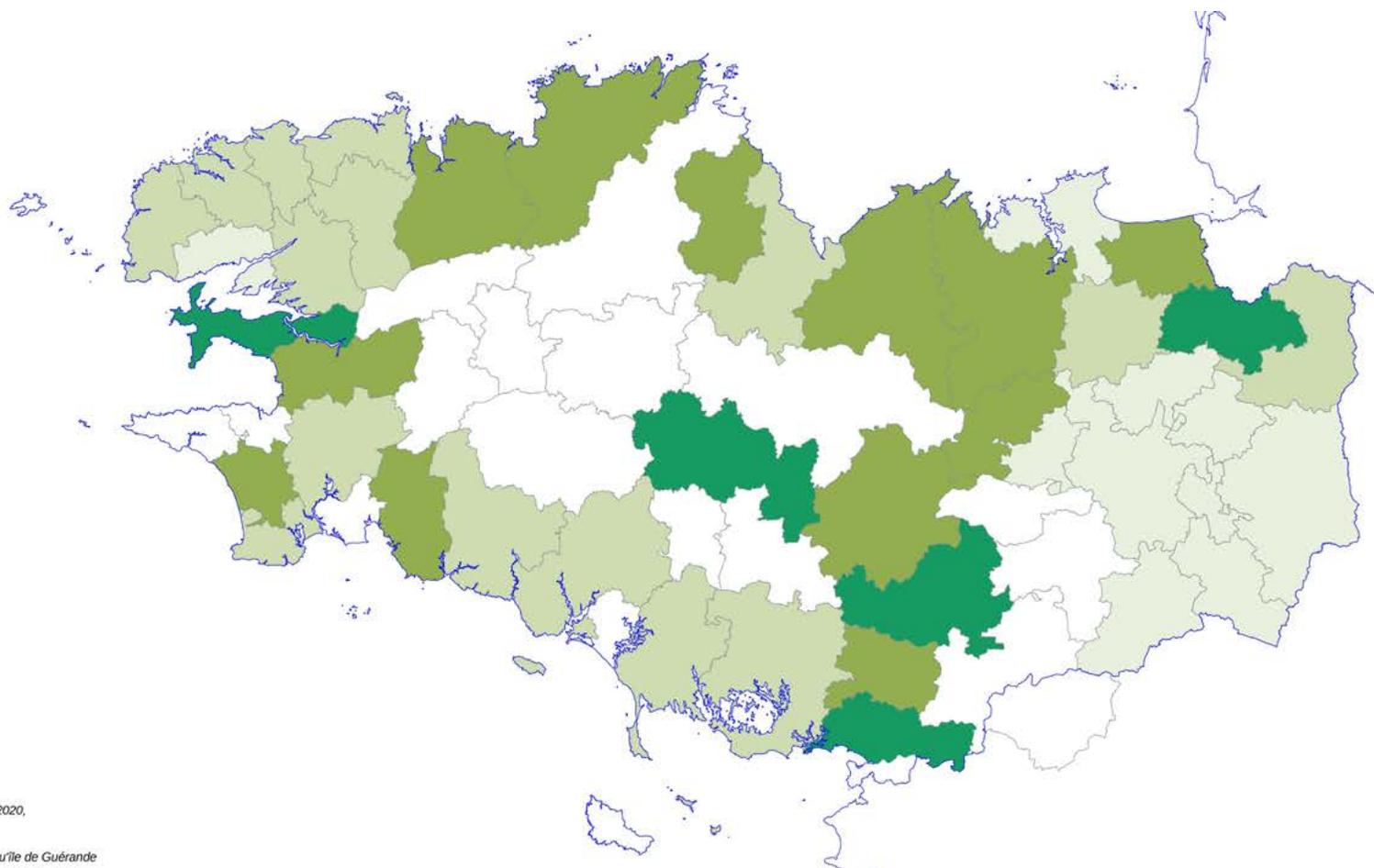
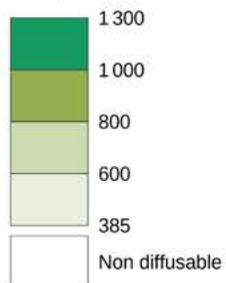
Surface et prix moyen du foncier

		Terrain à bâtir			Maison		
		Prix		Surface	Prix		Surface
		(en €/m ²)	(en €)	(en m ²)	(en €/m ²)	(en €)	(en m ²)
En 2020		87	62 100	714	1 619	188 000	116
Évolution (en %)	par rapport à 2020	0,4	-1,4	-1,7	5,1	4,1	-1,0
	par rapport à 2016 (évolution annuelle moyenne)	2,1	1,3	-0,8	3,4	1,9	-0,4
	par rapport à 2011 (évolution annuelle moyenne)	3,5	1,7	-1,7	3,1	2,5	-0,6

Source : DREAL Bretagne d'après SDES, EPTB 2021

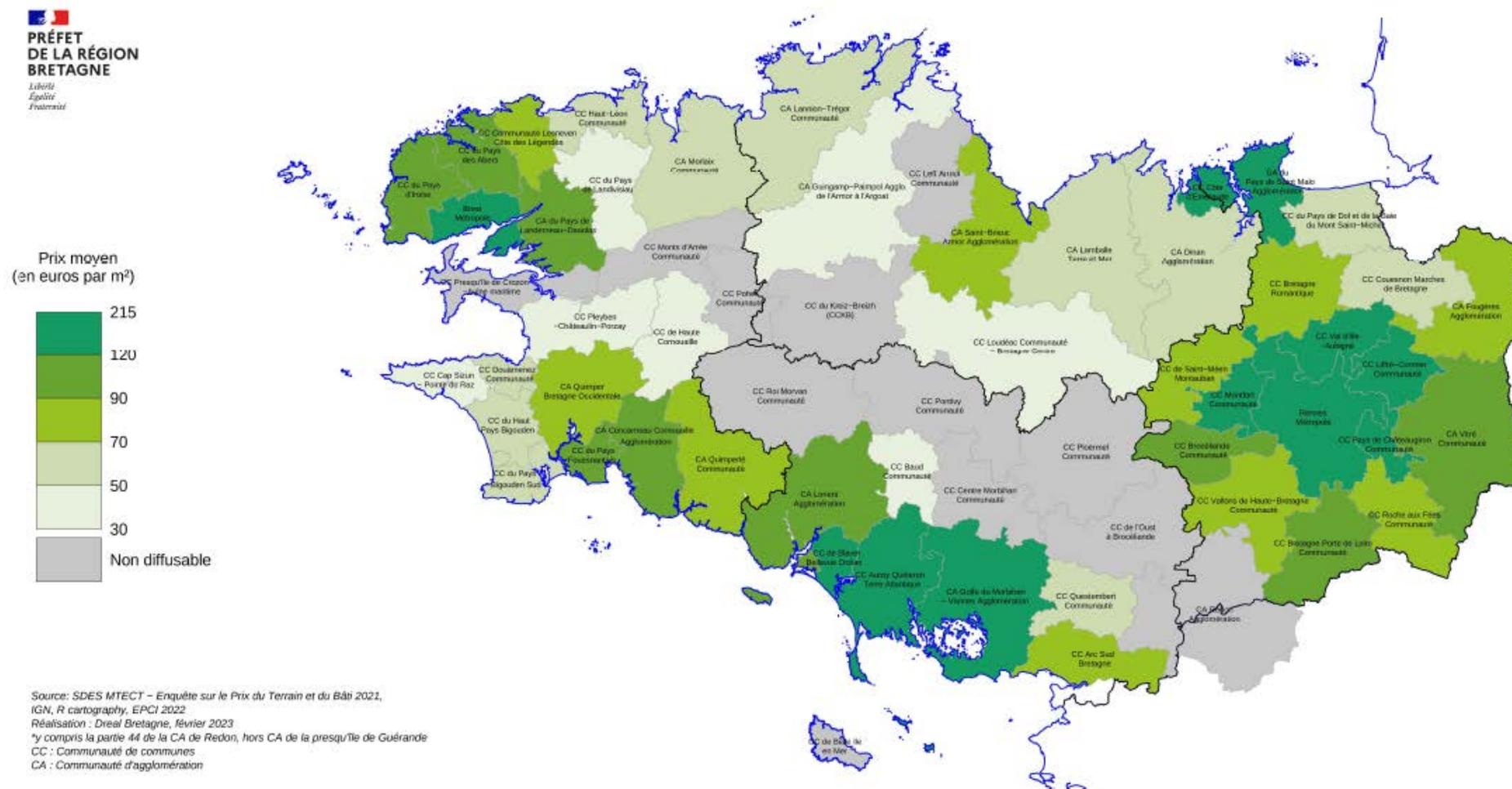
Surface moyenne des terrains par EPCI en 2021

Surface moyenne en m²



Source: SDES MTE – Enquête sur le Prix des Terrains à Bâti 2020,
IGN Bd Carto, R cartography, EPCI 2022
Réalisation : Dreal Bretagne, septembre 2022
*y compris la partie 44 de la CA de Redon, hors CA de la presqu'île de Guérande

Prix moyen des terrains par EPCI en 2021



L'offre immobilière

Source : SIT@DEL – Données 2022

La construction neuve⁵

En 2022, 30 600 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 3 900 de moins qu'en 2021. Ce repli (-11,4 %) intervient après le rebond exceptionnel des logements autorisés enregistré en Bretagne en 2021 au lendemain de la crise sanitaire (+33,8 %). Dans la région, le nombre de permis de construire accordés en 2022 reste largement supérieur à celui 2019 (+19,9 %), et cet écart par rapport à l'avant-crise est plus prononcé que dans l'ensemble du pays (+7,1 %).

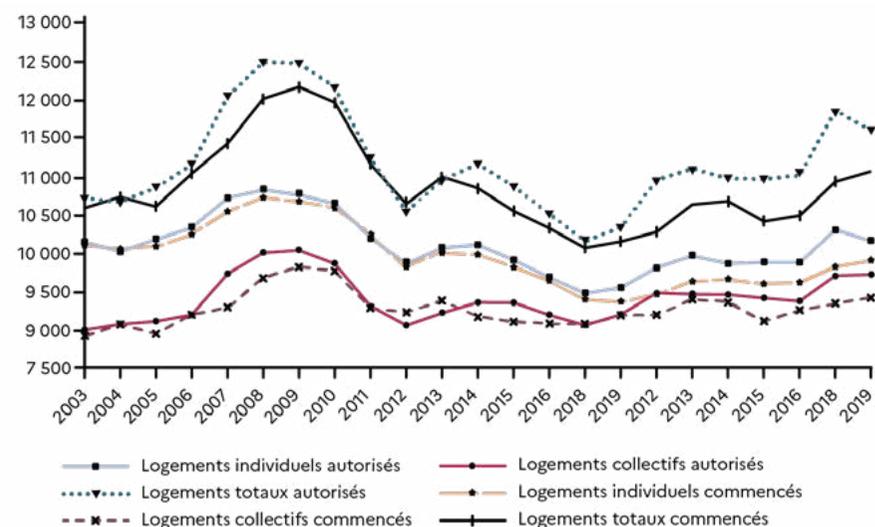
En Bretagne, la diminution des autorisations de construction par rapport à 2021 concerne à la fois les logements collectifs ou en résidence (-10,1 %) et les maisons individuelles (-12,5 %). Ces dernières représentent 54 % des permis de construire délivrés en 2022 dans la région.

Avec 27 300 logements commencés dans la région en 2022, les mises en chantier se maintiennent (+1,1 %), après la forte hausse de 2021 (+22,5 %). Dans le même temps, l'activité dans la construction diminue de 5 % au niveau national après un rebond de moindre ampleur (+11,1 %). Par rapport à 2019, les mises en chantier progressent de 26,1 % en Bretagne, tandis qu'elles se replient en France (-4,2 %).

En Bretagne, les mises en chantiers de maisons individuelles sont légèrement plus dynamiques (+1,4 % en 2022) que pour les logements collectifs (+0,7 %). Les mises en chantier de maisons individuelles sont majoritaires : elles représentent 55 % des logements commencés en 2022 dans la région.

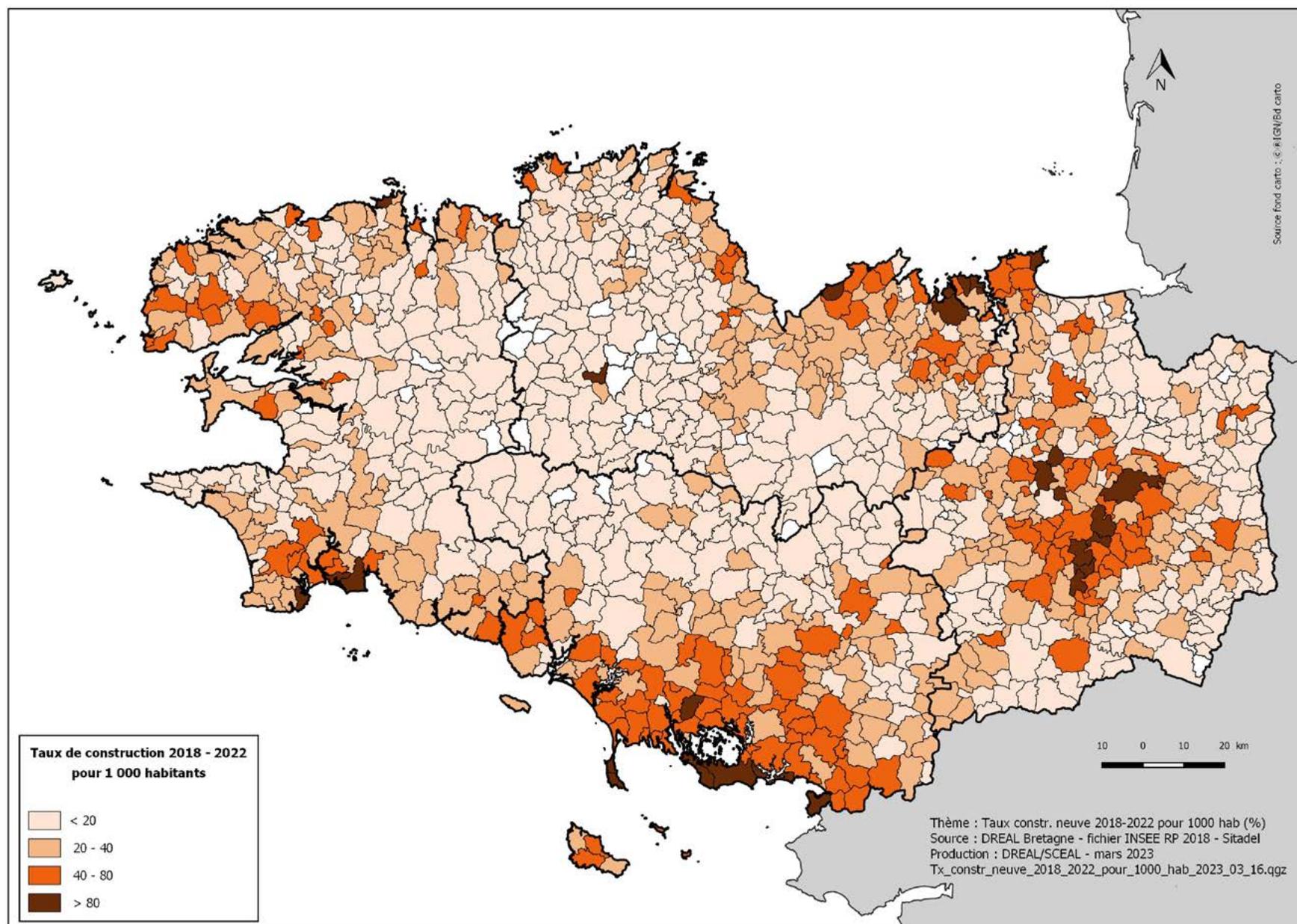
⁵ Pour en savoir plus : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/la-construction-neuve-sitadel-r179.html>

Évolution de la construction de logements



L'Ille-et-Vilaine est le seul département breton dans lequel les mises en chantiers progressent en 2022 : +12,7 %, soit 1 300 logements commencés supplémentaires. Les mises en chantier sont quasiment stables dans le Morbihan (-0,7 %), elles sont en repli dans le Finistère (-4,7 %) et les Côtes-d'Armor (-16,8 %). Malgré ces évolutions contrastées en 2022, la hausse du nombre de logements commencés par rapport à 2019 est nette dans chacun des départements : de +16,5 % dans le Finistère (+900) à +31,1 % dans le Morbihan (+1 500).

Taux de construction neuve entre 2018 et 2022 pour 1 000 habitants en Bretagne



La commercialisation des logements neufs⁶

Source : ECLN 2021

En 2022, en Bretagne, le marché de la promotion immobilière connaît un fléchissement. Ainsi, 4 719 logements ont été vendus par les promoteurs, soit une baisse de 17,7 % par rapport à 2021 (14,6 % en France métropolitaine). La Bretagne se place au 7^e rang des baisses des ventes les moins importantes parmi les régions de l'hexagone. Cette baisse masque la progression de 15,5 % observée en 2021, pour revenir à des ventes réalisées en 2020. Au niveau national, entre 2021 et 2022, les ventes baissent de 30,7 %. Les appartements représentent 96 % de ces ventes. En 2022, le prix moyen des appartements neufs dépasse 4 300 €/m² pour s'établir à 4 357 €/m², mais reste inférieur de 6 % à celui de la France métropolitaine (4 632 €/m²). Dans la région, le prix progresse de + 9,1 %, soit plus qu'au niveau national (+ 4,8 %). C'est la progression régionale la plus importante.

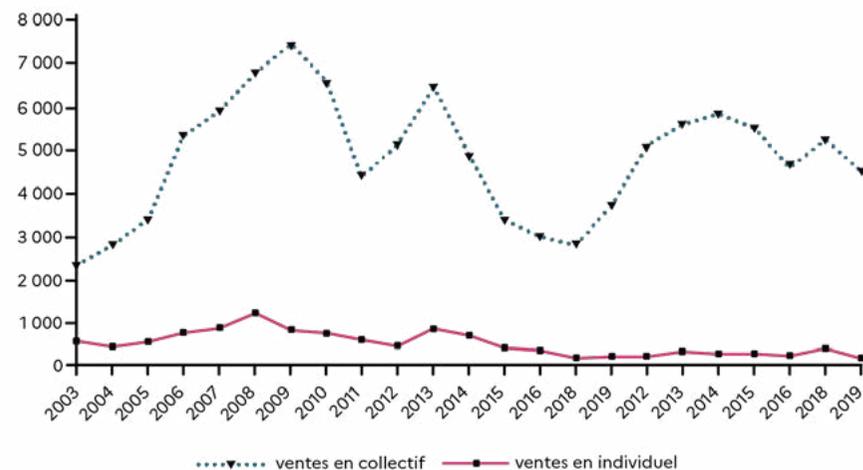
Depuis 2010, dans le collectif, le prix moyen par m² a augmenté d'environ 40 %.

Avec 204 maisons neuves vendues en 2022, le marché de l'individuel groupé reste sur des volumes faibles. Les mises en vente et ventes de logements individuels groupés sont historiquement faibles depuis 2014, par rapport à la période 2000-2012. Ces faibles volumes entraînent de fortes variations des ventes et des mises en vente d'un trimestre sur l'autre.

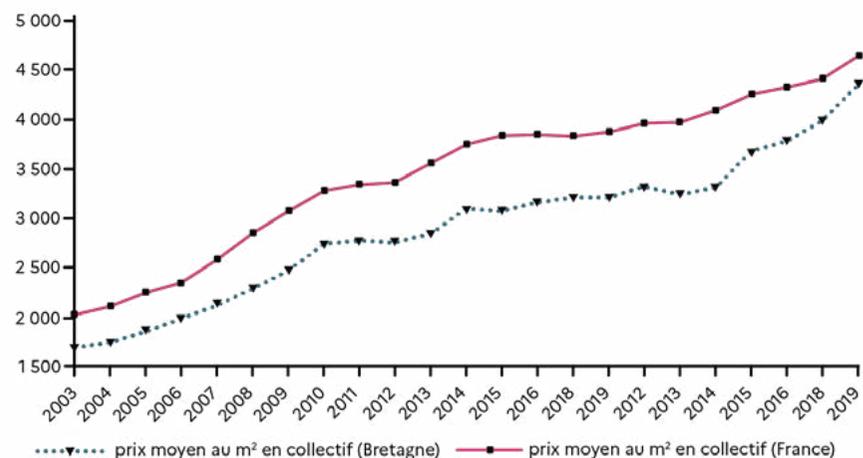
Depuis 2010, dans l'individuel groupé, le prix moyen d'un logement a augmenté de près de 60 %.

⁶ 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



Les transactions dans l'ancien

Source : Notaires de l'Ouest – Données 2022

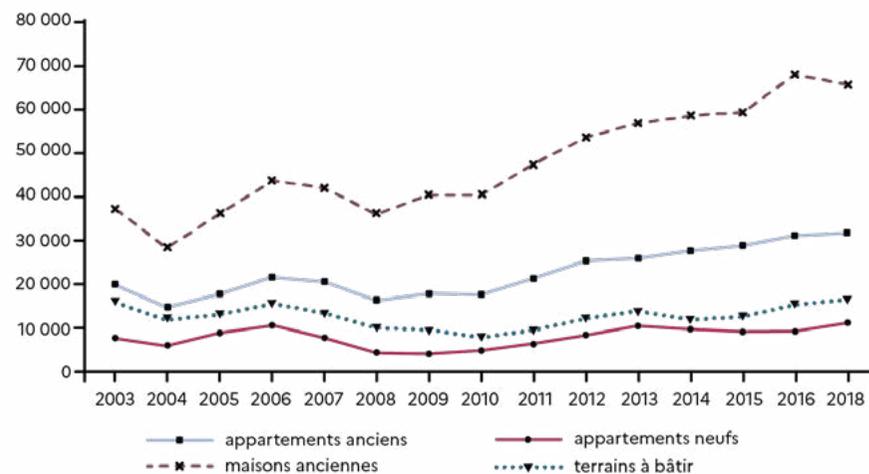
Pour les Côtes-d'Armor : le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent avec 15 989 ventes sur l'année 2022 (-20% pour les appartements anciens, -15% pour les maisons). Le prix médian des appartements anciens est de 2 160 €/m² progressant de 18 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 165 000 € progressant de 5,1 %.

Pour le Finistère : Après deux années d'emballlement, le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent avec 22 756 ventes sur l'année 2022 (-11% pour les appartements anciens, -13% pour les maisons). Le prix médian des appartements anciens est de 2 050 €/m² progressant de 14,2 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 197 000 € progressant de 12,6 %.

Pour l'Ille-et-Vilaine : Après plusieurs années d'emballlement, le marché immobilier s'est encore très bien porté en 2022. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions avec 27 543 ventes en 2022 sont meilleurs qu'en 2021 avec une diminution à l'été 2022 (-7% pour les appartements anciens, -13% pour les maisons). Le prix médian des appartements anciens est de 3 480 €/m² progressant de 9,5 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 240 000 € progressant de 9,1 %.

Pour le Morbihan : Après deux années d'emballlement, le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent avec 21 041 ventes en 2022 (-14% pour les appartements anciens, -13% pour les maisons). Le prix médian des appartements anciens est de 3 200 €/m² progressant de 14,1 % sur une année et celui des maisons anciennes est de 230 000 € progressant de 6,5 %.

Évolution des volumes de ventes



Les volumes de vente

ÉVOLUTION	T2 2022 / T2 2021
Appartements anciens	-2,7 %
Appartements neufs	2 %
Maisons anciennes	-13,7 %
Terrains à bâtir	5,3 %

Le marché des loyers privés

Source : Observatoires Locaux des Loyers (OLL) – Données 2022

En Bretagne, les observatoires locaux des loyers sont portés par 3 structures pour 7 territoires :

- Agence d'urbanisme de Brest pour Brest Métropole ;
- ADIL d'Ille-et-Vilaine pour Rennes Métropole, Vitré Communauté et Saint-Malo Agglomération ;
- ADIL du Morbihan pour Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique et Lorient Agglomération.évolution des loyers médians

Évolution des loyers médians

Loyers médians (€/m ²)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Brest Métropole		8,1	8,3	8,5	8,4	8,4	8,6	8,8
Rennes Métropole	10,4	10,4	10,3	10,4	10,4	10,6	10,7	10,9
Vitré Communauté			6,5	6,6	7	7	7,3	7,3
Saint-Malo Agglomération					9,7	9,3	9,4	9,3
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération			8,6	8,7	8,9	9,0	9,3	9,5
Auray Quiberon Terre Atlantique			8,5	8,1	8,3	8,5	8,5	8,7
Lorient Agglomération			8,5	8,6	8,5	8,5	8,8	9,0

Le marché des loyers sociaux

Source : RPLS 01/01/2022

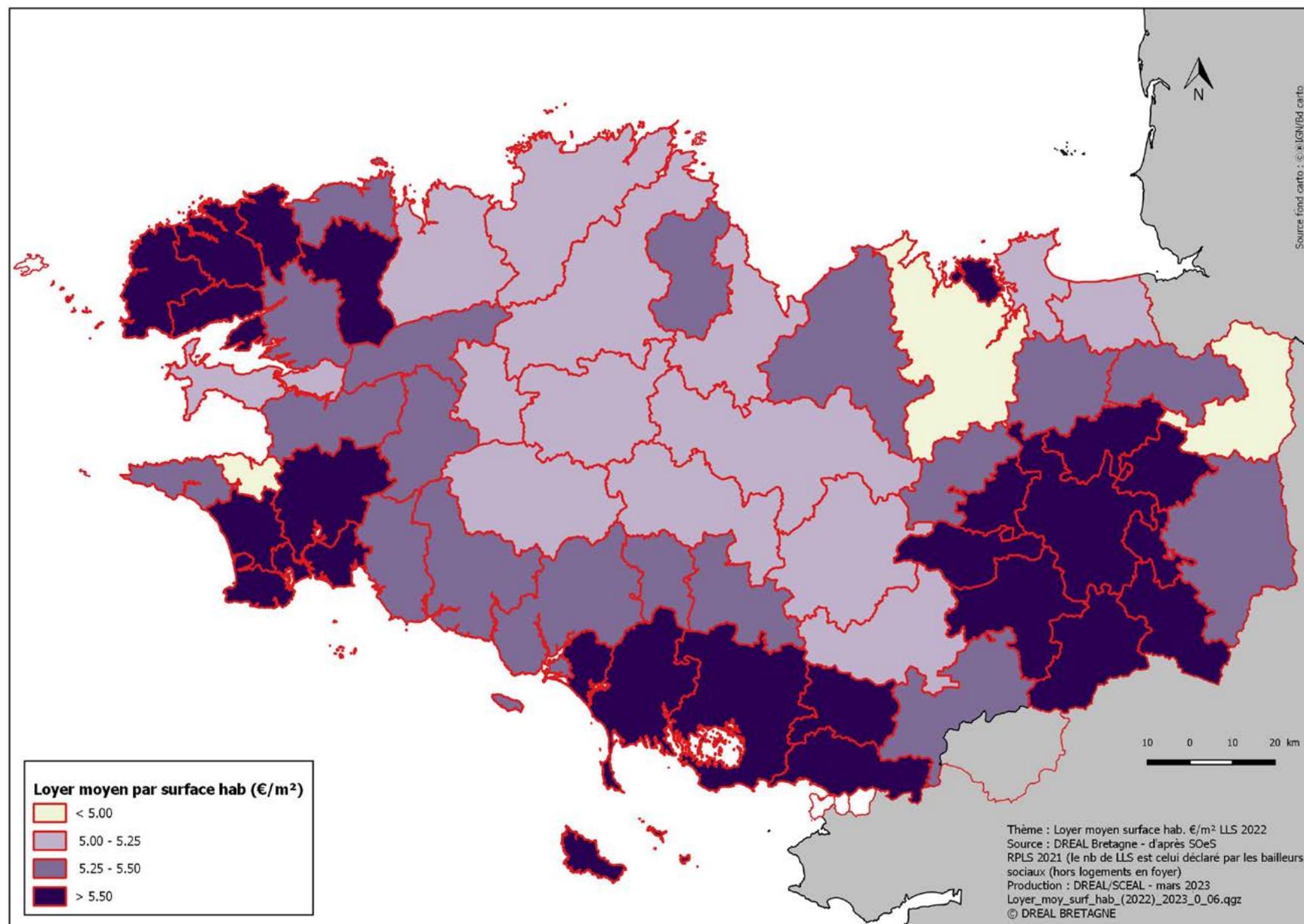
Le loyer mensuel moyen au 01/01/2022 par m² de surface habitable s'élève à 5,5 € (10^e rang des régions les plus chères).

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 6,1 €/m² contre 7,1 €/m² en France métropolitaine. Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,3 €/m² pour les logements financés par un PLAI et 7,6 €/m² pour ceux financés par un PLS.

C'est en Ille-et-Vilaine que le loyer moyen en surface habitable est le plus élevé (5,55 €/m²) et dans les Côtes-d'Armor qu'il est le plus faible (5,1 €/m²).

La moyenne nationale s'établit à 6,05 €/m² (hors Ile-de-France : 5,71 €/m²).

Loyer moyen des logements locatifs sociaux au 01/01/2022





Les zonages de l'habitat

Source : DREAL Bretagne

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.

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.

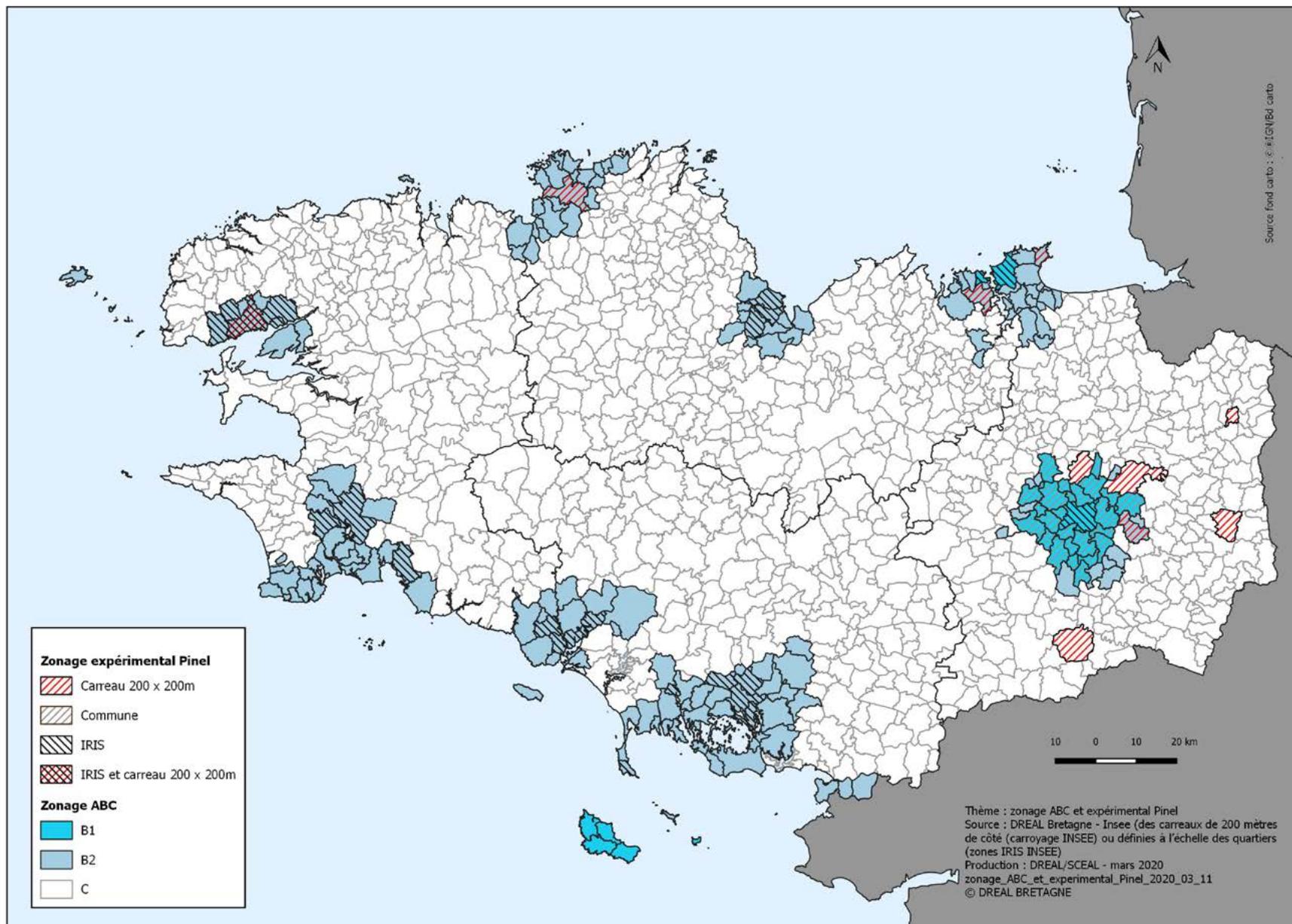
L'expérimentation bretonne se fonde juridiquement sur l'article 164 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. L'expérimentation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral fixant les conditions d'application à titre expérimental de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts pour les logements situés en Bretagne. Cette expérimentation est applicable du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021. La loi de finances pour 2022 prolonge l'expérimentation jusqu'au 31 décembre 2024.

L'expérimentation du Pinel breton s'applique dans 58 communes :

- 25 communes en totalité, correspondant aux communes en B1 de Rennes Métropole hors la commune de Rennes traitée à l'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique définis par l'INSEE soit l'équivalent d'un quartier dans une ville) ;
- 24 communes avec 126 IRIS ;
- 10 communes avec 48 carreaux (carreaux de l'INSEE 200 mètres sur 200 mètres).

À ce jour, une dizaine de dispositifs s'appuie sur ce zonage ABC. Le plus souvent ce zonage 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 et expérimentation Pinel en Bretagne



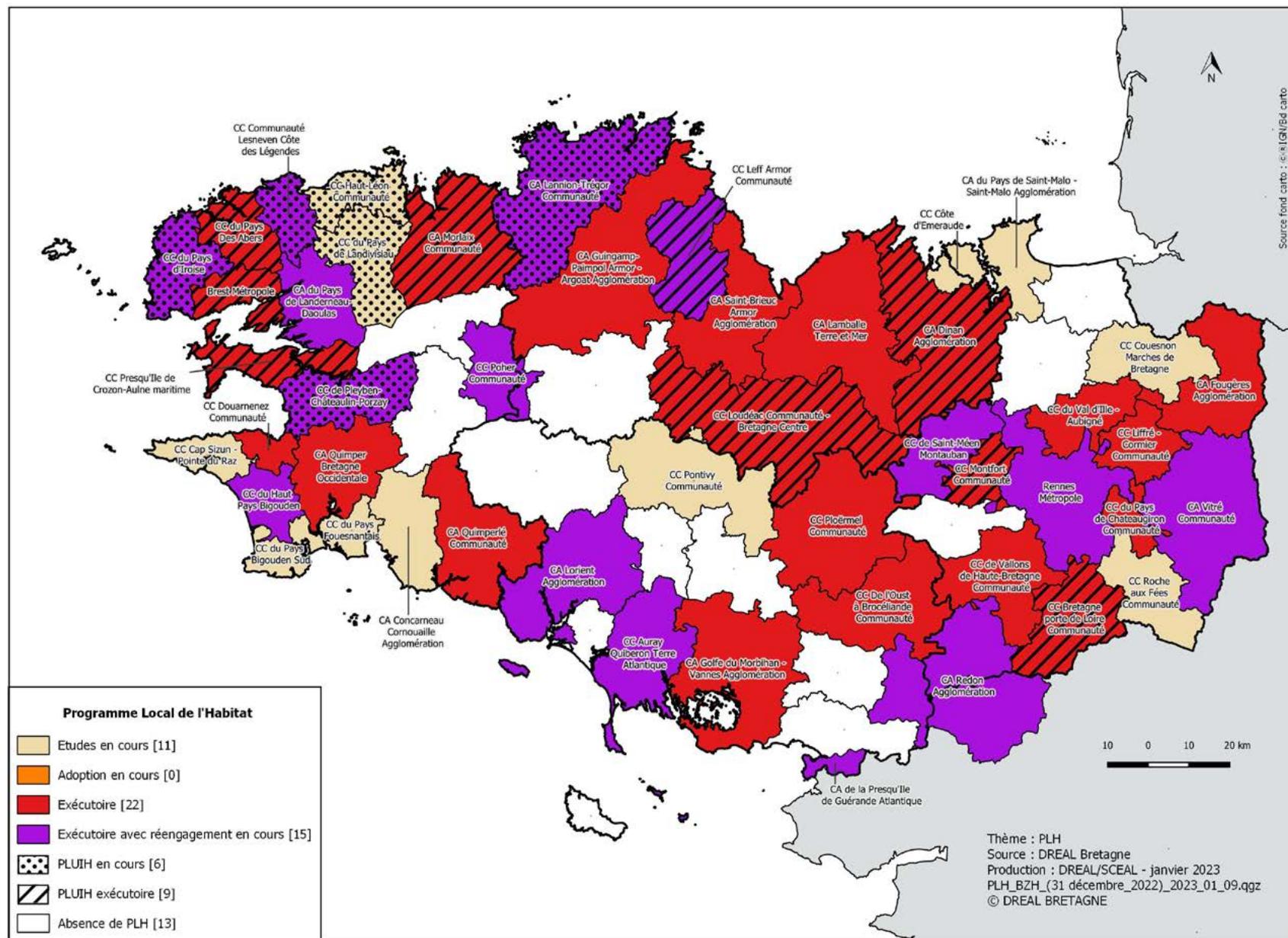
Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

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 2022, 22 EPCI ont l'obligation d'élaborer un PLH. Vingt-cinq autres territoires se sont engagés volontairement dans cette démarche pour asseoir une politique communautaire de l'habitat ou en raison d'enjeux démographiques, d'accueil et d'équilibre de populations.

Ainsi, au 31 décembre 2022, 47 PLH intercommunaux sont soit en cours d'étude (11), soit exécutoires (36). En distinguant les PLUI valant PLH, il y en a 9 approuvés et 6 en cours d'élaboration.

État d'avancement des procédures PLH au 31/12/2022



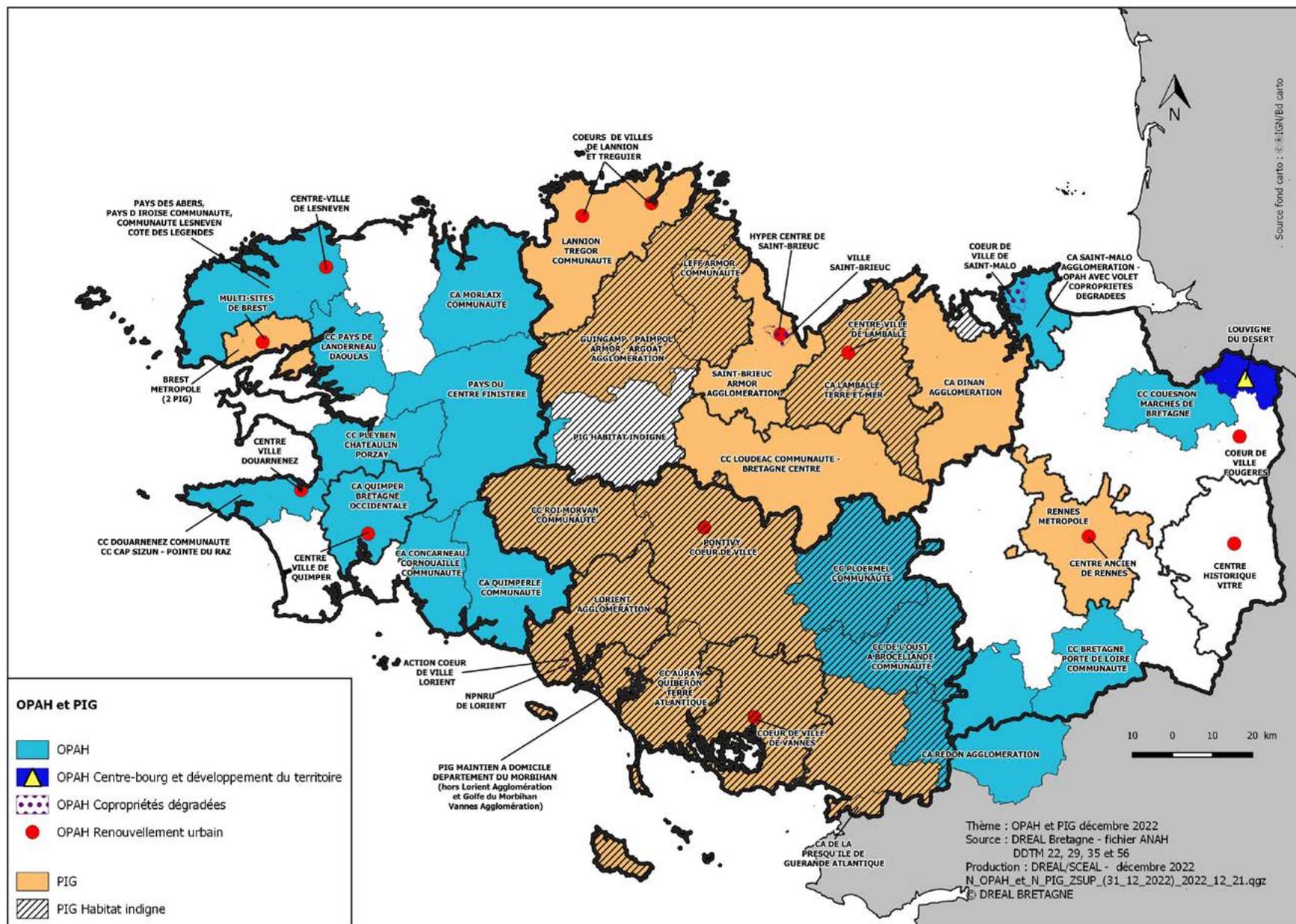
Les OPAH et PIG

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.

Au 1^{er} juin 2023, 72 % du territoire breton est couvert par une opération programmée (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG).

État d'avancement des procédures OPAH et PIG au 31/12/22



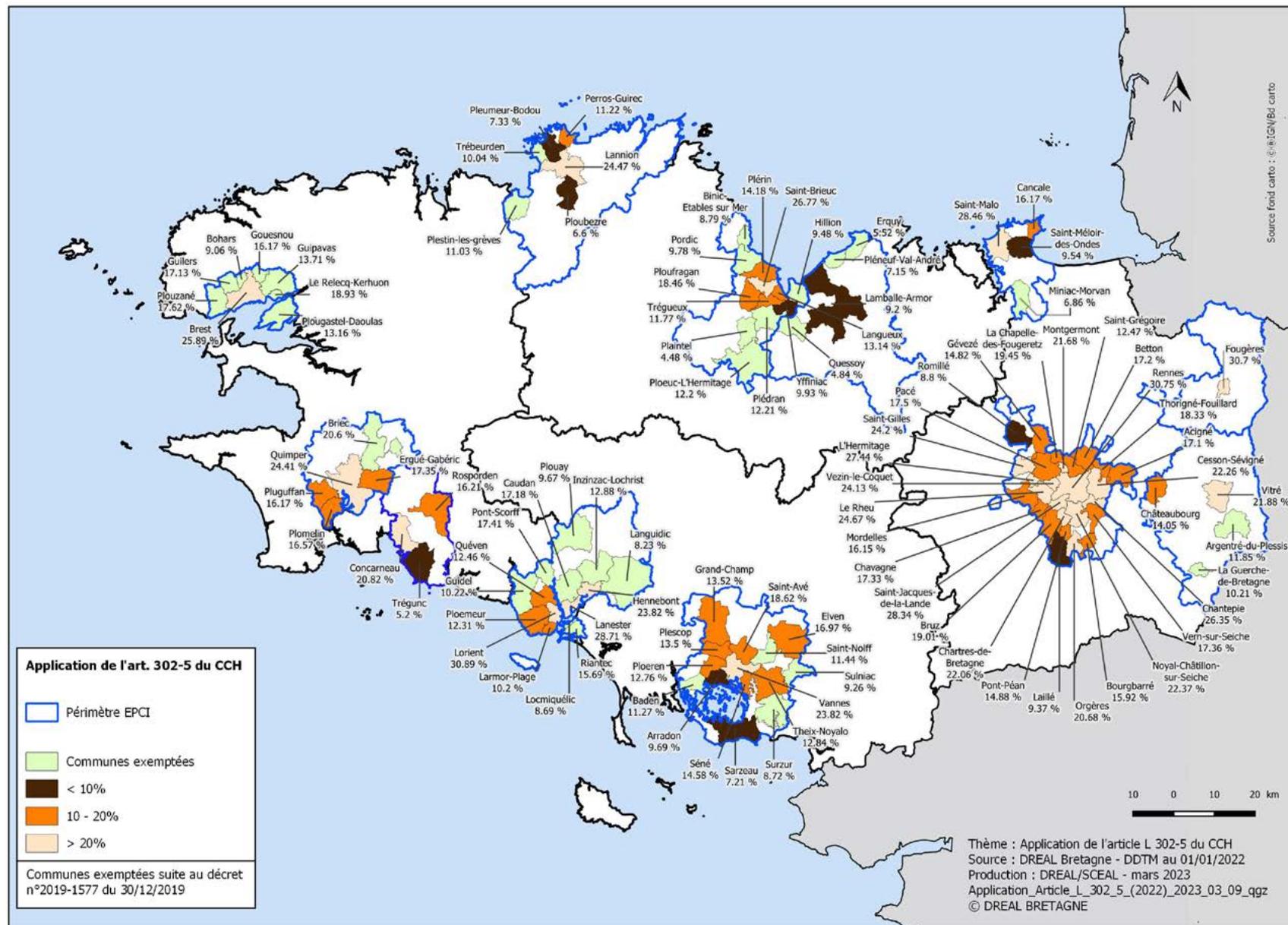
Les communes « SRU-DALO »

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, au 1^{er} janvier 2022, 102 communes relèvent de l'article L.302-5 du CCH dont 34 sont exemptées.

En 2022, l'offre nouvelle concernant les communes d'une part, n'ayant pas atteint leur objectif de 20 % (ou 25 %) et d'autre part n'étant pas exemptées, a augmenté de 741 logements locatifs sociaux. Sur ces 44 communes, la production est en hausse de 38,8 % par rapport à 2021 où elle était de 534 logements locatifs sociaux mais d'une baisse de 10,4 % par rapport à 2020 où la production était de 827 logements locatifs sociaux. Toujours, sur ces 44 communes, le déficit en logements locatifs sociaux représente 9 993 logements soit une diminution de 2,7 % entre les inventaires 2021 et 2022.

État d'avancement de l'application de l'article L.302-5 du CCH au 01/01/2022



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 :

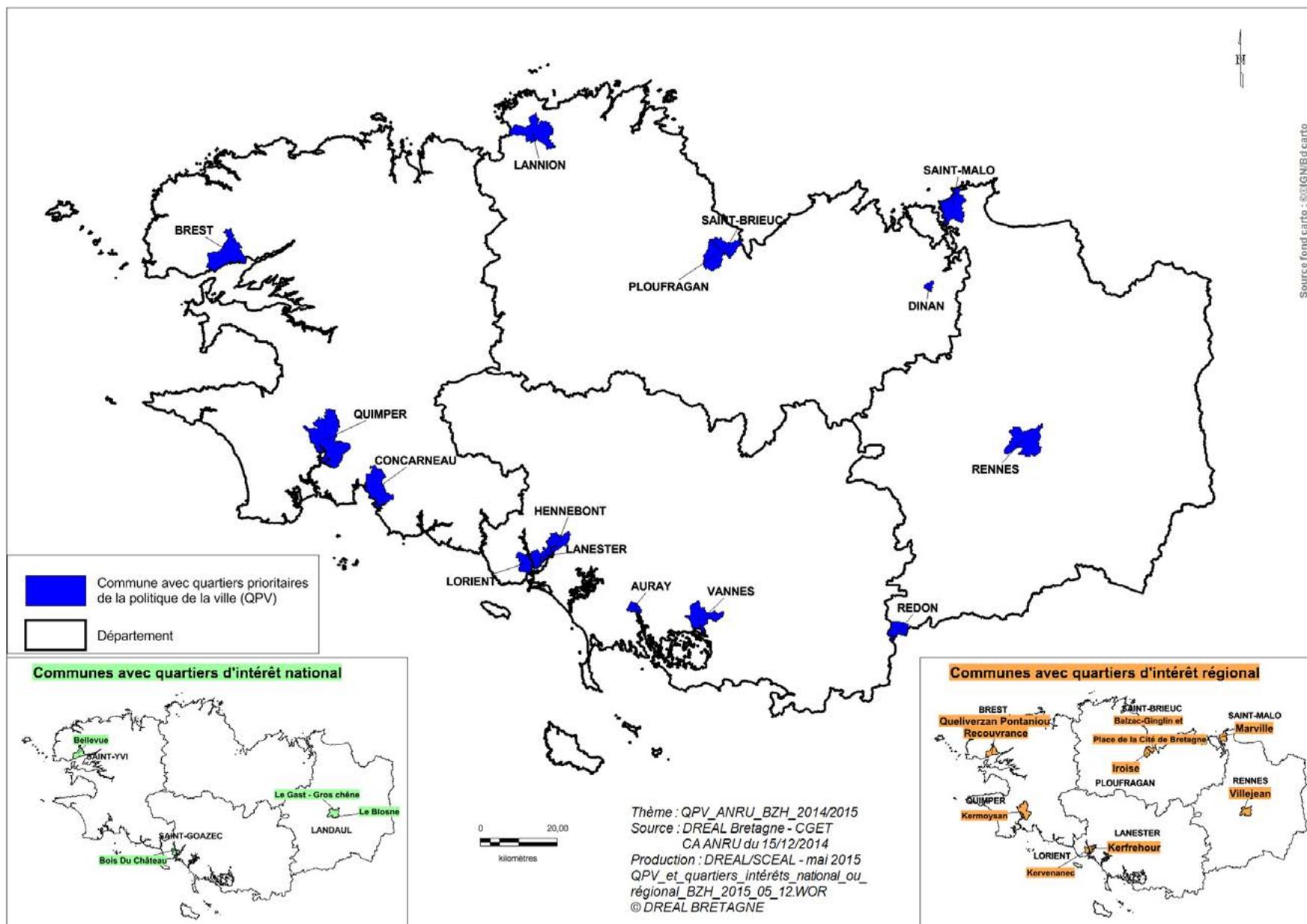
Quatre quartiers ont été validés, le 15 décembre 2014, par l'ANRU en enjeu national :

- 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 – Kermoysan-
- 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 rapprochés 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.

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 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, Élodie FORÊT, Nathalie GENDRON,
Hélène HEARD, Virginie PARÉ

Cartographie : Eric EVAIN

Conception : DREAL Bretagne / MSRC / Allison Gaulier



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*