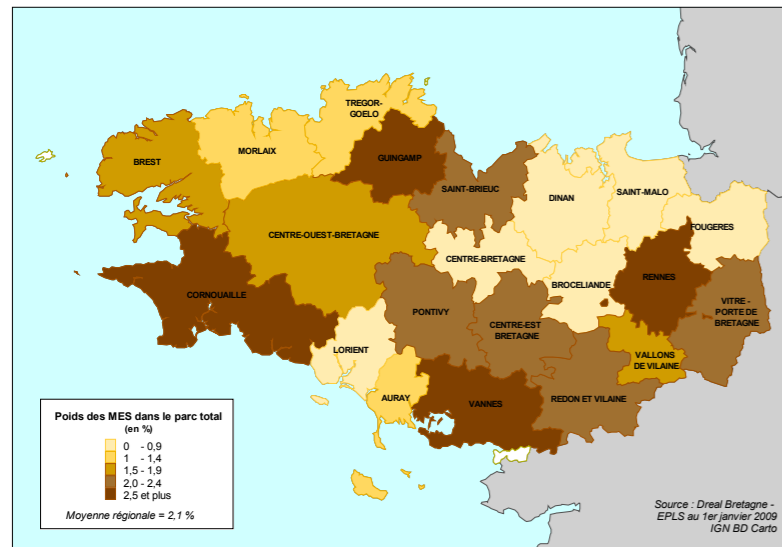




Poids des mises en service 2008 dans le parc total par pays



Financement et organismes

Plus de 40 % du parc social breton a été financé par un HLMO - prêt en vigueur dans les années 60 et 70 - et 31 % par un PLA social, prêt des années 80 et 90. Les nouveaux logements mis en service en 2008 ont bénéficié à 80 % du prêt locatif à usage social (PLUS) et 12 % du PLS.

Près des trois quarts du parc social de Bretagne sont gérés par des offices publics pour l'habitat (OPH) et un quart par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Ce sont toujours les OPH qui mettent en location le plus de nouveaux logements : 65 % en 2008, mais les SA HLM (ESH) contribuent pour 29 % à l'augmentation du parc cette année ; les 6 % restant sont répartis entre le Logis breton, la SNI et la Foncière logement (respectivement SCP, SEM et association).

Calcul de taux

$$\text{taux de mobilité} = \frac{\text{emménagements dans les logements proposés à la location et en service depuis au moins un an}}{\text{logements loués ou proposés à la location et en service depuis au moins un an}} \times 100$$

$$\text{taux de vacance} = \frac{\text{logements vacants parmi les logements proposés à la location}}{\text{logements loués ou proposés à la location}} \times 100$$

Pour le calcul des taux de vacance et de mobilité, seuls sont pris en compte les logements pour lesquels l'information est disponible

Retrouvez les chiffres du logement en Bretagne sur les sites internet de la DREAL et de l'ARO :
www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr
www.arohabitat-bretagne.org

Publication réalisée en collaboration avec l'ARO Habitat Bretagne

Directeur de la publication : Françoise NOARS

Rédaction et mise en page : Laurence LUONG - Olivier MARTIN

Photographie de couverture : logement collectif « Résidence Berger Moreau » à Brest - Brest Métropole Habitat

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

Service Connaissance, Prospective et Evaluation - Unité Observatoires et Statistiques

L'Armorique - 10, rue Maurice Fabre - Atalante Champeaux - CS 96515

35065 Rennes Cedex

Tél : 02 99 33 43 03 Internet : obs-stat.dreal-bretagne@developpement-durable.gouv.fr



Méthodologie de l'enquête PLS

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) en Bretagne est réalisée chaque année par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne en collaboration avec l'ARO Habitat Bretagne.

Au niveau national, l'exploitation de l'enquête est effectuée par le SOeS (Service Observation et Statistiques) du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

L'enquête est réalisée auprès de 29 organismes gestionnaires du parc locatif social : OPH, ESH, SCP et CIAS.

Les logements concernés par l'enquête sont les logements locatifs publics familiaux, conventionnés ou non. Sont exclus de l'enquête : les logements-foyers, les logements de fonction et les résidences destinées à des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants).

Les périodes de référence peuvent varier suivant les indicateurs. Le dénombrement est ici établi au 1er janvier 2009. Les logements mis en service en 2009 sont donc exclus. La mobilité est mesurée par les emménagements réalisés en 2008 ; la vacance par les logements vacants au 1er janvier 2009. Les loyers moyens correspondent aux loyers quittancés en janvier 2009.



Association régionale des organismes pour l'habitat en Bretagne
 39, rue Jules-Lallemand
 35000 Rennes
 Tél : 02 99 35 02 75
 Courriel : accueil@arohabitat-bretagne.org

DREAL Bretagne
 COPREV/ Unité Observatoires et Statistiques
 L'Armorique
 10, rue Maurice Fabre
 Atalante Champeaux
 CS 96515
 35065 Rennes Cédex
 Tél : 02 99 33 43 03
 Fax : 02 99 33 43 18
 Courriel : obs-stat.dreal-bretagne@developpement-durable.gouv.fr



LE PARC LOCATIF SOCIAL EN BRETAGNE

Résultats de l'enquête au 1^{er} janvier 2009

Au 1er janvier 2009, le parc locatif social breton comprend plus de 148 200 logements, soit une progression de 1,5 % en un an. Le poids des nouvelles mises en service est important en Bretagne. La faible vacance et le taux de mobilité élevé révèlent une gestion particulièrement dynamique du parc social. Avec 2,8 €/m², le loyer mensuel moyen a augmenté de 2,9 % par rapport à janvier 2008.

Au 1er janvier 2009, la région compte 148 238 logements sociaux, soit 3,3 % du parc national. Sur les 145 870 logements loués ou proposés à la location pour les ménages bretons ou des associations, 3 108 ont été mis en service en 2008, contre seulement 2 340 en 2007. Parallèlement, les sorties du parc (démolitions, ventes...) s'avèrent très supérieures elles aussi à l'année précédente : 1 005 contre 618. Le parc breton a ainsi augmenté de 1,5 % en un an, davantage que France entière (1 %) mais le poids du parc social dans les résidences principales demeure faible : il est de 10,6 % contre 16,4 % sur l'ensemble du territoire français.

L'Ille-et-Vilaine rassemble 38 % du parc social de Bretagne, les Côtes-d'Armor seulement 13 %. Près des deux tiers des logements sociaux sont concentrés dans les sept principales agglomérations bretonnes. C'est au sein de Rennes Métropole que la croissance du parc est la plus forte (3,4 %) alors que Brest Métropole

Océane reste stable en termes de logements sociaux. A l'inverse, Saint-Malo Agglomération a perdu quelques dizaines de logements suite à des démolitions.

En Bretagne, le parc pavillonnaire représente 23 % du parc locatif social, soit 8 points de plus qu'au niveau France métropolitaine ; dans ce domaine, notre région se situe entre l'Aquitaine et la région Centre, le taux le plus faible étant observé sans surprise en Ile-de-France et le plus élevé en Nord-Pas de Calais. Le département des Côtes-d'Armor affiche la plus grande proportion de maisons individuelles dans son parc (33 %) tandis que l'Ille-et-Vilaine la plus basse (18 %).

Regain des nouvelles mises en location

En 2008, ce sont 3 108 nouveaux logements qui ont été mis en service – dont 97 % de logements neufs – soit une hausse de 33 % par rapport à l'année passée. Les logements collectifs représentent cette année près de sept mises en location sur dix en Bretagne, contre

Les principaux indicateurs régionaux au 1^{er} janvier 2009, par département et par EPCI

	Nombre de logements sociaux	Evolution 2008 - 2009 (en %)	Part des MI (en %)	Logements mis en location en 2008	Taux de mobilité (en %)	Taux de vac. de plus de trois mois (en %)	Part des LS dans les résidences principales* (en %)
Côtes-d'Armor	19 479	2,0	32,6	342	12,5	0,4	7,4
Finistère	41 443	1,1	25,7	870	13,4	0,3	10,3
Ille-et-Vilaine	56 467	2,2	18,2	1 362	13,2	0,4	13,5
Morbihan	30 849	0,8	22,6	534	12,9	0,3	9,7
CA Saint-Brieuc	7 146	2,1	15,1	121	12	0,3	13,8
CU Brest Métropole Océane	16 685	0,0	7,6	225	11,6	0,1	17,2
CA Quimper Communauté	5 800	1,0	21,1	177	16,7	0,2	14,3
CA Rennes Métropole	32 860	3,4	4,9	1 075	13,7	0,1	18,5
CA Saint-Malo	6 735	-0,7	8,7	53	10,8	0,2	18,6
CA du Pays de Lorient	14 785	0,1	9,5	114	13,4	0,2	17,2
CA du Pays de Vannes	7 341	2,6	13,9	206	11	0,1	12,5
Bretagne	148 238	1,5	23,1	3 108	13,1	0,4	10,6
France métropolitaine	4 373 000	1,0	15,1	57 300	9,6	1,2	16,4

* Estimation des résidences principales au 01-01-2009 - DGI Taxe d'habitation - Sitadel

Source : DREAL Bretagne - EPLS au 1er janvier 2009

L'évolution conjoncturelle

mobilité - vacance - loyers

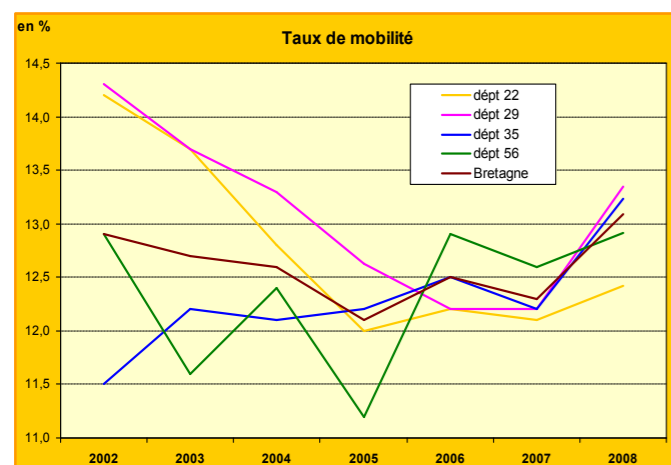
moins de six sur dix en 2007 ; cette part monte à neuf sur dix en Ille-et-Vilaine. Le poids des nouvelles mises en service dans l'ensemble des logements offerts à la location est de 2,1 % dans la région contre 1,3 % France entière ; il dépasse 3 % dans les pays de Rennes et de Vannes mais grimpe au-dessus de 10 % dans certaines communautés de communes au parc social encore réduit, comme les CC de la Presqu'île de Rhuy ou du Trieux.

Accroissement des démolitions

Plus de 1 000 logements sont sortis du parc breton en 2008, dont 785 démolitions et 183 ventes. Ces chiffres traduisent une hausse de 63 % en un an. Le nombre de logements démolis a presque doublé tandis que les ventes sont moins nombreuses qu'en 2007. Environ la moitié des démolitions et des ventes sont localisées dans le Finistère - concentrées sur Brest et Quimper - et 30 % environ dans le Morbihan (Auray, Lorient...) ; les autres sorties sont surtout situées en Ille-et-Vilaine. Les trois quarts des logements vendus sont des maisons individuelles, alors que 95 % des démolitions sont des immeubles. Ces collectifs démolis étaient majoritairement dans des zones urbaines sensibles (Zus) inscrites dans les projets ANRU, et notamment dans le quartier de Pontanezen à Brest ou celui de Kermoyan à Quimper ; plus des deux tiers dataient des années 1969 à 1971.

Hausse de la mobilité

Avec un taux de 13,1 % en 2008, la mobilité progresse par rapport aux années précédentes. En 2008, 18 593 emménagements ont été réalisés, dont 15 % de mutations internes à chaque organisme. Le taux de rotation des locataires dans le secteur pavillonnaire demeure autour de 10 %, celui du secteur collectif s'élève à 14 % cette année. Dans les Zus bretonnes, la mobilité est inférieure à la moyenne régionale (11,4 %). La mobilité est à peu près équivalente dans les départements bretons, seul celui des Côtes-d'Armor possède un taux de mobilité inférieur. La Bretagne est au troisième rang des régions françaises, après la Franche-Comté et Midi-Pyrénées. Avec une moyenne de 9,6 %, le renouvellement des locataires est moins important France entière.

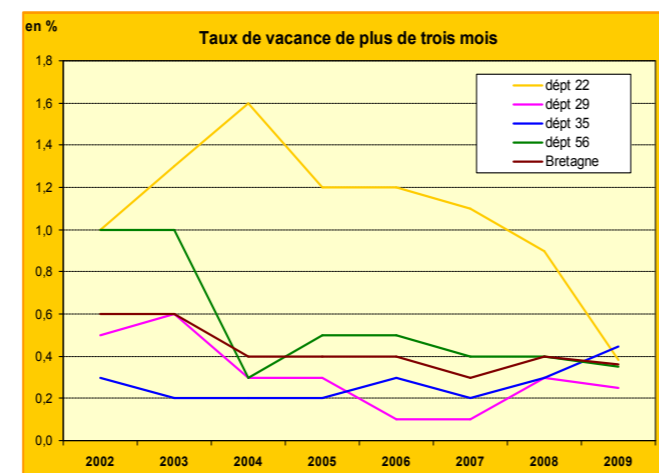


Source : DREAL Bretagne - EPLS au 1^{er} janvier 2009

Un taux de vacance toujours à 0,4 %

Le taux de vacance de plus de trois mois reste très bas et s'est stabilisé depuis 2004 à 0,4 %, la moyenne nationale se situant à 1,2 %. Au 1er janvier 2009, 523 logements proposés à la location étaient vacants depuis plus de trois mois. Ce taux est plus élevé en Ille-et-Vilaine (0,45) et plus faible dans le Finistère (0,25). Après plusieurs années au-dessus de la valeur régionale, les Côtes-d'Armor en sont désormais au même niveau. Le taux de vacance dans le collectif est légèrement supérieur à celui calculé dans l'individuel (0,38 contre 0,30 %).

La vacance totale est évalué à 1,4 % et a légèrement progressé en 2008. Ce taux frôle 1,6 % dans le Morbihan et l'Ille-et-Vilaine mais n'atteint pas 1 % dans le Finistère. Dans les Zus, la vacance est en moyenne plus faible qu'ailleurs.



Source : DREAL Bretagne - EPLS au 1^{er} janvier 2009

Loyers moyens mensuels (en € par m²)

	Surface corrigée	Surface utile
Côtes-d'Armor	2,67	4,80
Finistère	2,78	5,04
Ille-et-Vilaine	2,89	5,12
Morbihan	2,77	4,98
Bretagne	2,81	5,02

Source : DREAL Bretagne - EPLS au 1^{er} janvier 2009

Les loyers : près de 3 % de hausse

Le loyer mensuel moyen en janvier 2009 par m² de surface corrigée s'élevait à 2,81 € au niveau régional ; le loyer mensuel moyen par m² de surface utile était quant à lui de 5,02 €. La progression en 2008 est respectivement de 2,9 % et de 2,8 %. Le loyer dépend de l'année de première mise en service (le plus souvent identique à l'année de construction) : pour les logements loués pour la première fois en 1978 et avant, le prix moyen se situe autour de 2,5 €/m² de surface corrigée, il augmente ensuite pour atteindre 3,3 €/m² concernant les

Les principaux résultats

organismes

Principaux résultats au 1^{er} janvier 2009 par organisme

	Nombre de logements sociaux au 01/01/2009	Evolution du parc du 01/01/08 au 01/01/09 (en %)	Logements sociaux mis en service en 2008	Taux de vacance de plus de trois mois (en %)	Taux de mobilité (en %)	Loyer mensuel moyen en €/m ² de surface corrigée	Loyer mensuel moyen en €/m ² de surface utile
Brest Métropole Habitat	15 204	0,2	255	0	10,9	2,58	5,38
Habitat 35	14 539	2,8	438	1	13,1	2,9	5,05
Espacil Habitat	14 344	0,8	225	0,4	16,9	3,16	5,03
Archipel Habitat	11 117	1,7	181	0,1	12,1	2,72	5,37
Bretagne Sud Habitat	10 913	-0,2	150	0,4	12,3	2,86	4,95
Aiguillon-Construction	9 566	3,7	394	0	15,6	3,12	5,4
Côtes d'Armor Habitat	8 970	1,7	162	0,1	12,3	2,63	4,61
Habitat 29	8 689	1,4	155	0,2	14,2	2,86	4,76
OPAC de Quimper et de Cornouaille	7 429	1,6	272	0,3	15,2	3,03	5,02
Lorient Habitat	6 828	-0,8	32	0,2	11,4	2,69	5
Vannes Golfe Habitat	6 146	2,7	164	0,1	10,5	2,5	4,91
Émeraude Habitation	5 392	-1,1	42	0,1	9,9	2,77	4,37
Cabri Habitat	4 701	2,2	47	0,4	12,1	2,7	4,97
La Rance	4 429	2,7	36	0,4	11,3	2,93	4,86
Armorique Habitat	4 338	1,0	61	0,7	13,6	2,72	4,98
Fougères Habitat	3 024	1,3	38	1,2	13,3	2,43	4,59
Dinan CODI Habitat	1 951	0,3	6	0,5	12,6	2,49	5,14
Hennebont Blavet Habitat	1 600	1,5	23	0,1	11,4	2,64	5,16
Douarnenez Habitat	1 578	1,5	24	0,9	11,9	2,59	4,71
Le Foyer d'Armor	1 486	0,0	4	0,2	14,1	2,82	5,21
Les Foyers	1 420	5,4	74	2,6	14,1	3,14	5,06
Guingamp Habitat	1 378	2,8	38	1,9	14,6	2,63	4,71
BSB	1 068	9,7	85	0,5	16,7	3,33	5,09
HLM Atlantique	621	6,5	0	0,2	14	2,97	7,08
Le Logis breton	590	21,9	103	1,4	15,6	2,6	4,96
SNI	528	1,1	3	0	29,9	3,08	7,25
Foncière Logement	284	40,6	82	0	0	//	//
Loire Atlantique Habitation	94	17,5	14	8,7	33,3	//	5,53
CIAS Mordelles	11	0,0	0	0	ns	ns	//
Total Bretagne	148 238	1,5	3 108	0,4	13,1	2,81	5,02

ns : non significatif

Source : DREAL Bretagne - EPLS au 1^{er} janvier 2009

logements loués en 1997. Après cette date, la plupart des loyers sont exprimés par rapport à la surface utile et se situent autour de 5 €/m² de surface utile. Excepté en Ile-de-France où le loyer moyen exprimé en m² de surface corrigée dépasse 3,2 €/m², toutes les régions présentent une valeur équivalente. C'est en Ille-et-Vilaine que les prix moyens sont les plus

élevés et dans les Côtes-d'Armor qu'ils sont les plus faibles. Au sein des territoires infra-départementaux, les loyers mensuels moyens les plus importants sont observés dans la CA de Rennes (2,9 €/m² de surface corrigée et 5,4 €/m² de surface utile), dans les CC de Quimper et de Vitré (3 €/m² de surf. corrigée) et dans la CU de Brest (5,4 €/m² de surf. utile).