



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Les **assises** du **logement**

2 février 2024

Quimper



# Diagnostic de la crise du logement en Bretagne

février 2024

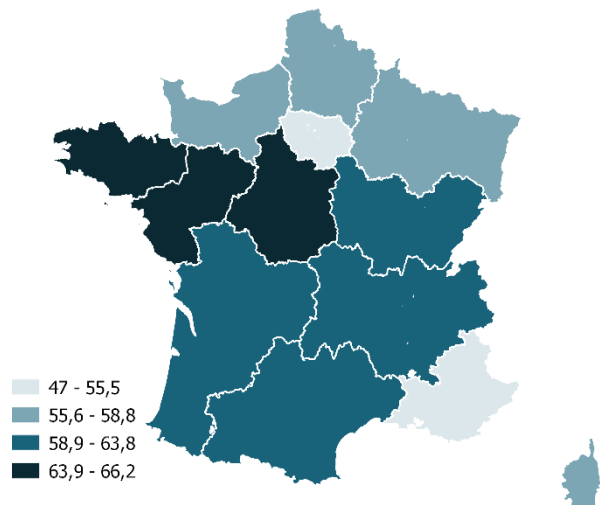


# Les perceptions de la crise du logement en Bretagne : articles de presse, 2023



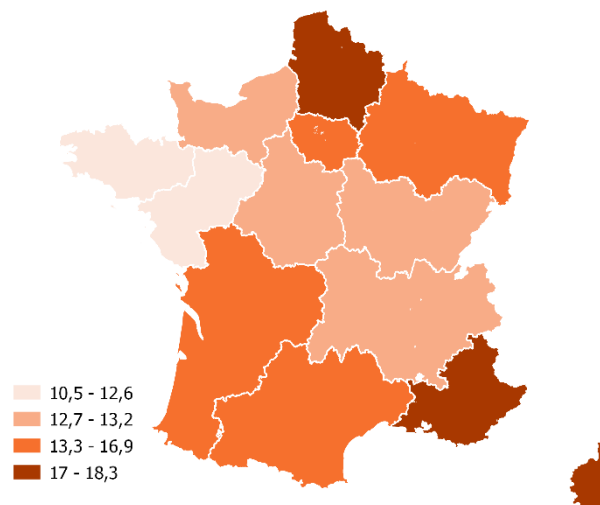
# Bretagne : 1ère région de propriétaires, 2ème région moins inégalitaire et 2ème région avec le plus faible taux de chômage

Part des résidences principales (RP)  
occupées par des propriétaires, 2020



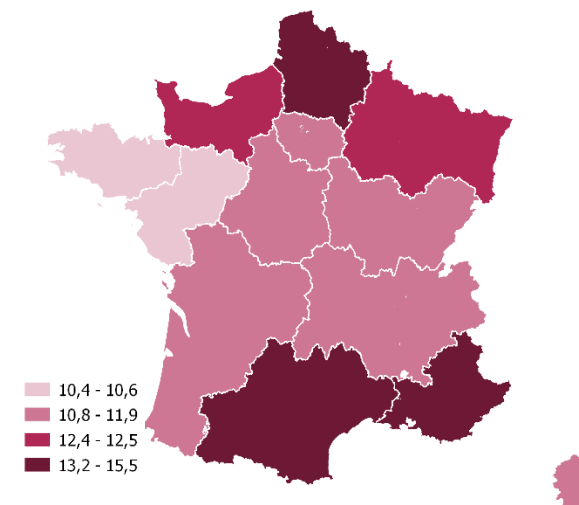
**66%** RP occupées par des propriétaires en Bretagne

Taux de pauvreté (seuil à 60% du  
revenu médian), 2020



**11,2%** Taux de pauvreté (seuil à 60%) en Bretagne

Taux de chômage des 15 ans et  
plus, 2020



**10,6%** Taux de chômage des 15 ans et plus en Bretagne

Source : observatoire des territoires

# 1

## Des besoins en logement importants, bien que contrastés selon les communes



Crédits photos - Cerur

La Bretagne, un territoire attractif pour les **étudiants**

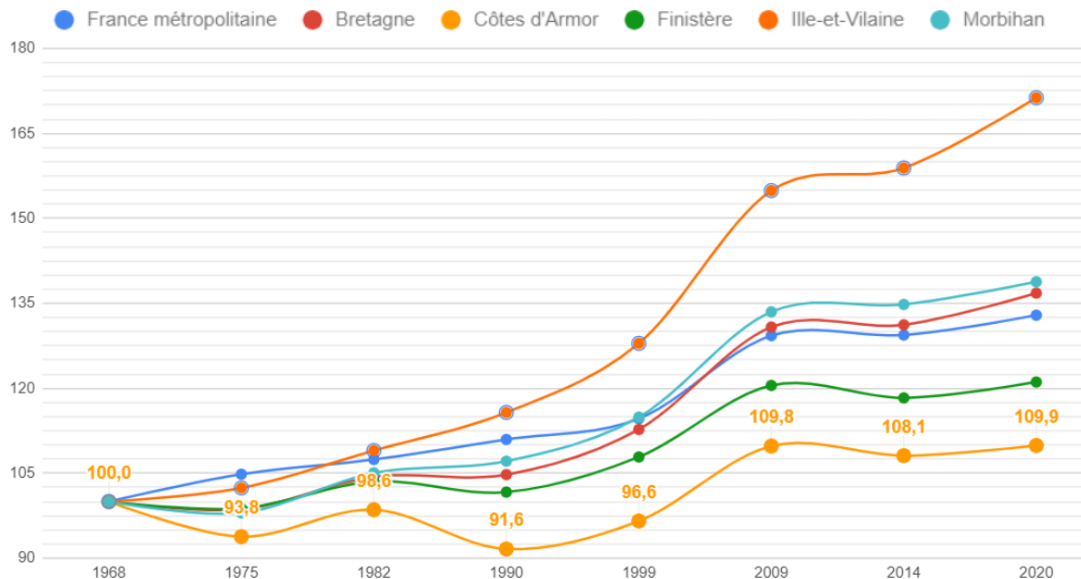
La Bretagne est un territoire de **familles**

La crise sanitaire s'est traduite par une arrivée massive de **franciliens**

# Un territoire attractif : Les dynamiques économiques et de l'emploi

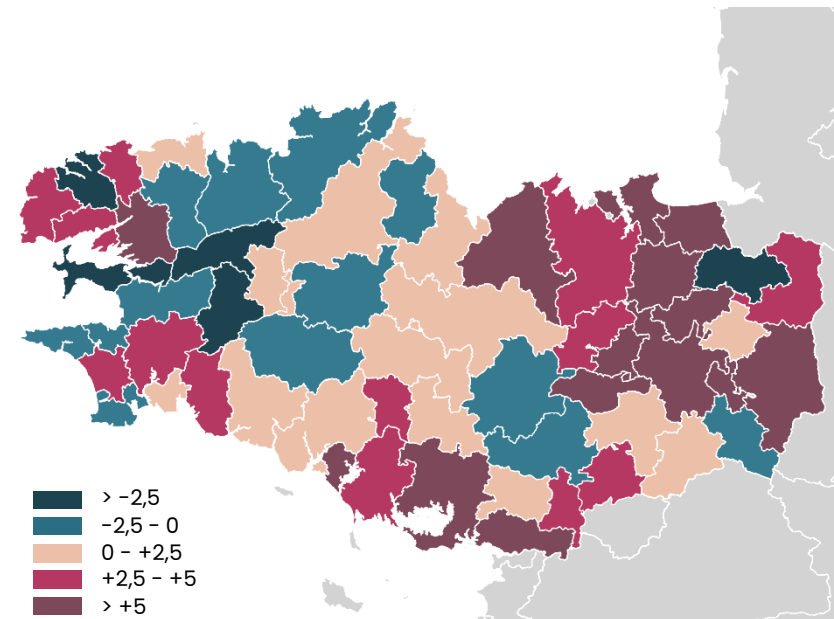
## Evolution de l'emploi entre 1968 et 2020 – base 100 en 1968

Source : Armorstat



## Evolution de l'emploi entre 2014 et 2020 par EPCI (%)

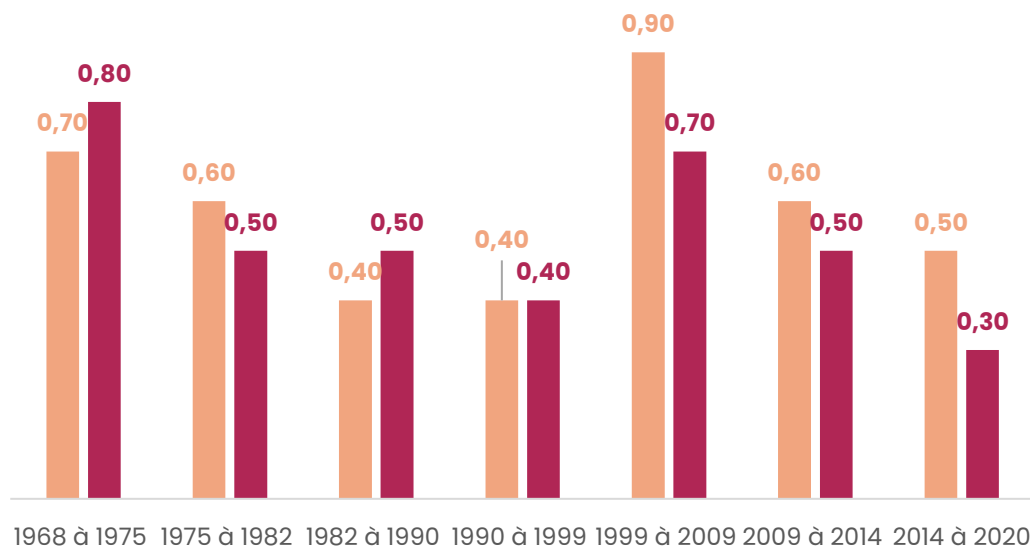
Cerur, Source : Armorstat



# Un territoire dynamique du point de vue démographique : ... Un phénomène plus accentué qu'à l'échelle nationale

## Evolution de la population par période entre 1968 et 2020 (en %)

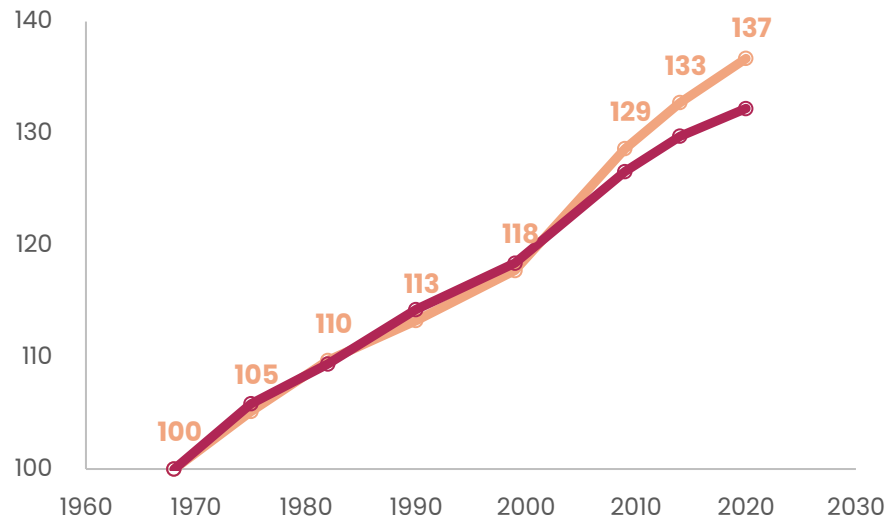
Cerur, Source : INSEE



■ Bretagne ■ France

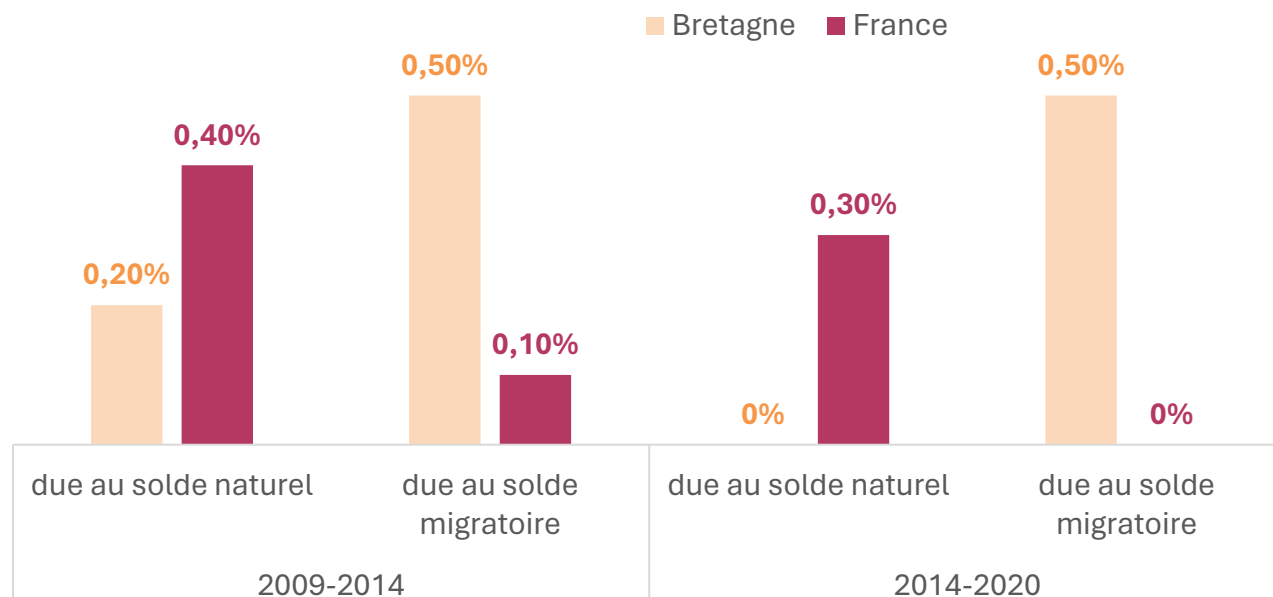
## Evolution de la population par période entre 1968 et 2020 (base 100 en 1968)

Cerur, Source : INSEE, recensement de la population



# Un territoire dynamique du point de vue démographique : ... lié à l'apport migratoire

**Variation moyenne de la population due au solde naturel et migratoire, 2009-2014 et 2014-2020** Cerur, Source : INSEE

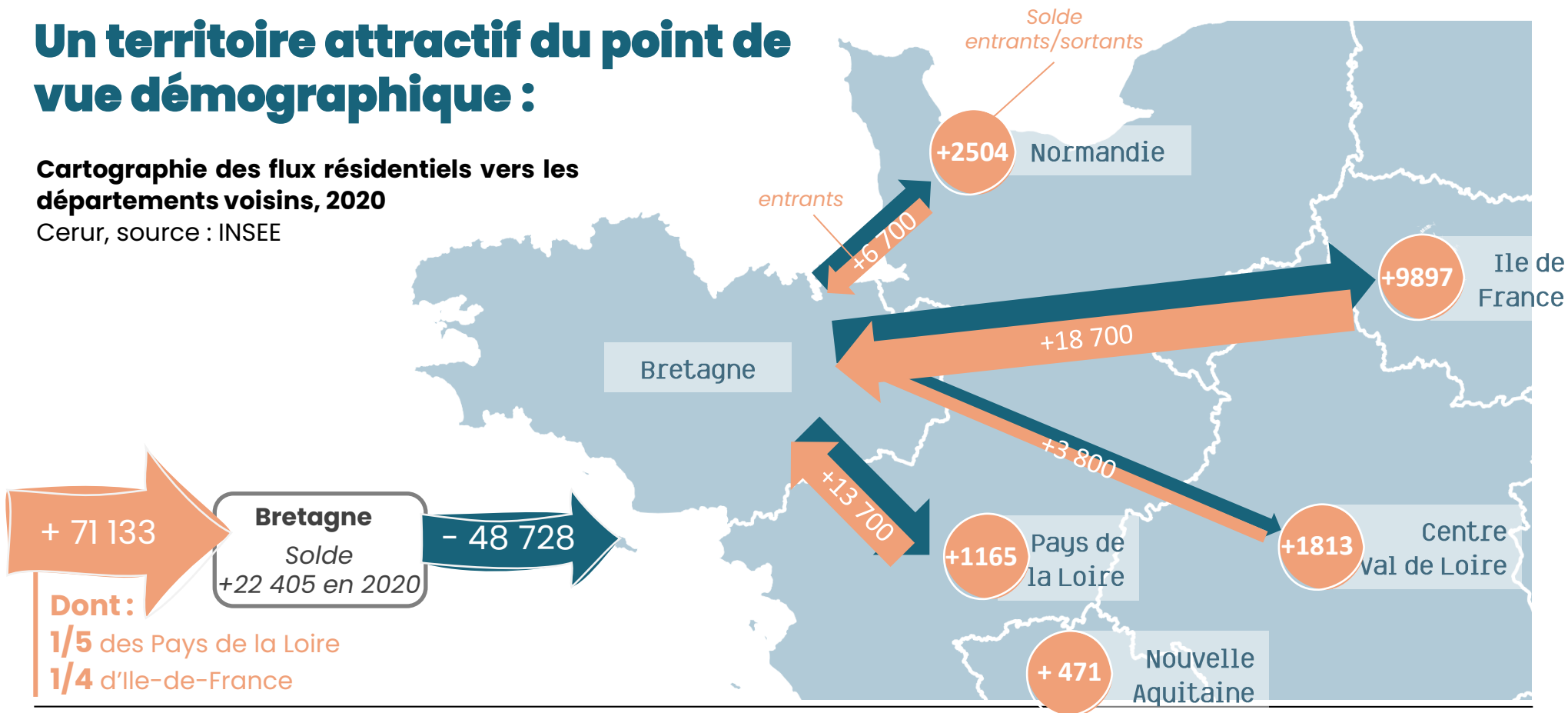




# Un territoire attractif du point de vue démographique :

## Cartographie des flux résidentiels vers les départements voisins, 2020

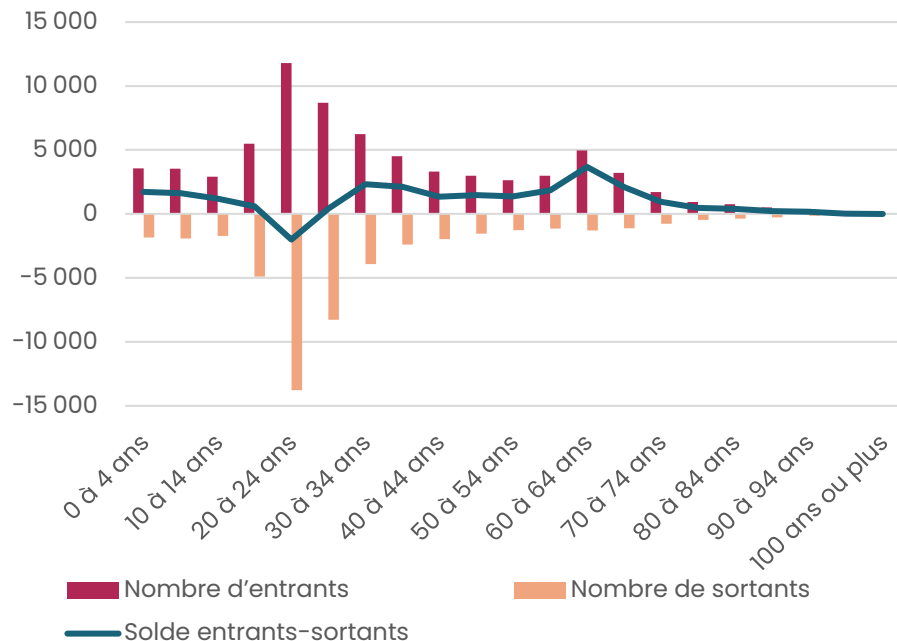
Cerur, source : INSEE



## Un territoire attractif du point de vue démographique :

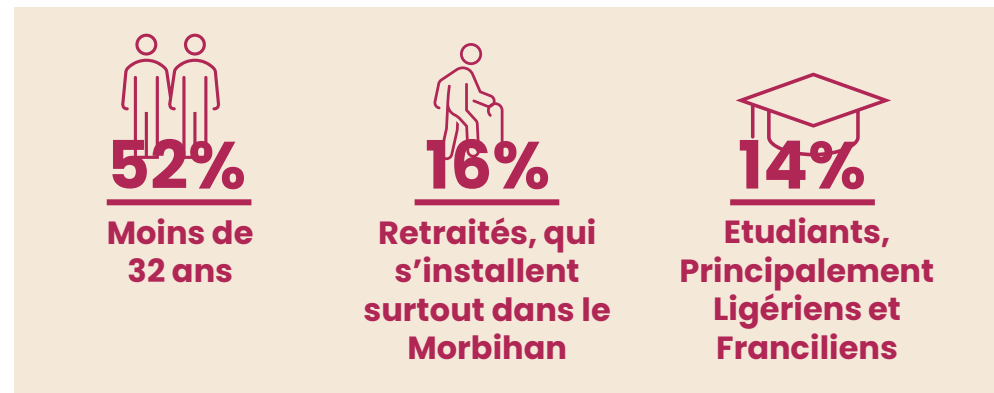
### Nombre d'entrants et de sortants par tranche d'âge quinquennale en Bretagne en 2019

Cerur, source : INSEE



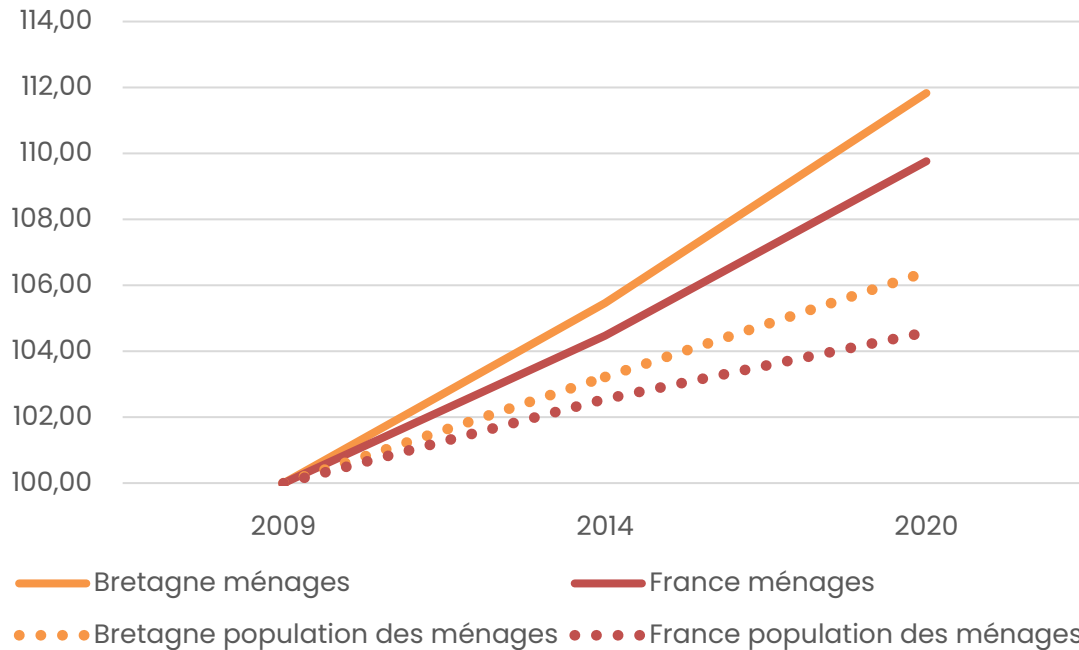
### Profils des entrants à l'échelle bretonne en 2019

Cerur, source : analyse INSEE



**Surtout des actifs, plutôt jeunes, mais aussi des nouveaux retraités et étudiants**

# Au-delà de la hausse de population, la hausse rapide des ménages génère des besoins en logements



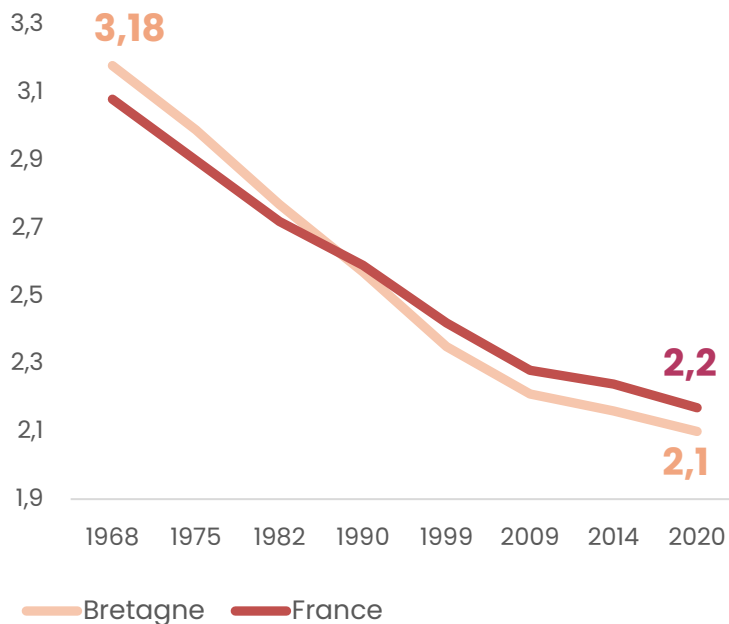
**Evolution des ménages et de la population des ménages entre 2009 et 2020 à l'échelle bretonne (base 100 en 2009)**

Cerur, source : INSEE

# Un desserrement des ménages plus important qu'à l'échelle nationale

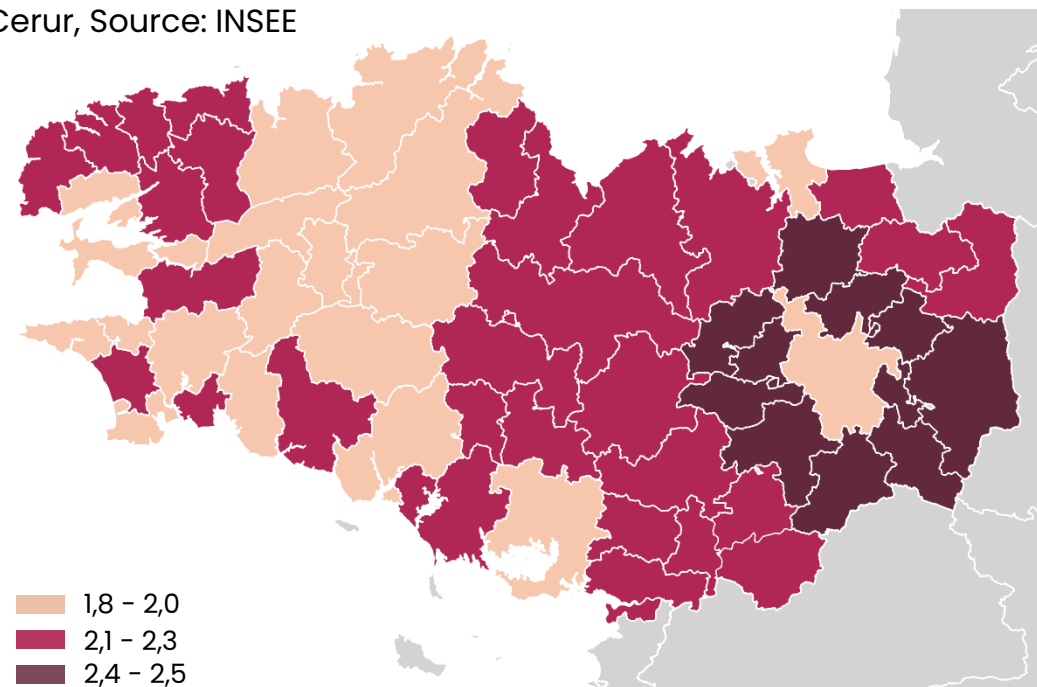
## Nombre de personnes par ménages

Cerur, source : INSEE

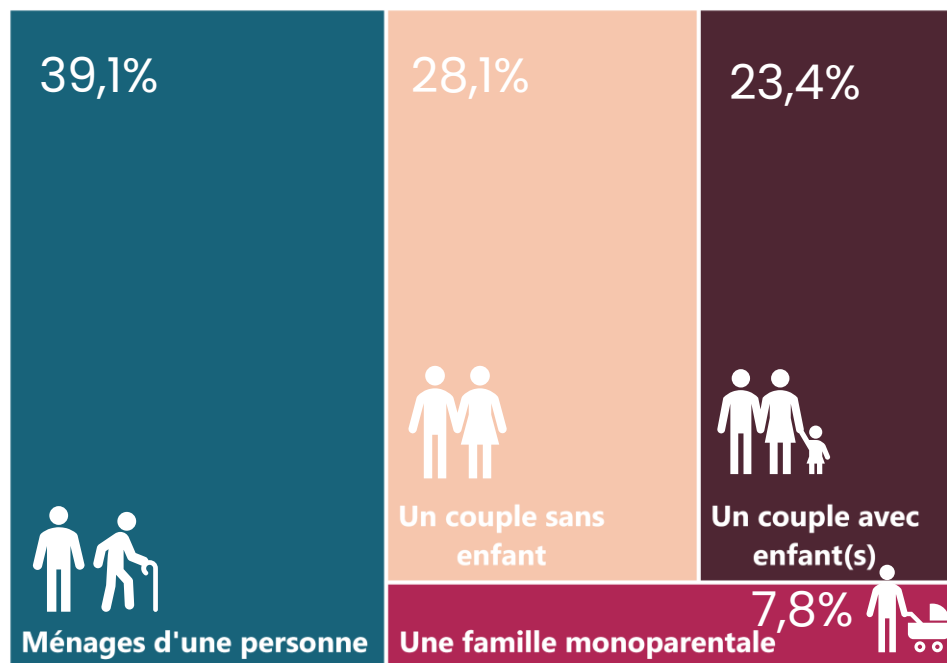


## Taille des ménages par EPCI en 2020

Cerur, Source: INSEE



## Des plus petits ménages qu'à l'échelle nationale : Plus de personnes seules et de couples sans enfants, et moins de familles



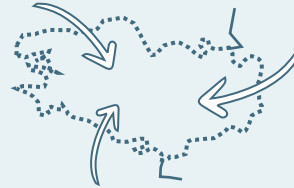
### Composition des ménages en Bretagne en 2020

Cerur, source : INSEE

	Bretagne	France
Ménages d'une personne	39,1%	37,4%
Un couple sans enfant	28,1%	26,0%
Un couple avec enfant(s)	23,4%	24,8%
Une famille monoparentale	7,8%	10,0%



Une dynamique  
économique



Un territoire attractif



Un desserrement plus  
important qu'à  
l'échelle nationale

# 2

## Une offre qui ne s'ajuste pas aux besoins



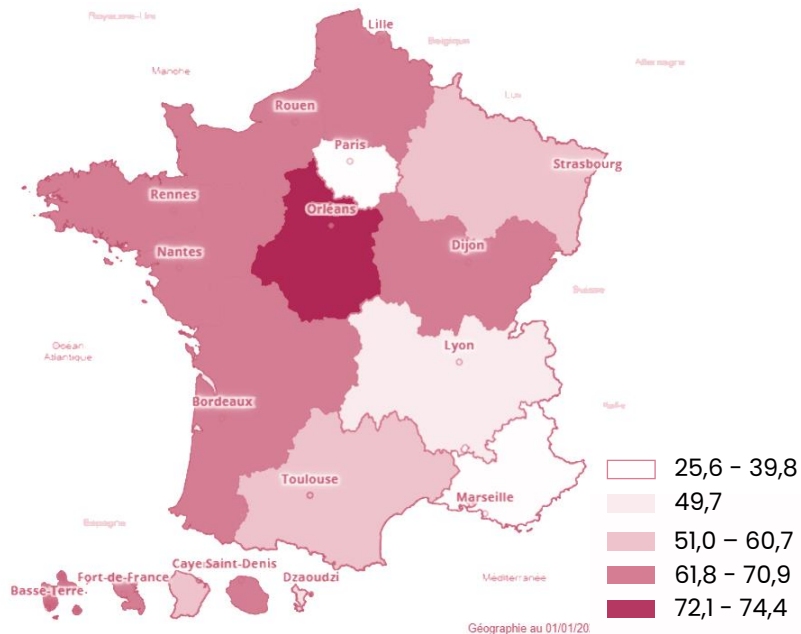
Crédits photos - Cerur

# Un attachement fort à la maison individuelle

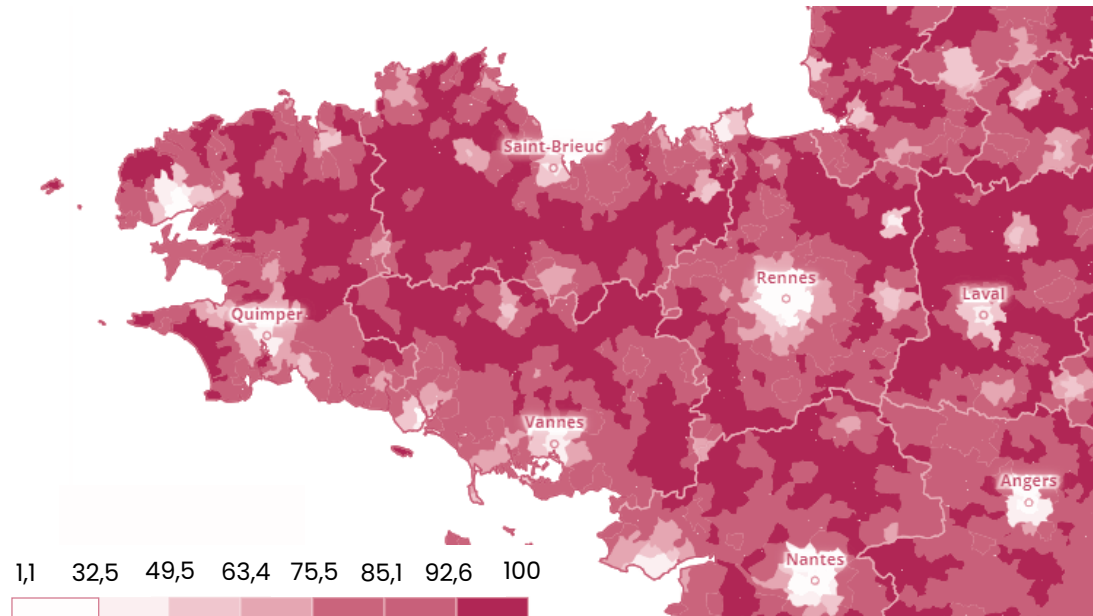
# 7/10

Logements est une maison en  
Bretagne en 2020, contre 55% en France

Part des maisons dans le total des logements  
(%) en 2020, par région Source : INSEE



Part des maisons dans le total des logements (%) en 2020,  
par commune Source : INSEE



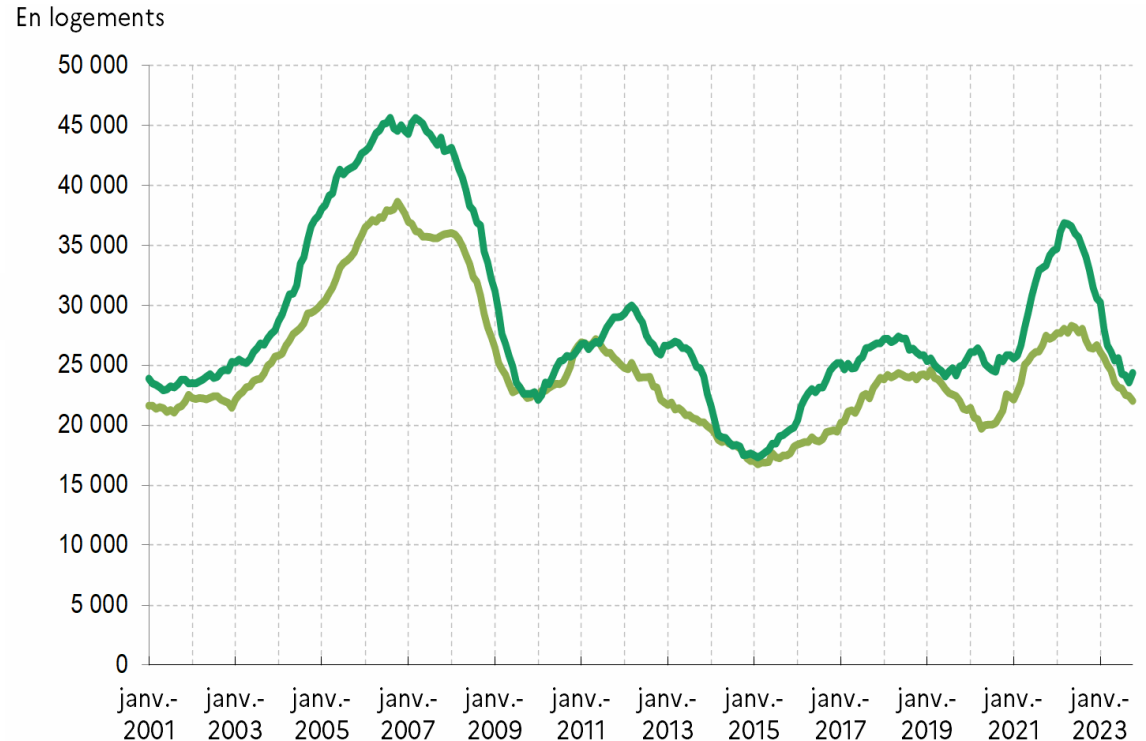


# Un niveau de mises en chantier correct au regard des besoins estimés, mais des perspectives inquiétantes

**Logements commencés et autorisés  
en Bretagne depuis fin janvier 2001  
(cumulés sur 12 mois glissants)**

Source : DREAL, SDES MTECT, Sitadel

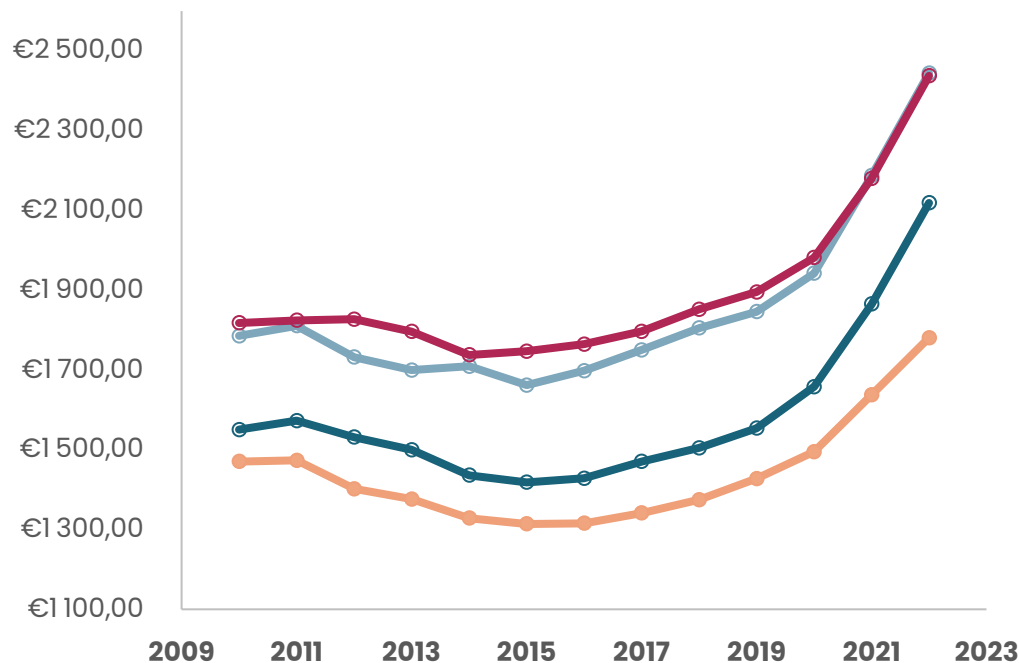
- Logements commencés
- Logements autorisés



# Une hausse généralisée des prix de vente

Evolution du prix au m<sup>2</sup> des transactions entre 2010 et 2022 par département

Cerur, Source : Dynmark



Côtes d'Armor

**+25%** Prix médian au m<sup>2</sup> des maisons entre 2019 et 2022

Finistère

**+36%** Prix médian au m<sup>2</sup> des maisons entre 2019 et 2022

Ille et Vilaine

**+29%** Prix médian au m<sup>2</sup> des maisons entre 2019 et 2022

Morbihan

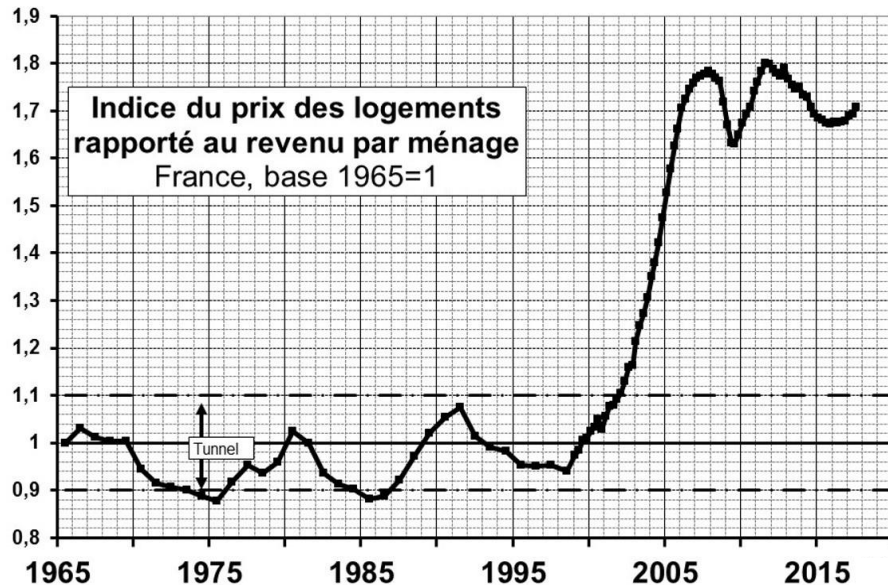
**+32%** Prix médian au m<sup>2</sup> des maisons entre 2019 et 2022

# Une hausse généralisée des prix de logement : des prix immobiliers qui ont explosé sans commune mesure avec l'évolution des revenus

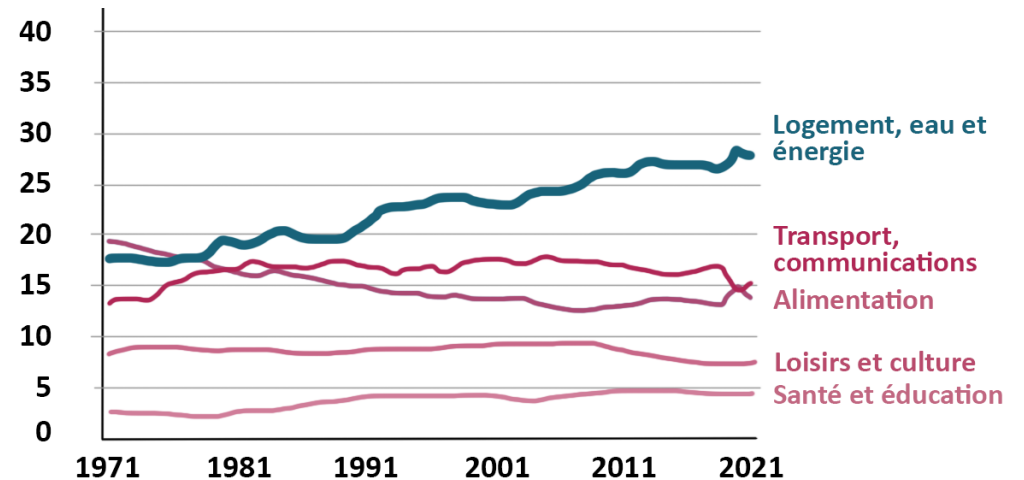
## « Tunnel de Friggit »

Source : IGEDD

Part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages (en %) Cerur, Source : Insee, Comptes nationaux



Le logement est le poste qui a le + augmenté entre 1971 et 2021



## Un marché de moins en moins accessible financièrement

# 4,41%

Taux d'intérêt moyen constaté pour un prêt sur 25 ans en Bretagne (la centrale de financement)

# 8515€

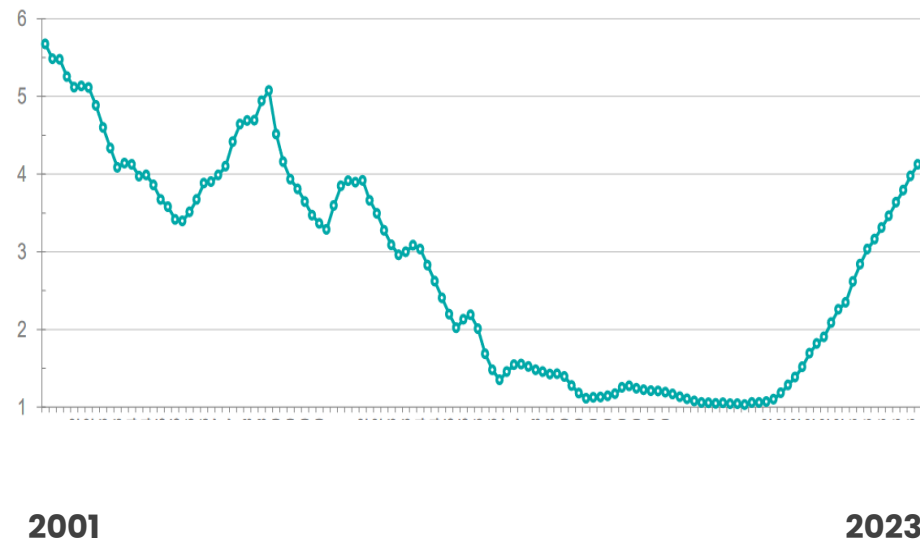
Revenus disponibles nécessaires pour acquérir une maison ancienne à Carnac en 2023

La durée moyenne d'un emprunt est ainsi passée de 13,6 ans en 2001 à 20,3 ans en 2022. Pour la première fois en 2022, la durée moyenne des emprunts immobiliers a dépassé les 20 années.



### Evolution des taux d'intérêt des crédits immobiliers depuis 2001 (%)

Source : l'observatoire Crédit Logement




# Un territoire de moins en moins accessible financièrement

Part des ménages bretons pouvant accéder aux différents types de biens immobiliers à Merdrignac (22), Quimper (29), Mordelles (35), et Carnac (56)

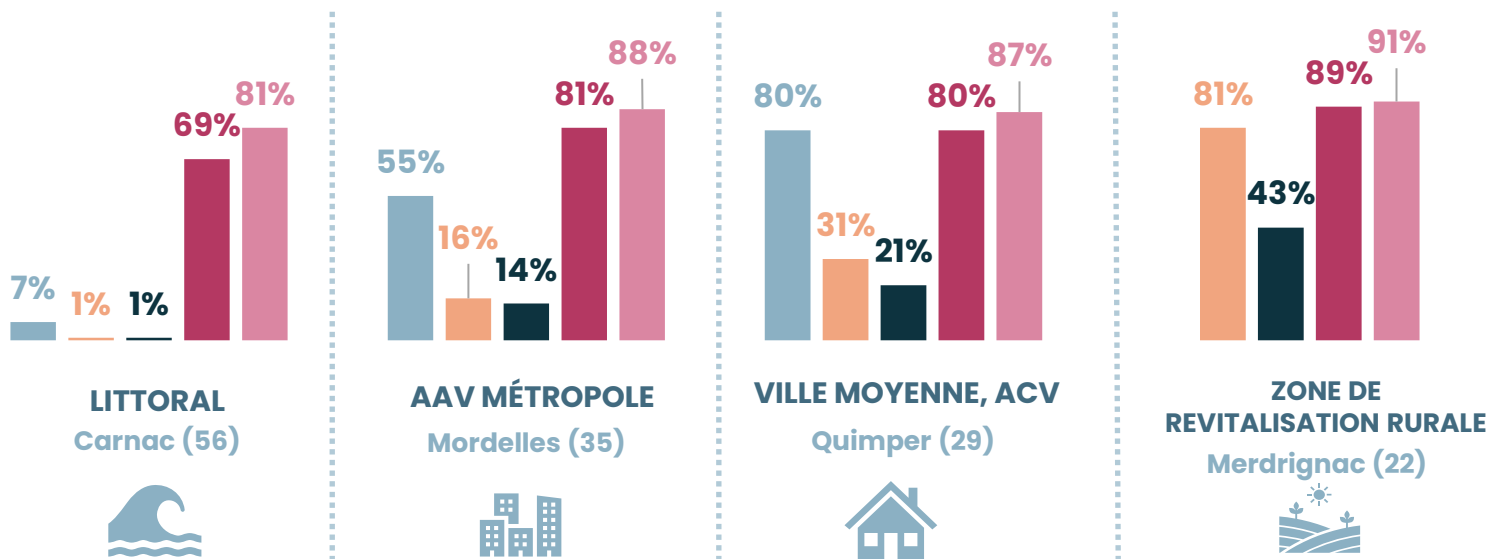
Cerur, Source : INSEE, DVF, DHUP

- Appartement ancien
- Maison ancienne
- Terrain à bâtir + construction maison neuve
- Locatif privé, 60m<sup>2</sup>
- LLI, 60m<sup>2</sup>



**4540 €/m<sup>2</sup>**  
pour l'acquisition d'un  
appartement neuf en  
2023

Des biens accessibles  
financièrement pour **18%**  
des bretons



Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 25 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,45%, LLI décote de 20% par rapport aux loyers DHUP

# Un territoire de moins en moins accessible financièrement

Part des ménages bretons pouvant accéder aux différents types de biens immobiliers à Merdrignac (22), Quimper (29), Mordelles (35), et Carnac (56)

Cerur, Source : INSEE, DVF, DHUP

## Couple sans enfant

3 264 €/mois



Assistance maternelle et policier

- **Locatif privé** ou LLI à Carnac
- **Acquisition d'un appartement** à Mordelles ou Quimper
- **Acquisition d'une maison** à Merdrignac

## Famille monoparentale

2 189 €/mois



Infirmière

- **LLI** à Carnac ou à Mordelles
- **Acquisition d'un appartement** à Quimper
- **Acquisition d'une maison** à Merdrignac

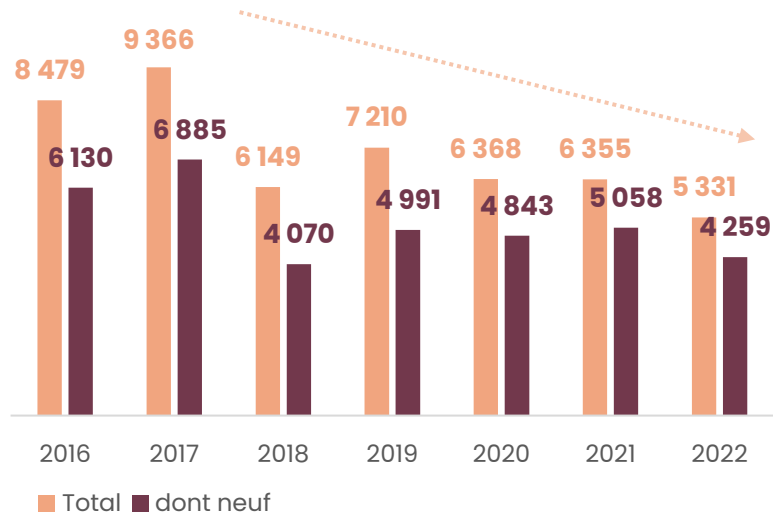
Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 25 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,45%, LLI décote de 20% par rapport aux loyers DHUP

# Une accession sociale plus difficile

## PTZ

Evolution du volume de PTZ accordés depuis 2015 : une accession aidée freinée

Cerur, source : DREAL



## BRS

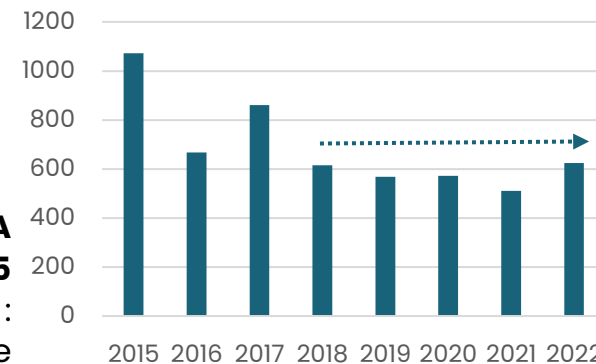
**280**

Livrés en 2022,  
100% dans le 35

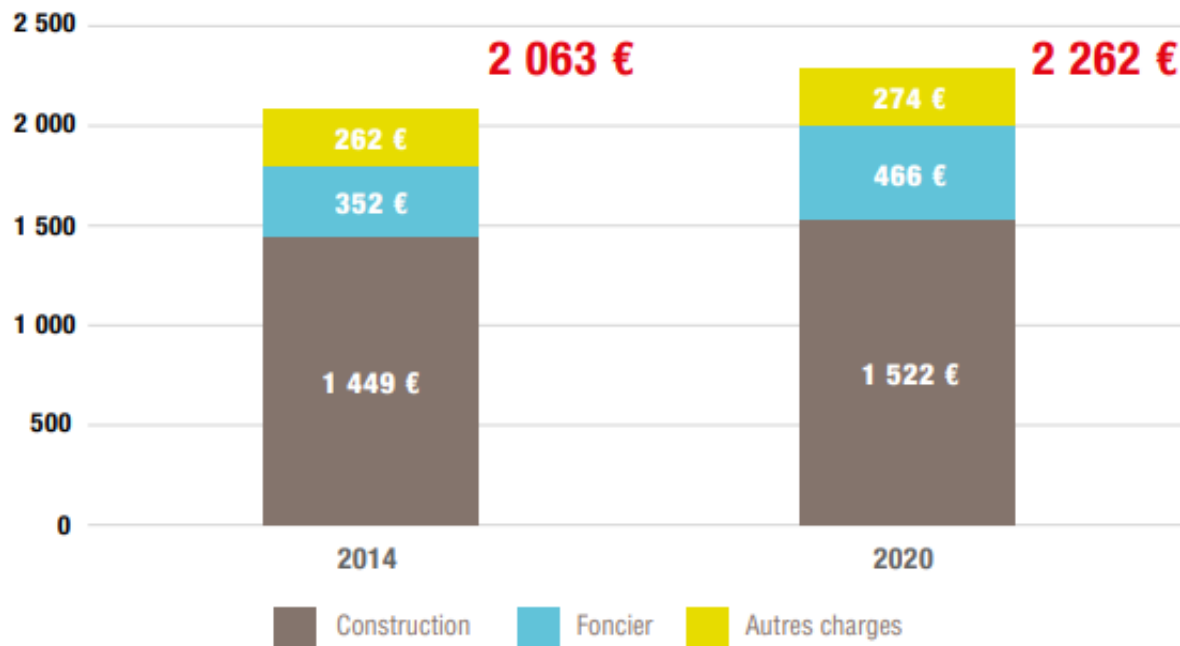
## PSLA

**624**  
Accordés en 2022

Nombre de PSLA  
accordés entre 2015  
et 2022 Source :  
DREAL Bretagne



# Un marché locatif social impacté par la hausse du coût de construction



## Coûts de construction d'un logement social en euros courants et par m<sup>2</sup>, hors VEFA

Source : Banque des territoires  
Document Éclairages- n°25 - Octobre 2021

Périmètre : opérations de construction directe des bailleurs sociaux

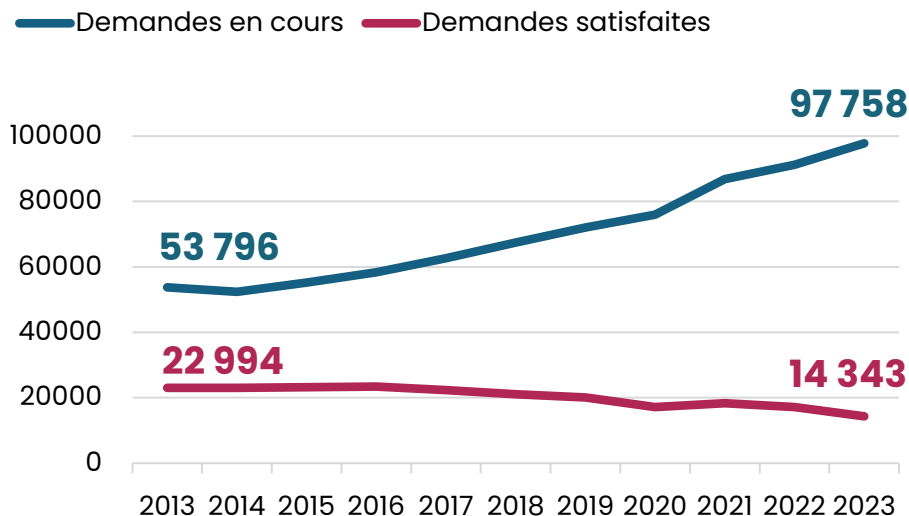
**« Le foncier contribue à plus de la moitié de l'augmentation du prix de revient »**



# Une explosion de la demande locative sociale, et une baisse des attributions

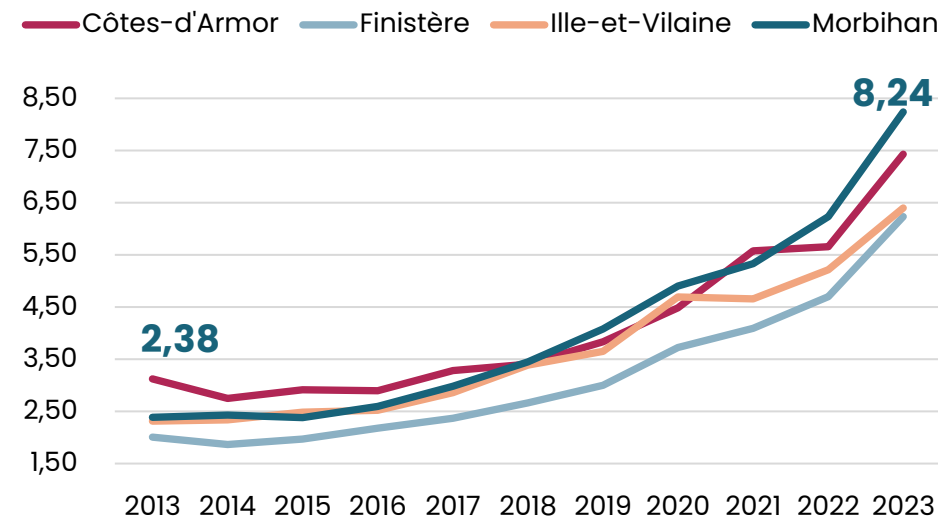
## Logements sociaux : demandes en cours et demandes satisfaites par an en Bretagne depuis 2013

Source : Système National d'Enregistrement des demandes de logement social)



## Nombre de demandes pour une attribution depuis 2013, par département

Source : Système National d'Enregistrement des demandes de logement social)

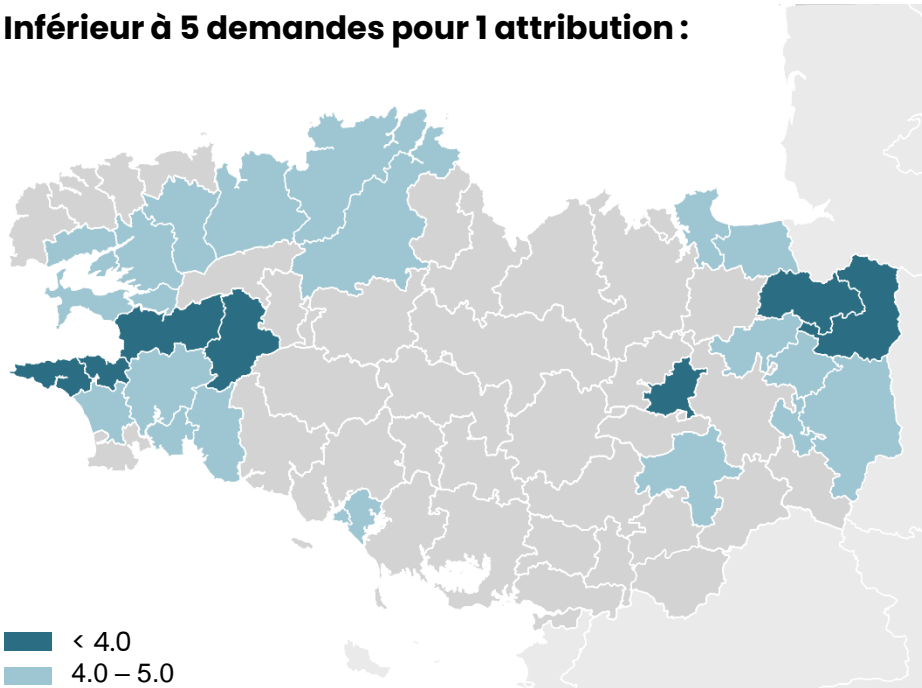


# Une explosion de la demande locative sociale

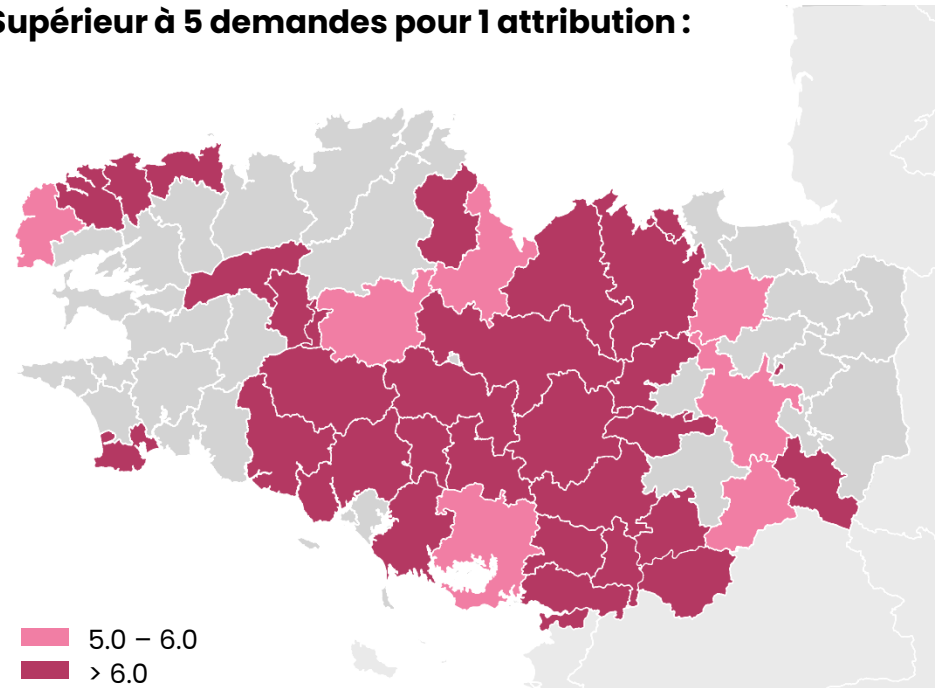
Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite par  
EPCI en Bretagne en 2023 *Cerur, Source : DREAL*

**5,37**  
Demandes pour 1  
attribution en  
Bretagne, 2023

Inférieur à 5 demandes pour 1 attribution :



Supérieur à 5 demandes pour 1 attribution :

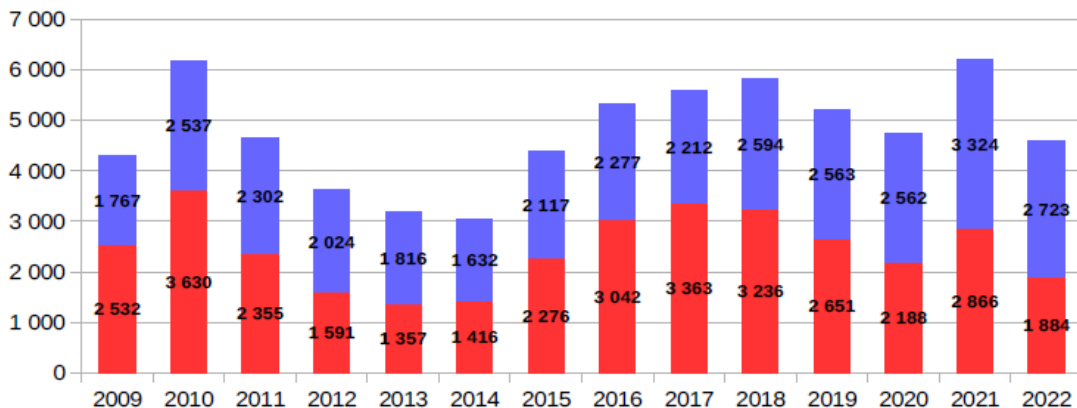


# L'investissement locatif en Bretagne

## Répartition des acquéreurs de logements neufs entre 2009 et 2022

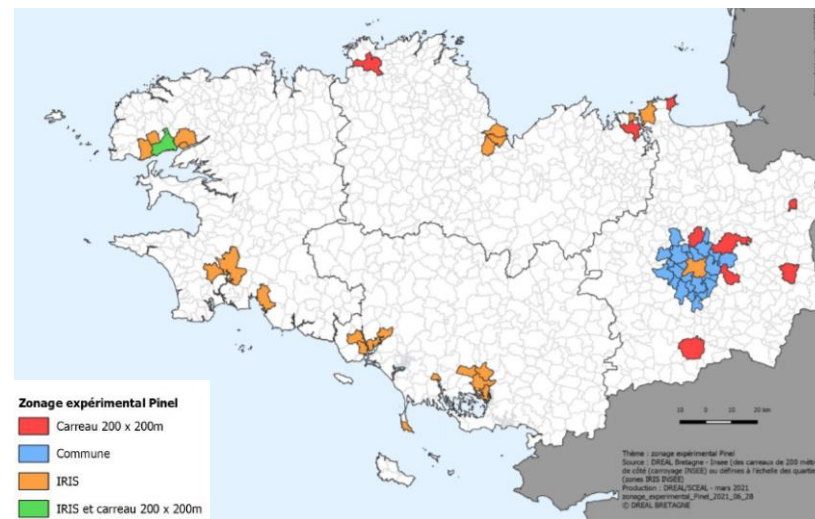
Source : DREAL : Impact du dispositif Duflot/Pinel sur la dynamique investisseurs en Bretagne, 2022

- Dont réservations à investisseurs
- Dont réservations en accession



## Zonage expérimental Pinel en Bretagne, mars 2020

Source : DREAL : Impact du dispositif Duflot/Pinel sur la dynamique investisseurs en Bretagne, 2022



## Le Logement Locatif Intermédiaire « institutionnel » (LLI)

- 229 logements (février 2023)
- 10 programmes en Ille et Vilaine dont 9 sur Rennes Métropole



Un attachement fort  
à la maison  
individuelle



Le constat d'un niveau  
de mises en chantier  
correct, mais des  
perspectives  
inquiétantes



La hausse  
généralisée des  
prix de vente



Des territoires de  
moins en moins  
accessibles  
financièrement



Une accession  
sociale plus  
difficile



Une tension accrue sur  
le parc locatif social

# 3

## Un marché de l'habitat impacté par l'activité touristique

La production de logement sert à **accueillir de nouveaux ménages**



Crédits photos - Cerur

# Moins d'un ménage gagné par logement supplémentaire ...

Nombre de nombre de ménages gagnés par logement supplémentaire entre 2014 et 2020 par type de communes Cerur, source : INSEE, RP 2020



**Bretagne, entre 2014 et 2020**

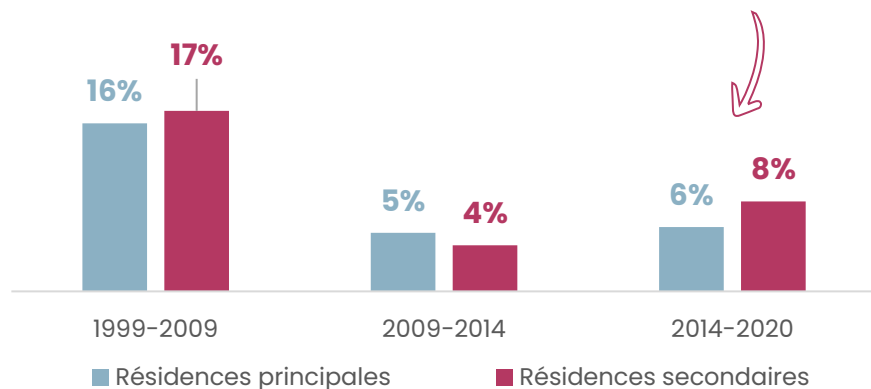
**+ 10 logements**

**+ 8 ménages**

# La concurrence des résidences secondaires et des meublés de tourisme

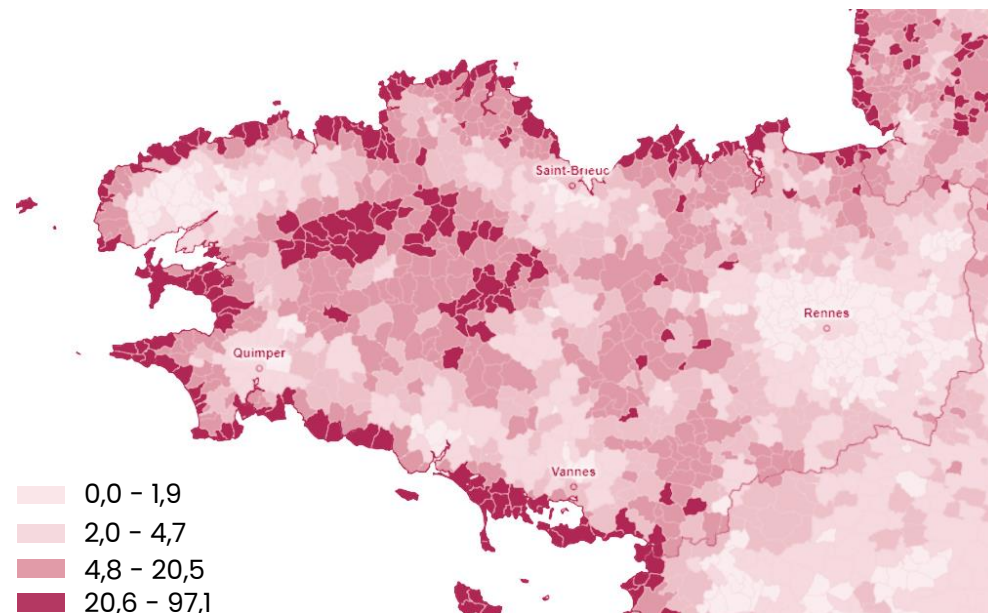
**13,3%** Résidences secondaires en 2020, contre 9,7% en France

Evolution du volume de résidences secondaires et résidences principales entre 1999 et 2020 à l'échelle de la Bretagne source : INSEE



Part des résidences secondaires par commune (%)

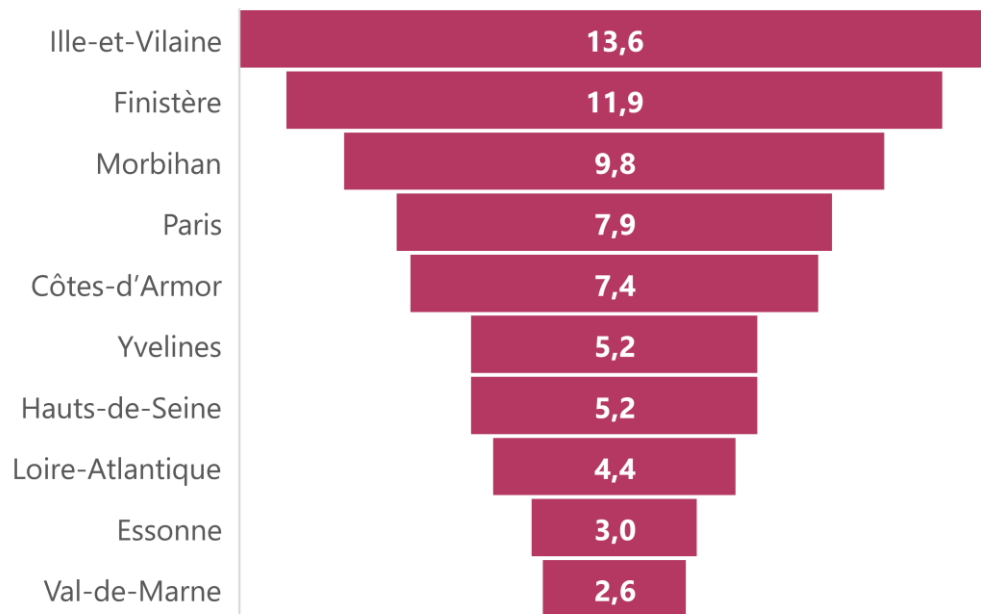
Source : INSEE



# Propriétaires de résidences secondaires : 4/10 sont bretons

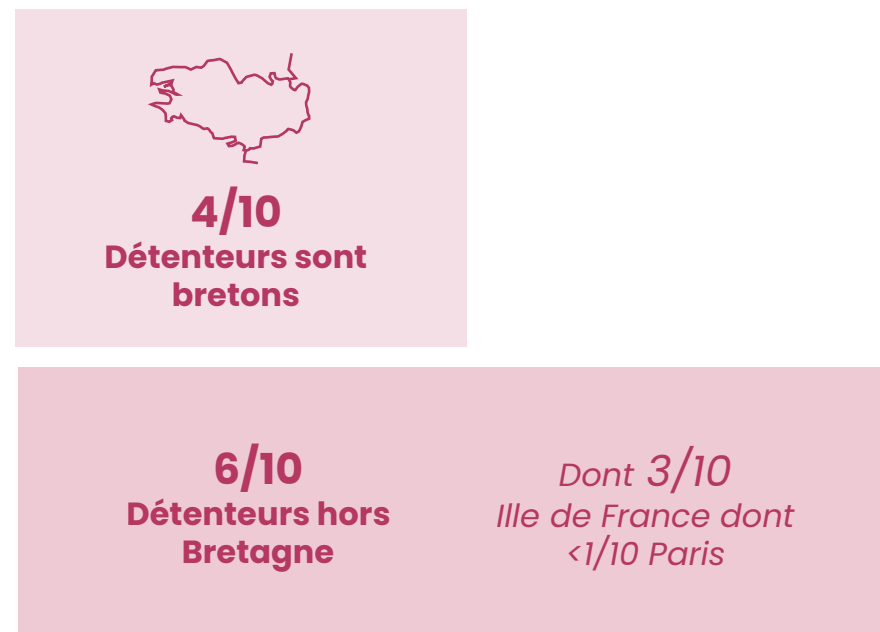
## Les 10 premiers départements de résidence principale des détenteurs de résidence secondaire en Bretagne (%)

Cerur, source : INSEE, Fidéli 2019



## Caractéristiques des propriétaires de résidences secondaires en 2019

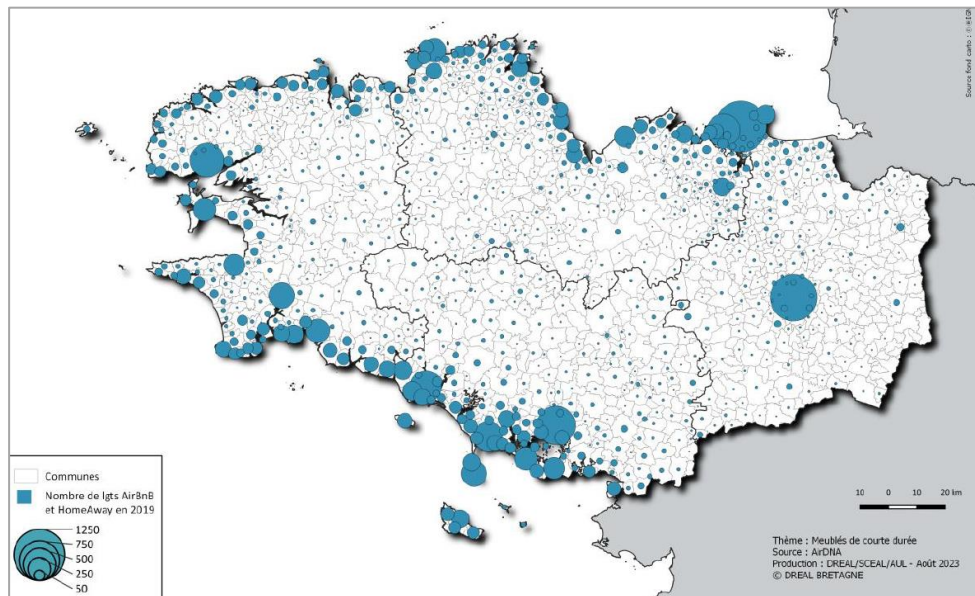
Source : INSEE





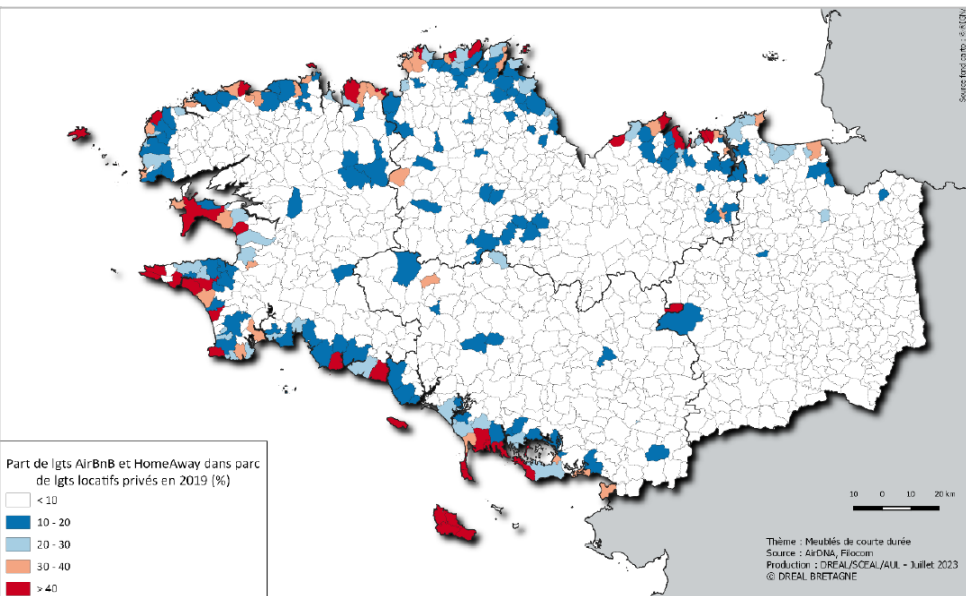
# La concurrence des résidences secondaires et des meublés de tourisme

**Nombre de logements loués par AirBnB et HomeAway en 2019** Source : DREAL, Air DNA, Filocom



**Part de meublés loués par l'intermédiaire d'AirBnB ou HomeAway dans le parc de locatifs privés en 2019**

Source : DREAL, Air DNA, Filocom



*Précautions de lecture : les données AIR DNA ne sont à ce jour pas exhaustives et peu fiables*



Moins d'un ménage  
gagné par logement  
supplémentaire



La concurrence des  
résidences secondaires



La concurrence des  
meublés de tourisme

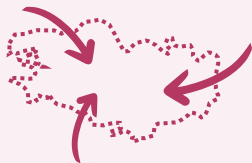
## Des besoins en logement importants, bien que contrastés selon les communes



Un desserrement plus important qu'à l'échelle nationale



Une dynamique économique



Un territoire attractif

## Une offre qui ne s'ajuste pas aux besoins



Un attachement fort à la maison individuelle



Une tension accrue sur le parc locatif social



La hausse généralisée des prix de vente



Des territoires de - en - accessibles financièrement

## LA CRISE DU LOGEMENT EN BRETAGNE

### Un marché de l'habitat impacté par l'activité touristique



La concurrence des résidences secondaires



La concurrence des meublés de tourisme



Une accession sociale plus difficile



Des perspectives inquiétantes pour la construction



# PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



CERUR 1 rue Michel Gérard  
35200 RENNES  
Tél : 02 99 50 70 22  
Mail : [cerur@cerur-reflex.org](mailto:cerur@cerur-reflex.org)

groupe **reflex\_**

 Adeus, Marseille  
 Cérur, Rennes  
NovaScopia, Paris  
Place, Bordeaux & Toulouse  
Trajectoires, Lyon  
[www.groupe-reflex.org](http://www.groupe-reflex.org)

