



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



1

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



Crédits photos - Cerur

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

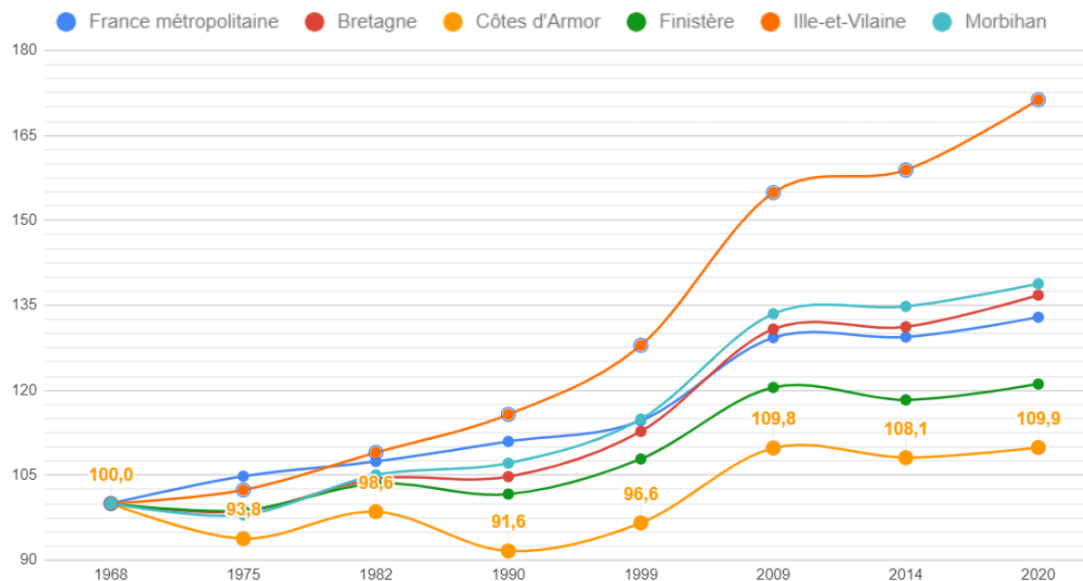
La Bretagne est un territoire de **familles**

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

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

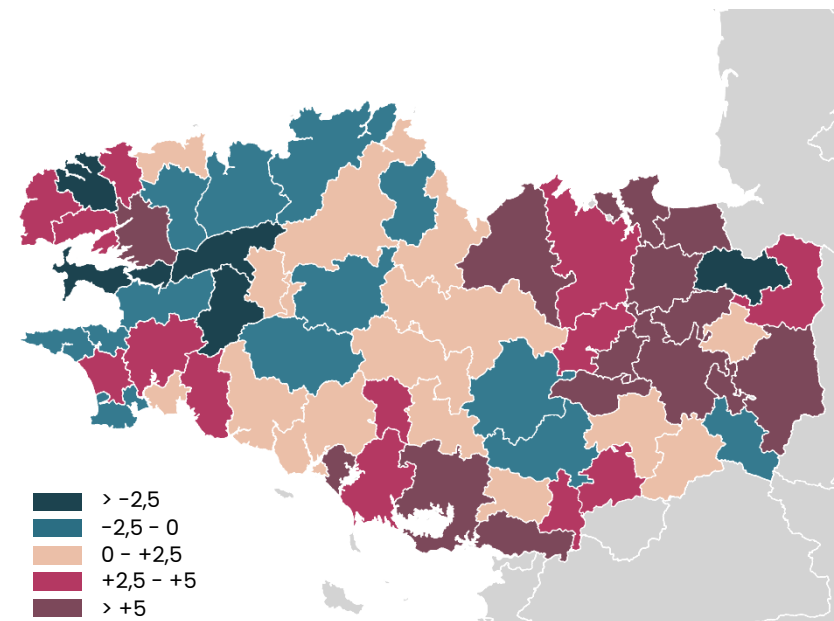
Evolution de l'emploi entre 1968 et 2020 – base 100 en 1968

Source : Armorstat



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

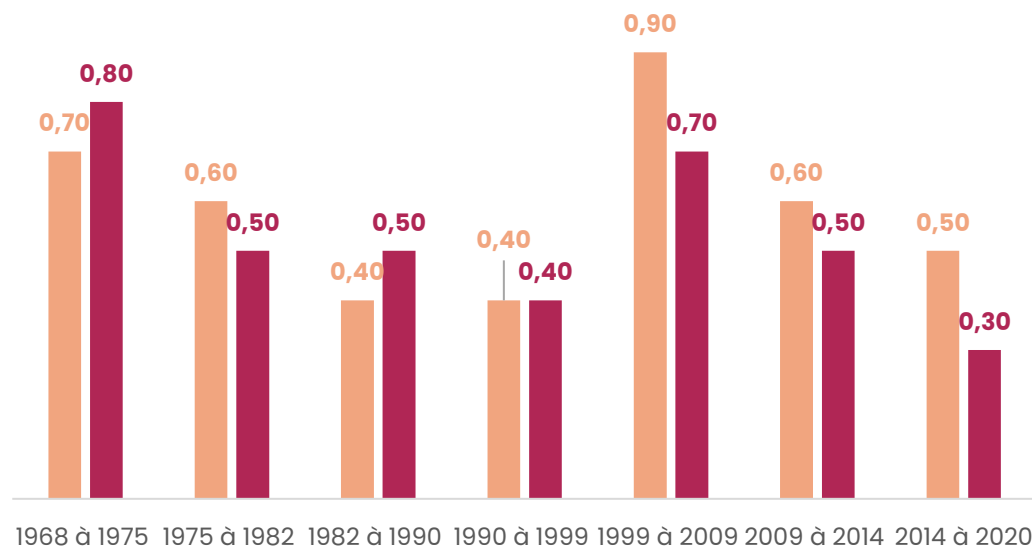
Cerur, Source : Armorstat



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 %)

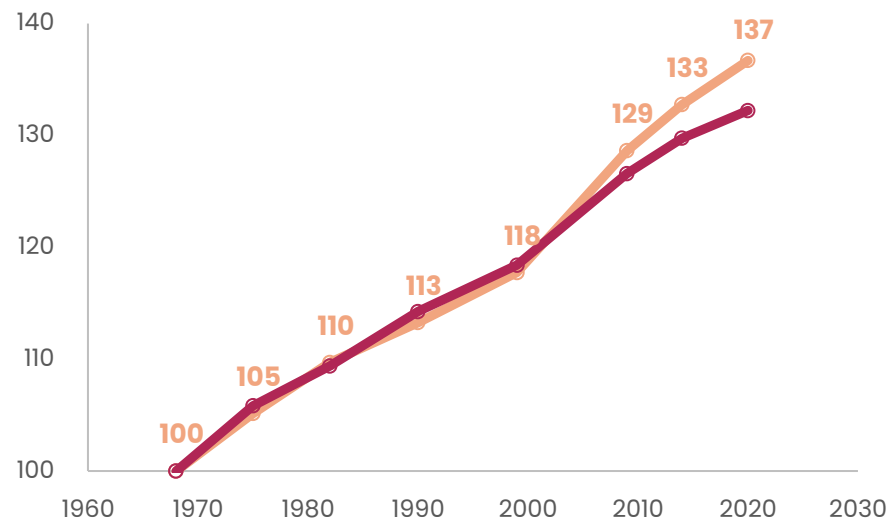
Cerur, Source : INSEE



■ Bretagne ■ France

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

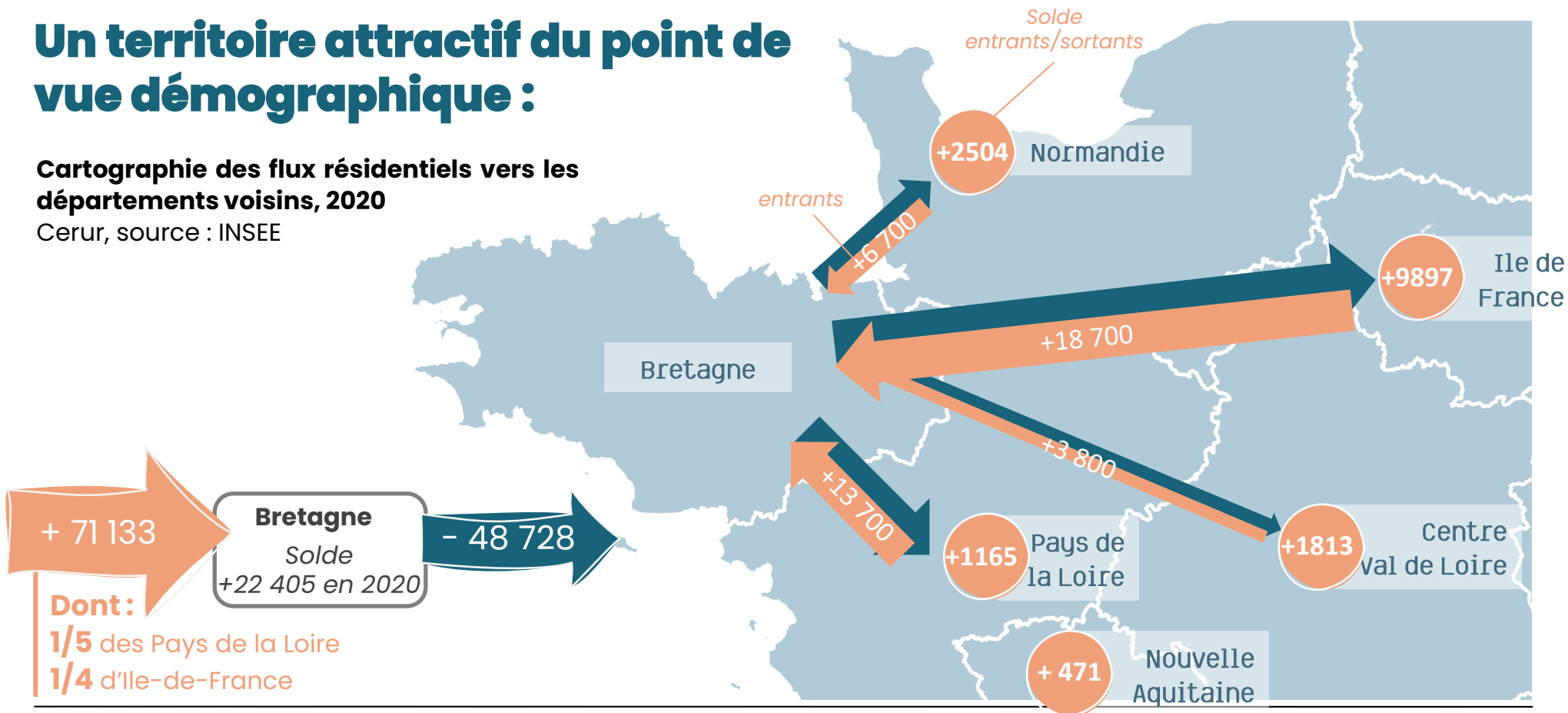
Cerur, Source : INSEE, recensement de la population



Un territoire attractif du point de vue démographique :

Cartographie des flux résidentiels vers les départements voisins, 2020

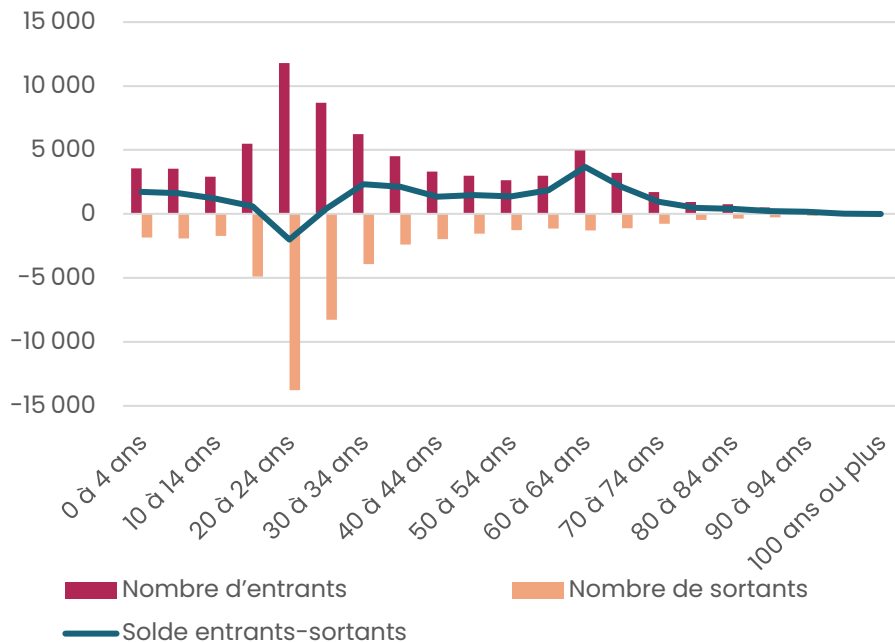
Cerur, source : INSEE



Un territoire attractif du point de vue démographique :

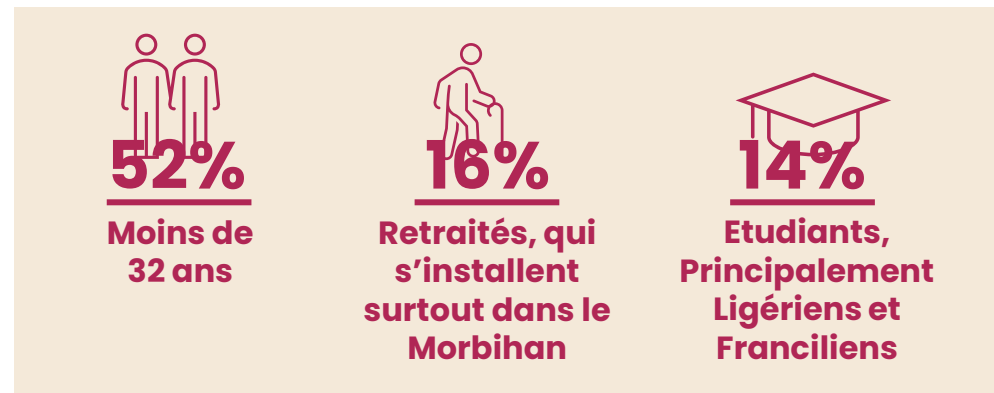
Nombre d'entrants et de sortants par tranche d'âge quinquennale en Bretagne en 2019

Cerur, source : INSEE



Profils des entrants à l'échelle bretonne en 2019

Cerur, source : analyse INSEE

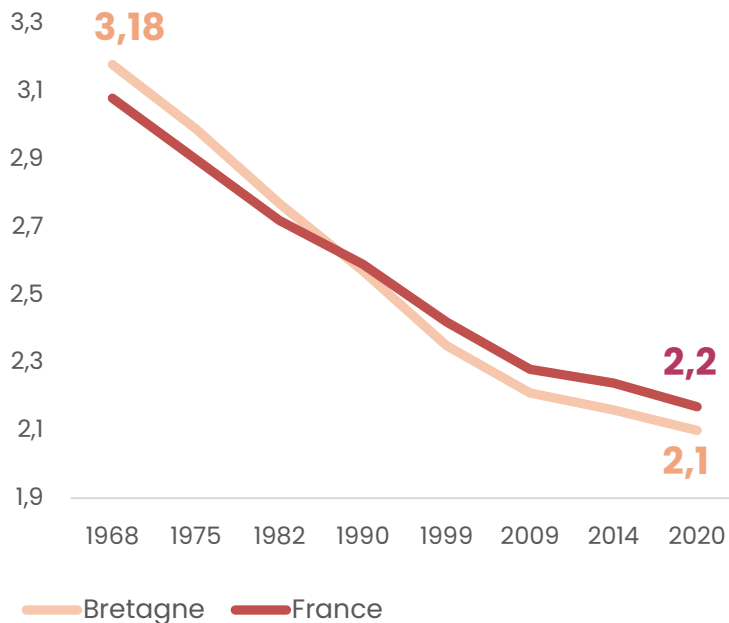


Surtout des actifs, plutôt jeunes, mais aussi des nouveaux retraités et étudiants

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

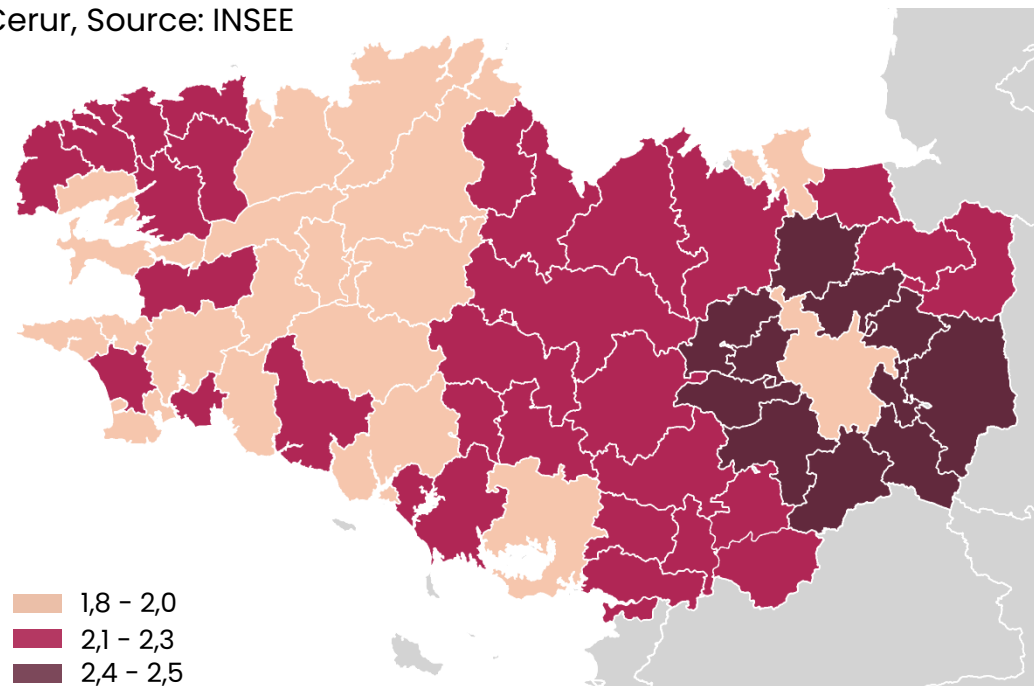
Nombre de personnes par ménages

Cerur, source : INSEE



Taille des ménages par EPCI en 2020

Cerur, Source: INSEE



2

Une offre qui ne s'ajuste pas aux besoins



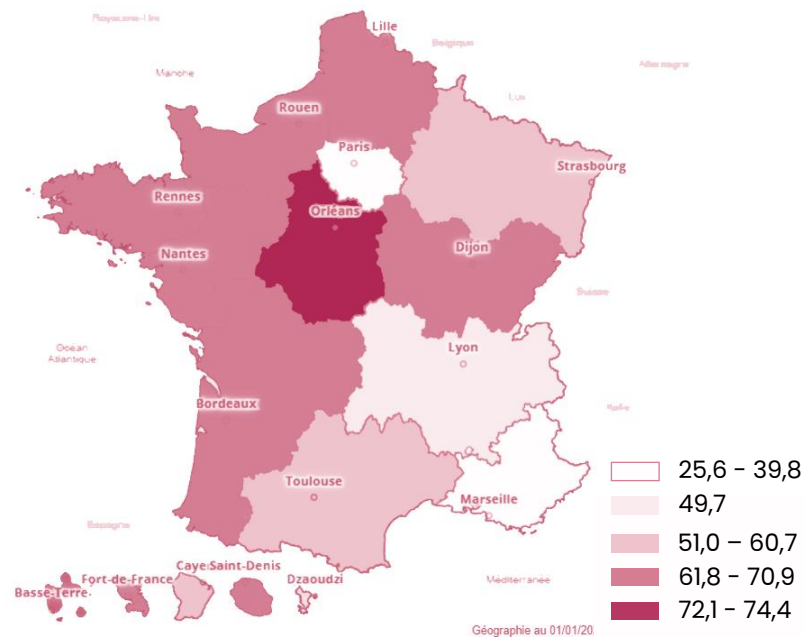
Crédits photos - Cerur

Un attachement fort à la maison individuelle

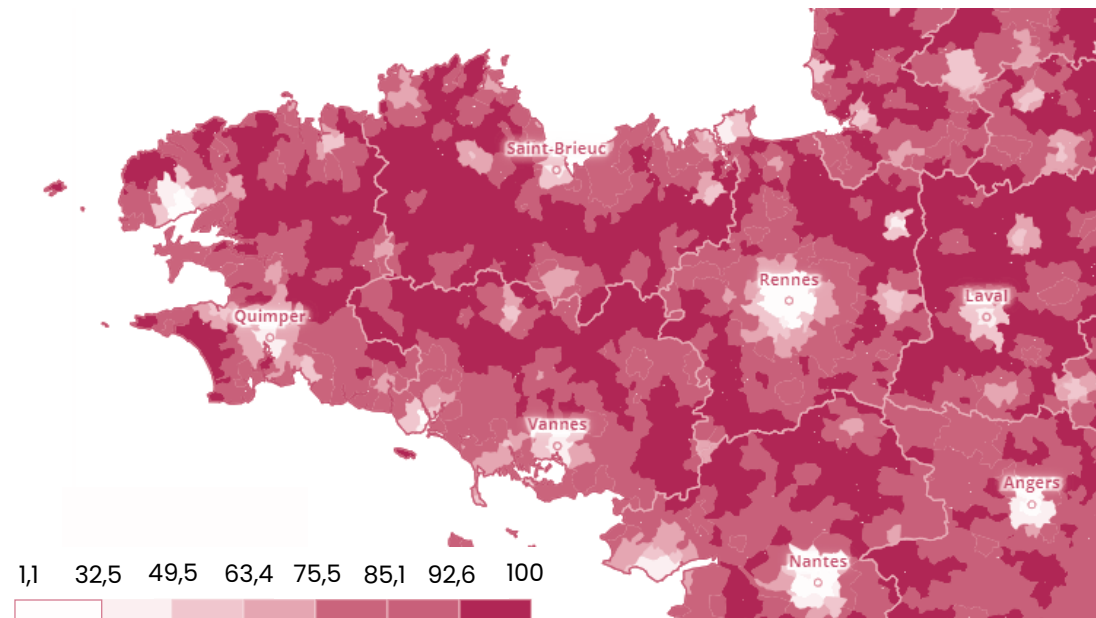
7/10

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

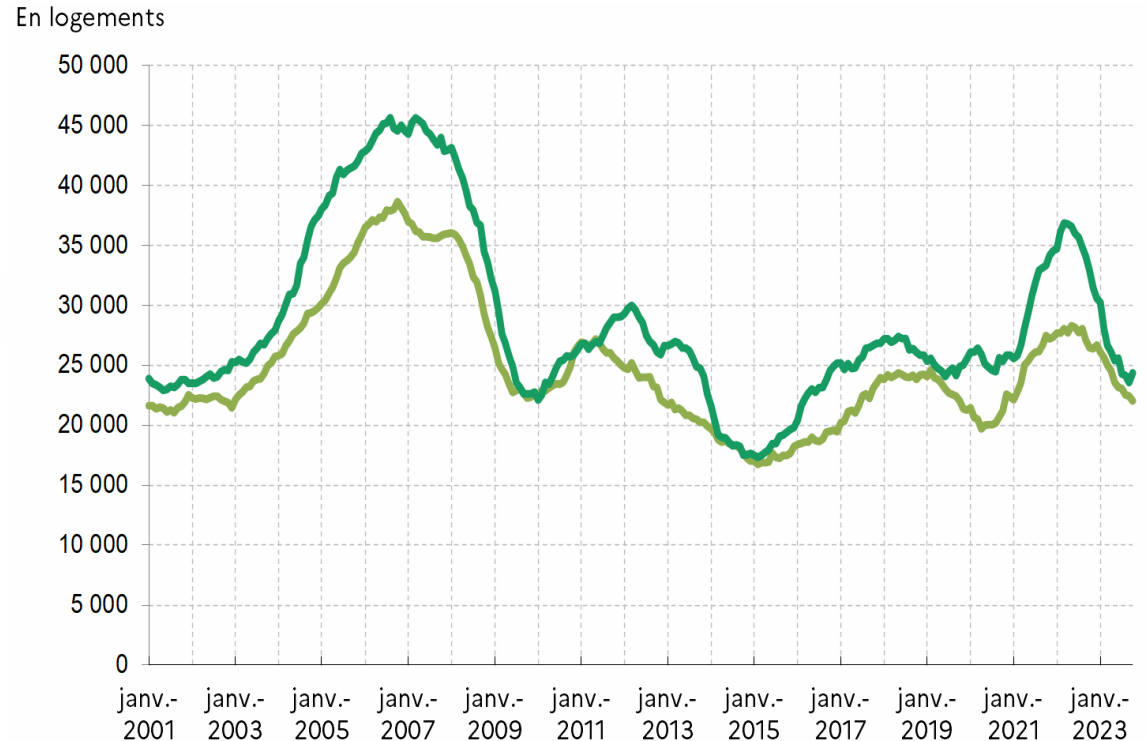


Un niveau de mises en chantier correct au regard des besoins estimés, mais des perspectives inquiétantes

**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 m² des transactions entre 2010 et 2022 par département

Cerur, Source : Dynmark



Côtes d'Armor

+25% Prix médian au m² des maisons entre 2019 et 2022

Finistère

+36% Prix médian au m² des maisons entre 2019 et 2022

Ille et Vilaine

+29% Prix médian au m² des maisons entre 2019 et 2022

Morbihan

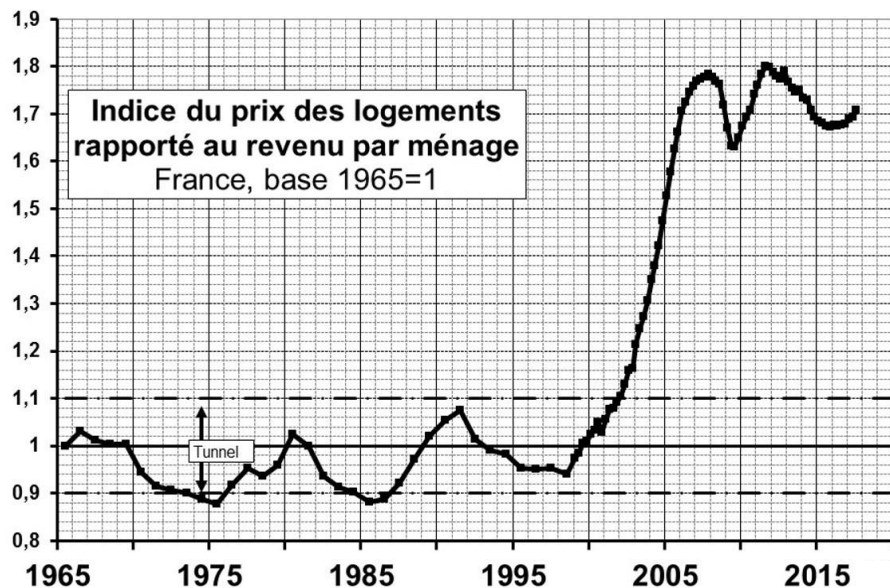
+32% Prix médian au m² des maisons entre 2019 et 2022

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

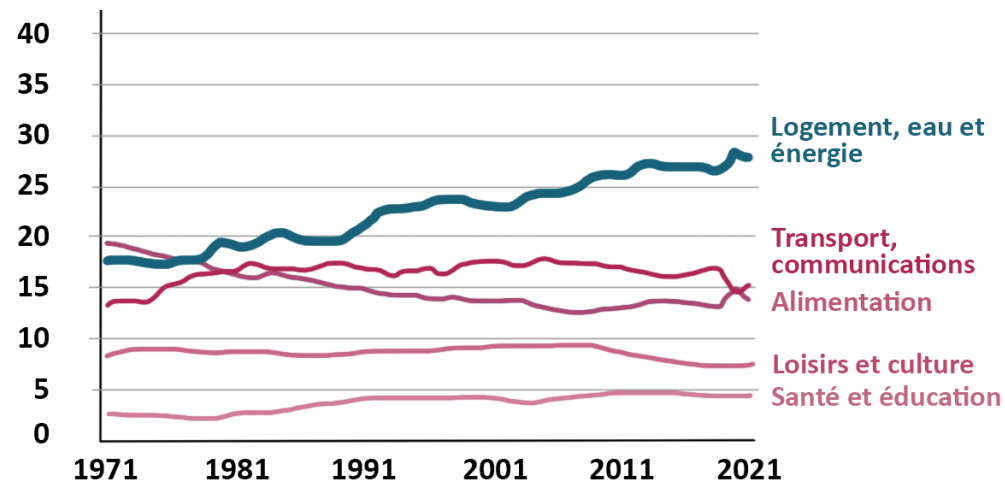
« Tunnel de Friggit »

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€

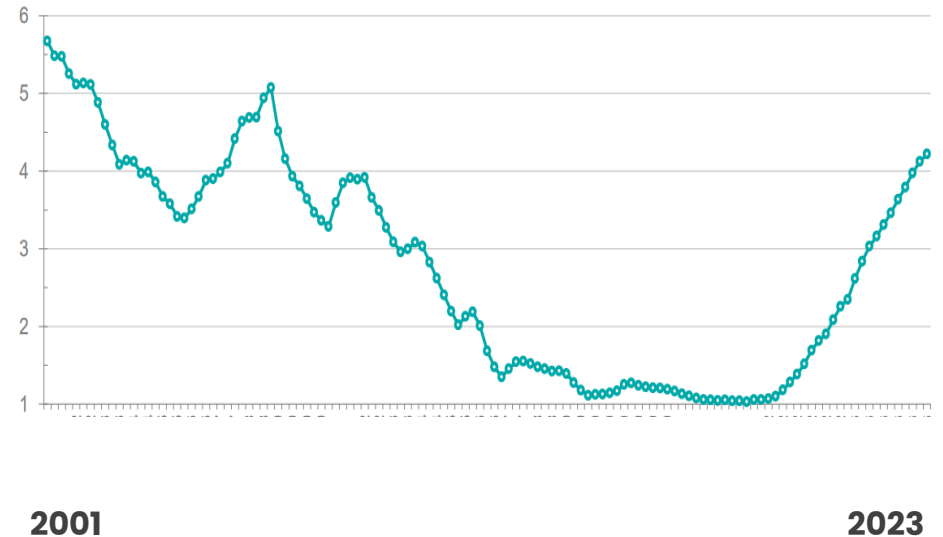
Revenus disponibles nécessaires pour acquérir une maison ancienne à Carnac en 2023

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)

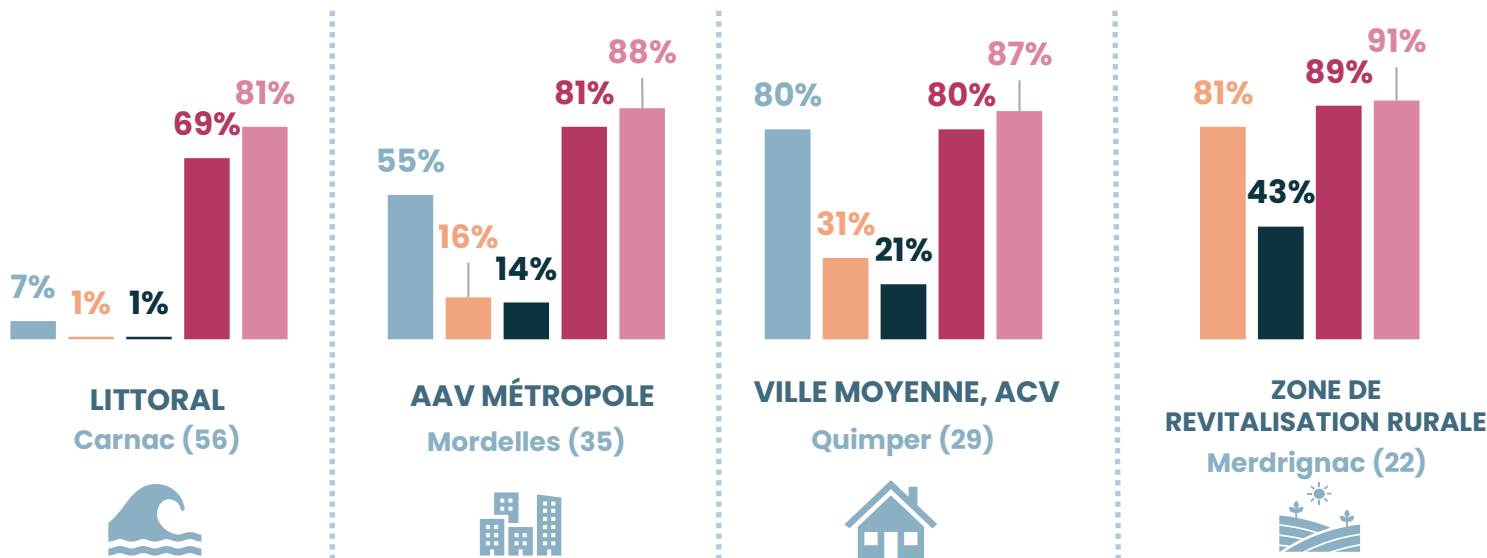
Cerur, Source : INSEE, DVF, DHUP

- Appartement ancien
- Maison ancienne
- Terrain à bâtir + construction maison neuve
- Locatif privé, 60m²
- LLI, 60m²



4540 €/m²
pour l'acquisition d'un
appartement neuf en
2023

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



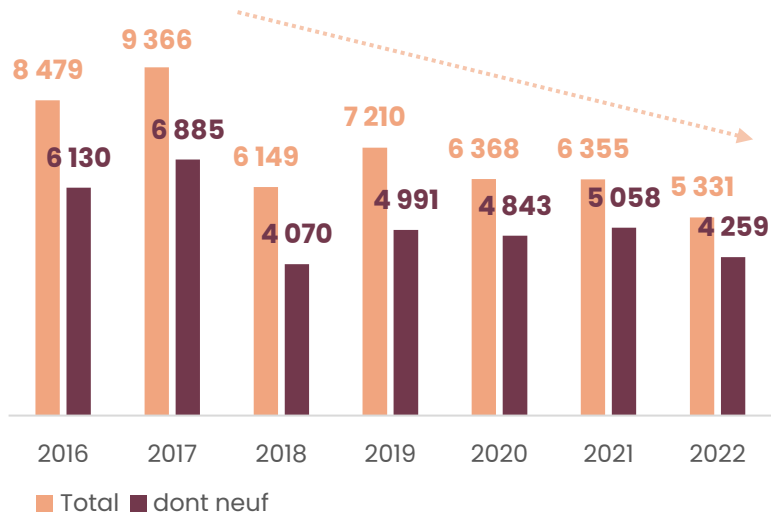
Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 25 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 4,45%, LLI décote de 20% par rapport aux loyers DHUP

Une accession sociale plus difficile

PTZ

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

Cerur, source : DREAL



BRS

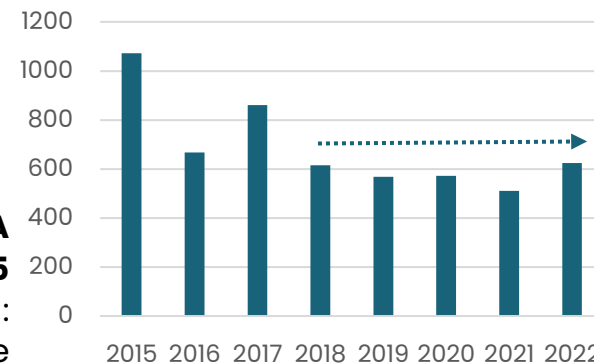
280

Livrés en 2022,
100% dans le 35

PSLA

624
Accordés en 2022

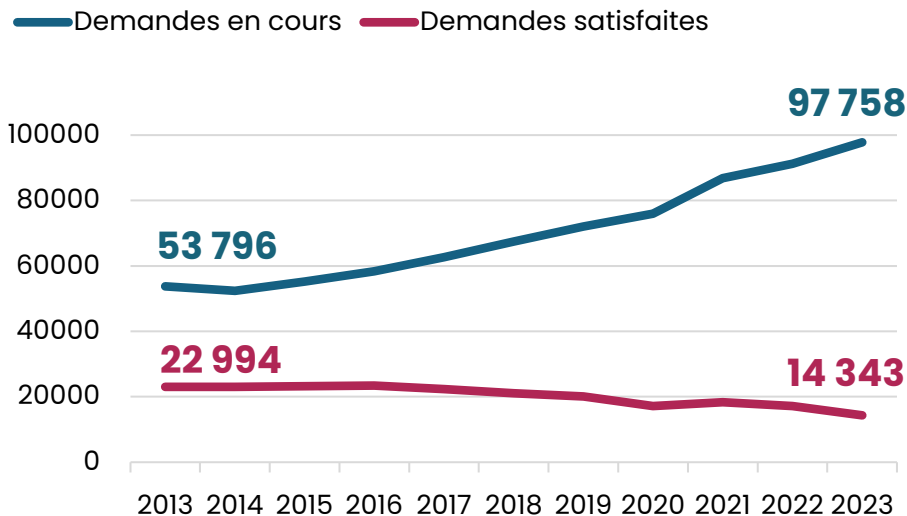
Nombre de PSLA
accordés entre 2015
et 2022 Source :
DREAL Bretagne



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

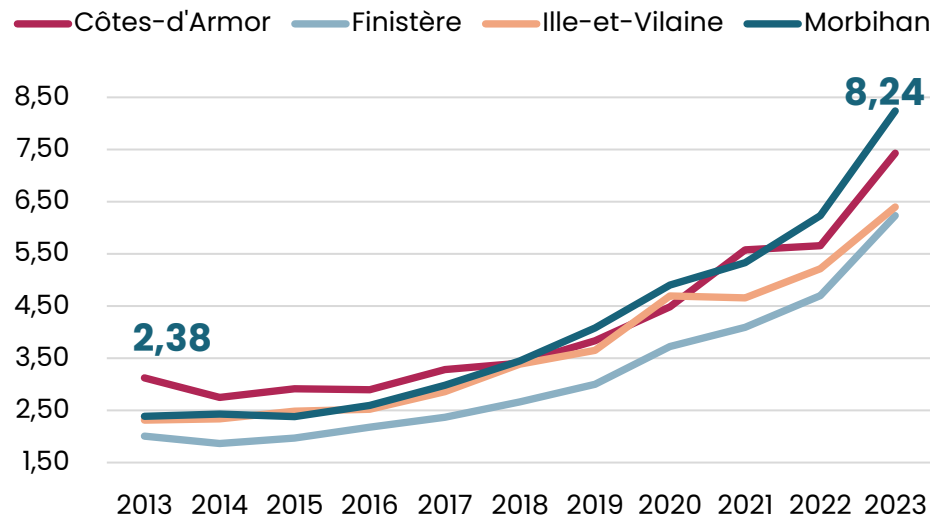
Logements sociaux : demandes en cours et demandes satisfaites par an en Bretagne depuis 2013

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)



3

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

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

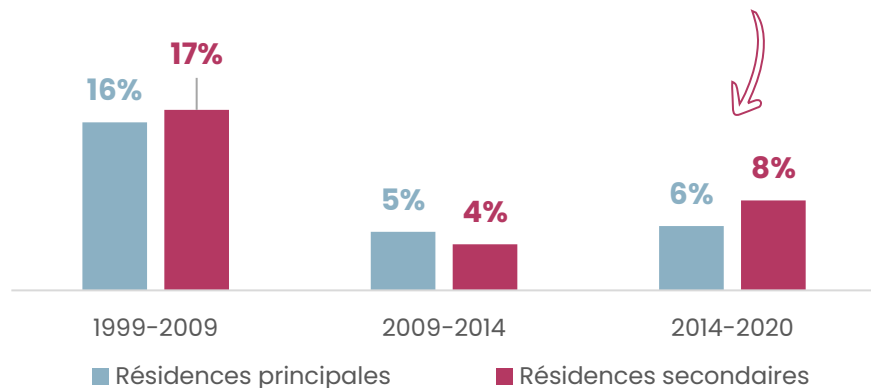


Crédits photos - Cerur

La concurrence des résidences secondaires et des meublés de tourisme

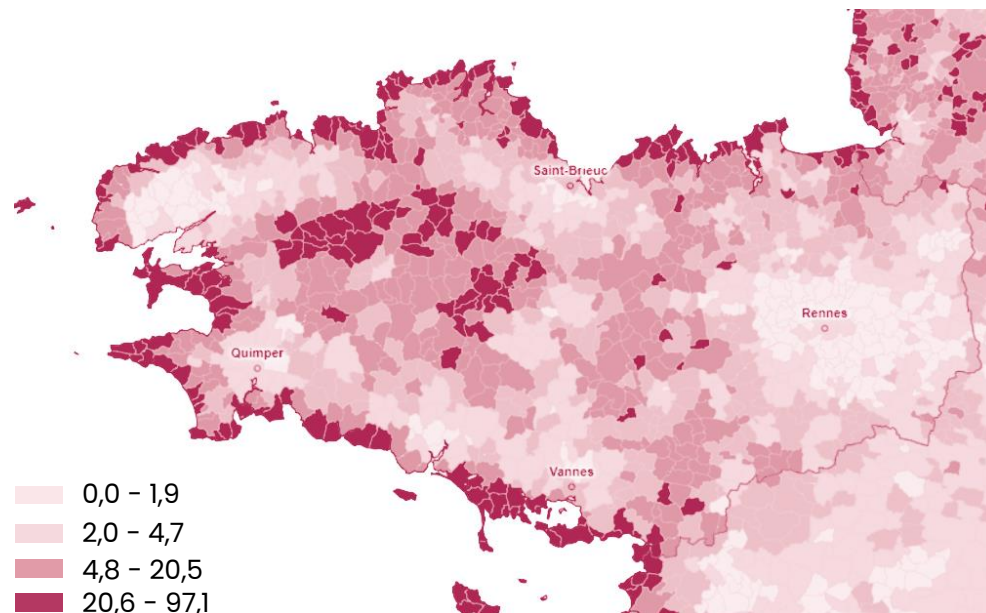
13,3% Résidences secondaires en 2020, contre 9,7% en France

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 (%)

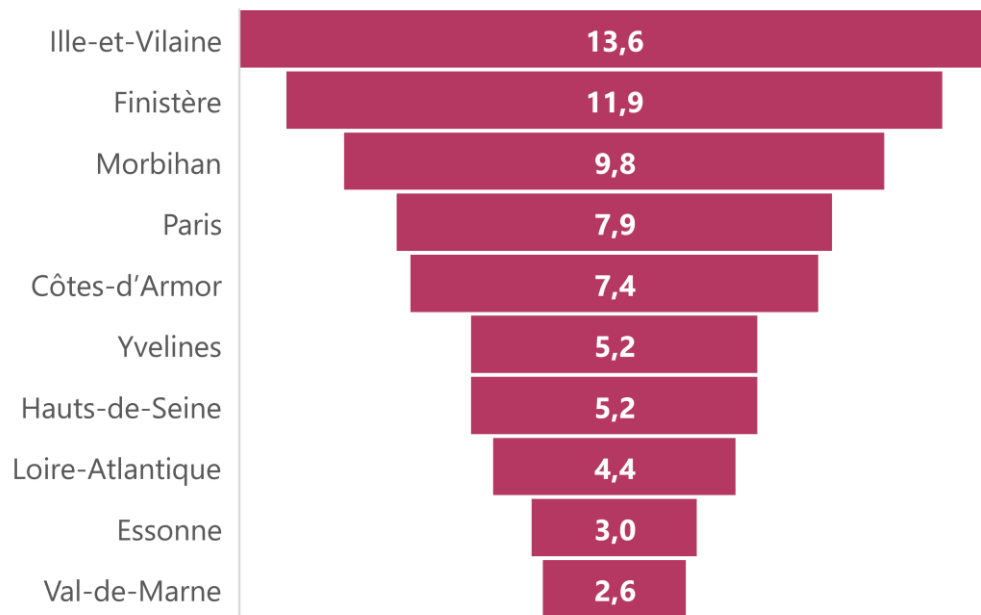
Source : INSEE



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



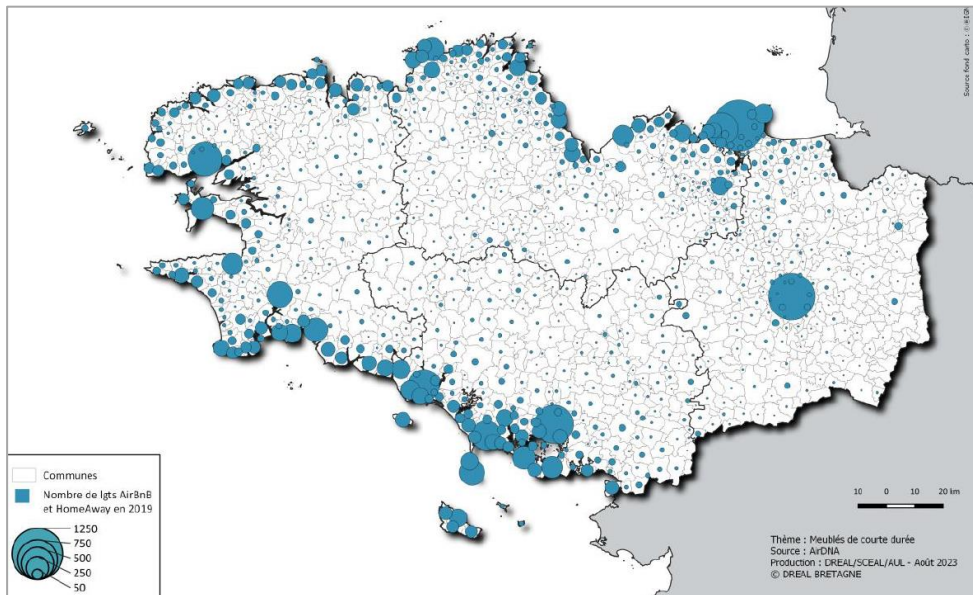
Caractéristiques des propriétaires de résidences secondaires en 2019

Source : INSEE

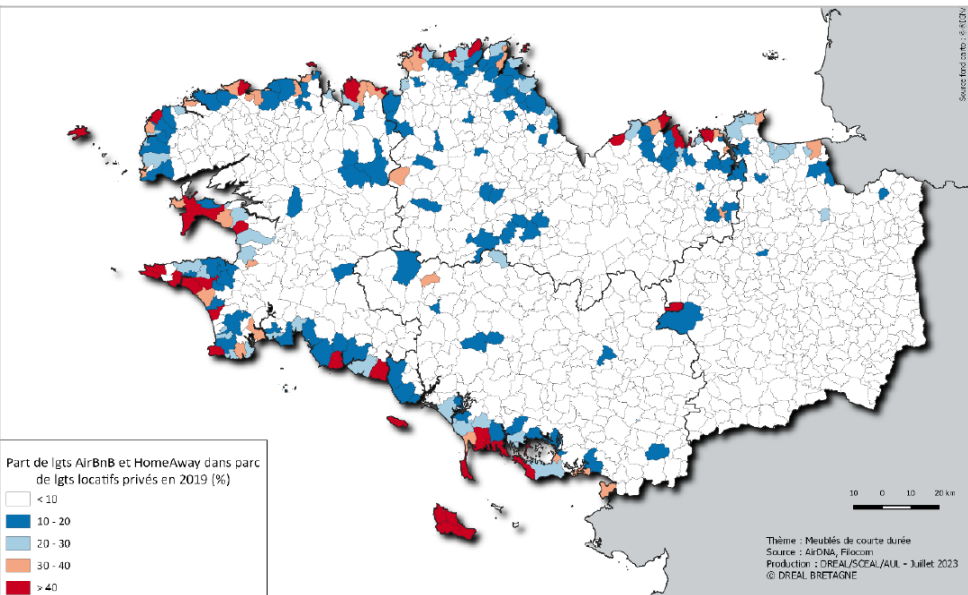


La concurrence des résidences secondaires et des meublés de tourisme

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

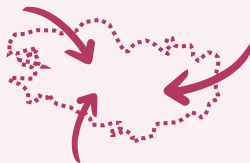
Des besoins en logement importants, bien que contrastés selon les communes



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

groupe **reflex_**

 Adeus, Marseille
 Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

