



# Logement et inégalités sociales en Bretagne

Stage FSU – 2/12/2021 – Université Rennes 2  
Solène Gaudin, MCF Géographie- Aménagement

# Le logement, révélateur des inégalités sociales et territoriales

## 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier et la hausse continue des prix
- Y-at-il assez de logements?
- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

## 2. Panorama des difficultés de logement en Bretagne :

- 2em transition démographique et décohabitation
- Des trajectoires résidentielles bloquées et l'accès à la propriété en recul
- Les mutations contraintes du secteur du logement social

## 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui s'aggravent

- La dimension patrimoniale des inégalités de logement
- Un mal logement persistant et multifactoriel

## 4. Quelles solutions dans les territoires et à l'échelle régionale

# Le logement, révélateur des inégalités sociales et territoriales

## 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier et la hausse continue des prix
- Y-at-il assez de logements?
- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

## 2. Panorama des difficultés de logement en Bretagne :

- 2em transition démographique et décohabitation
- Des trajectoires résidentielles bloquées et l'accès à la propriété en recul
- Les mutations contraintes du secteur du logement social

## 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui s'aggravent

- La dimension patrimoniale des inégalités de logement
- Un mal logement persistant et multifactoriel

## 4. Quelles solutions dans les territoires et à l'échelle régionale

# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier

Guingamp : une trentaine de personnes réunies pour le droit au logement digne

RÉSERVÉ AUX ABONNÉS



Source: [https://lannion-perros.maville.com/actu/actudet\\_-tregastel.-un-rassemblement-pour-le-droit-au-logement-en-bretagne-loc-4932111\\_actu.Htm?xtor=RSS-4&utm\\_source=RSS\\_MVI\\_lannion-perros&utm\\_medium=RSS&utm\\_campaign=RSS](https://lannion-perros.maville.com/actu/actudet_-tregastel.-un-rassemblement-pour-le-droit-au-logement-en-bretagne-loc-4932111_actu.Htm?xtor=RSS-4&utm_source=RSS_MVI_lannion-perros&utm_medium=RSS&utm_campaign=RSS)

ouest  
france

Trégastel. Un rassemblement pour le droit au logement en Bretagne



L'UDB est une des organisations qui appelle au rassemblement. Elle a lancé une campagne de mobilisation pour le logement en Bretagne. © Ouest-France

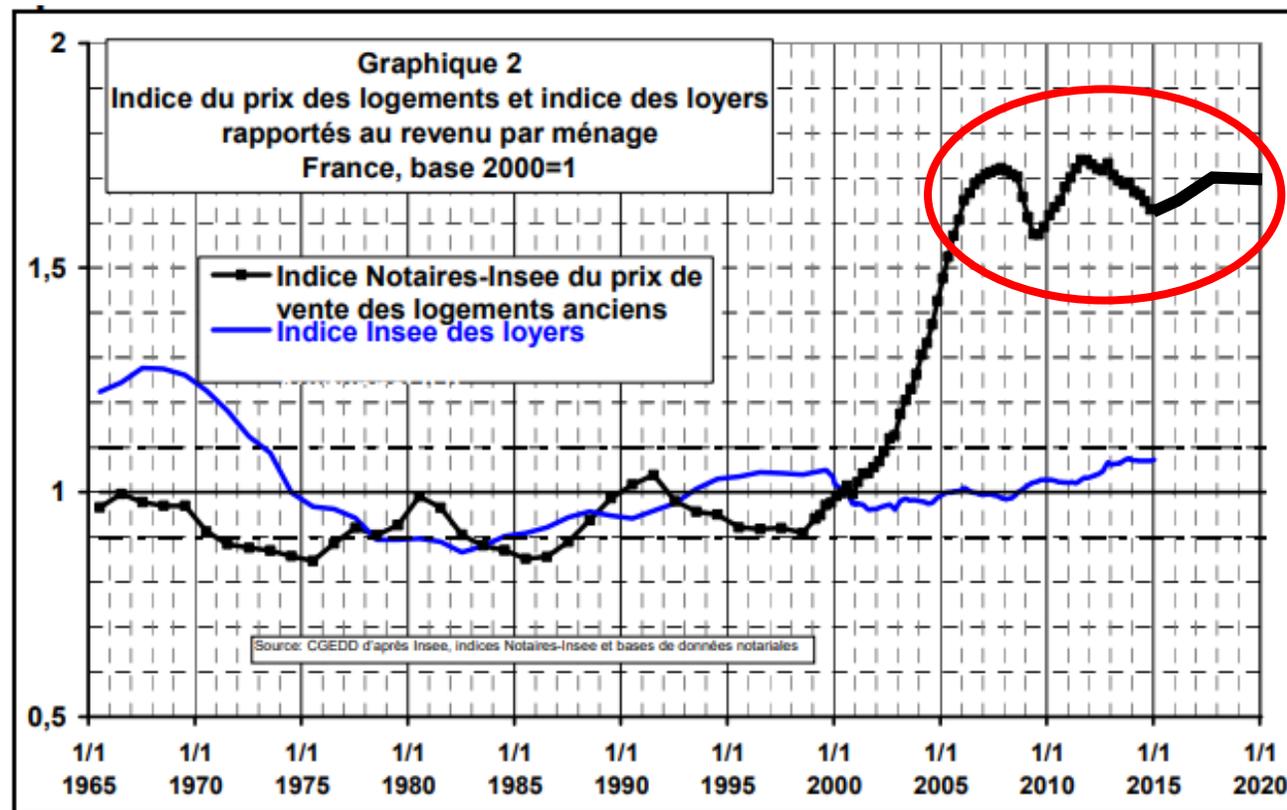
« La défense du droit au logement sur le littoral » est un des mots d'ordre du rassemblement prévu dimanche 21 novembre 2021, à 10 h 30, à Trégastel (Côtes-d'Armor). D'autres actions en ce sens sont prévues en Bretagne ce week-end.

Dans le cadre d'un week-end de mobilisation pour le droit au logement et la protection des terres en Bretagne, plusieurs organisations appellent à un rassemblement dimanche 21 novembre, à 10 h 30, à Trégastel.

Les mots d'ordre de ce rassemblement seront « la défense du droit au logement sur le littoral, la critique de la flambée immobilière et de l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles, la demande adressée aux pouvoirs publics de mieux réguler le marché de l'immobilier pour prioriser le logement permanent par rapport aux résidences secondaires ou aux locations touristiques ».

# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier

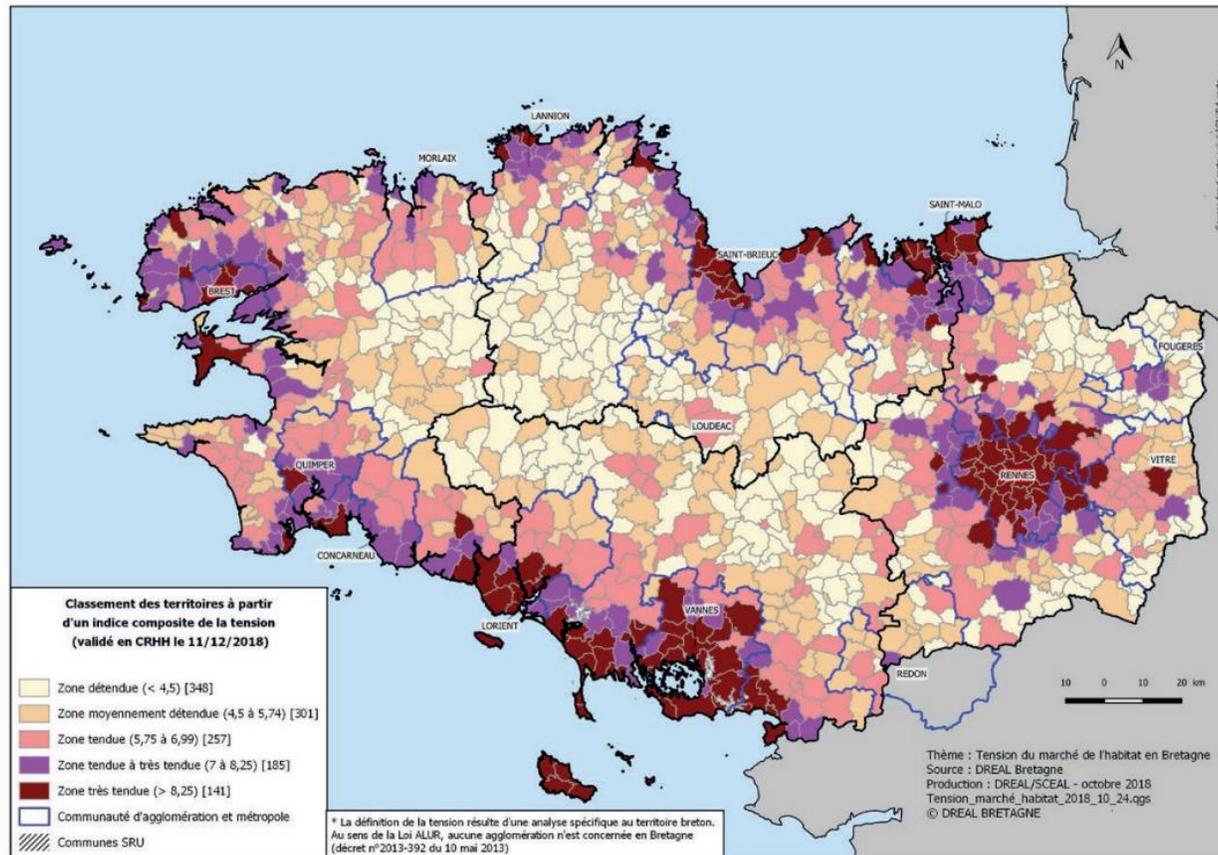


# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier

• Tension du marché de l'habitat en Bretagne :

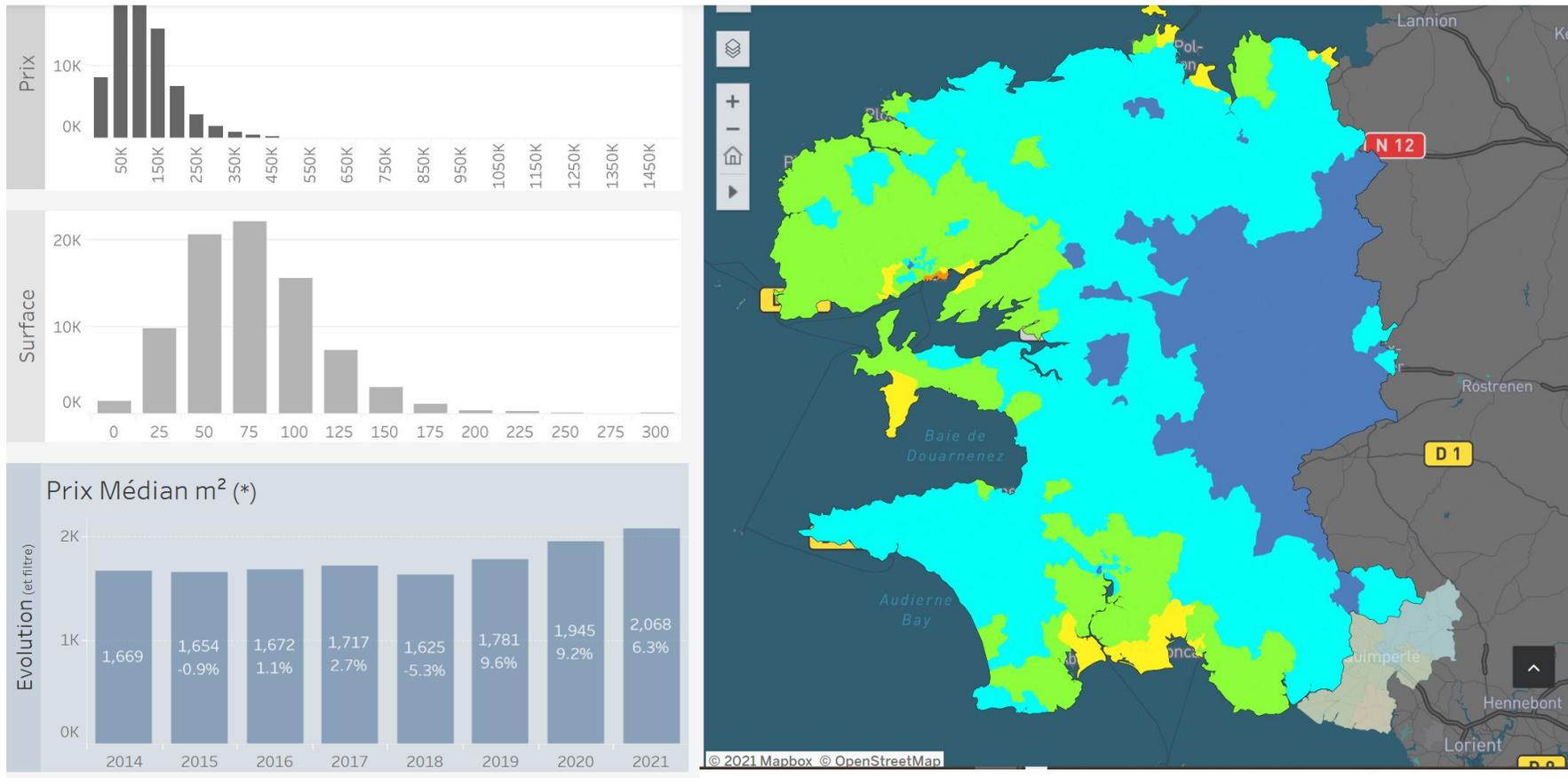
Context



Source: SNE – Données au 1er janvier 2019

# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier



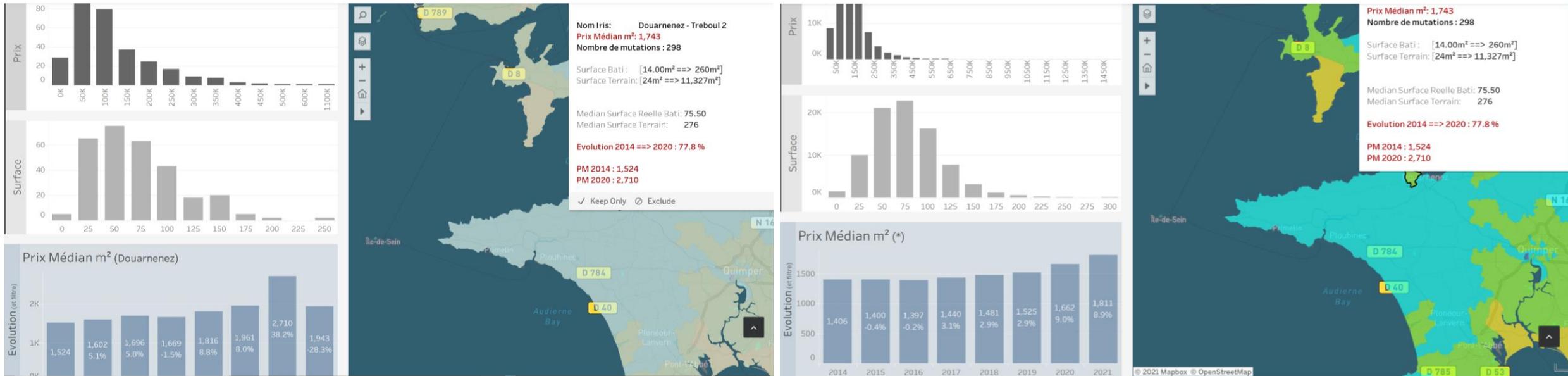
Source: [https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)

i Prix Médian m² = Prix de Vente / (surface bâti + log(surface terrain))



# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier



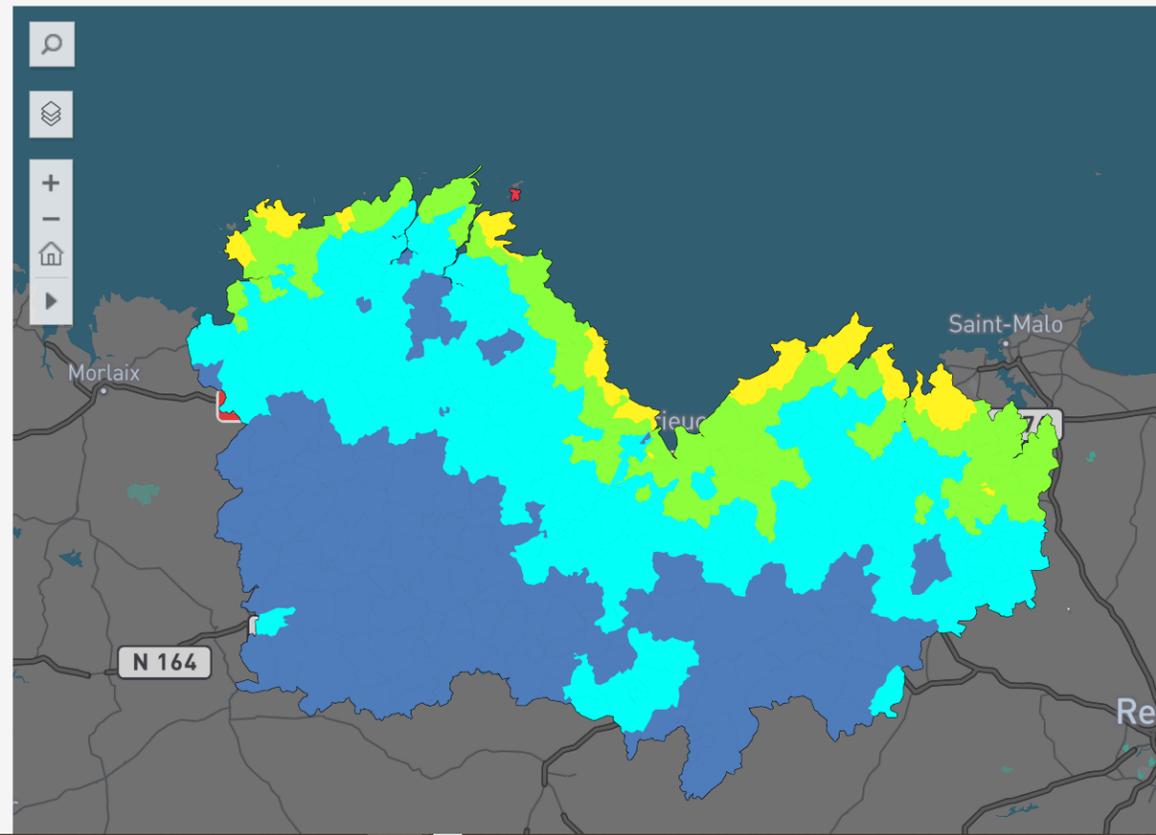
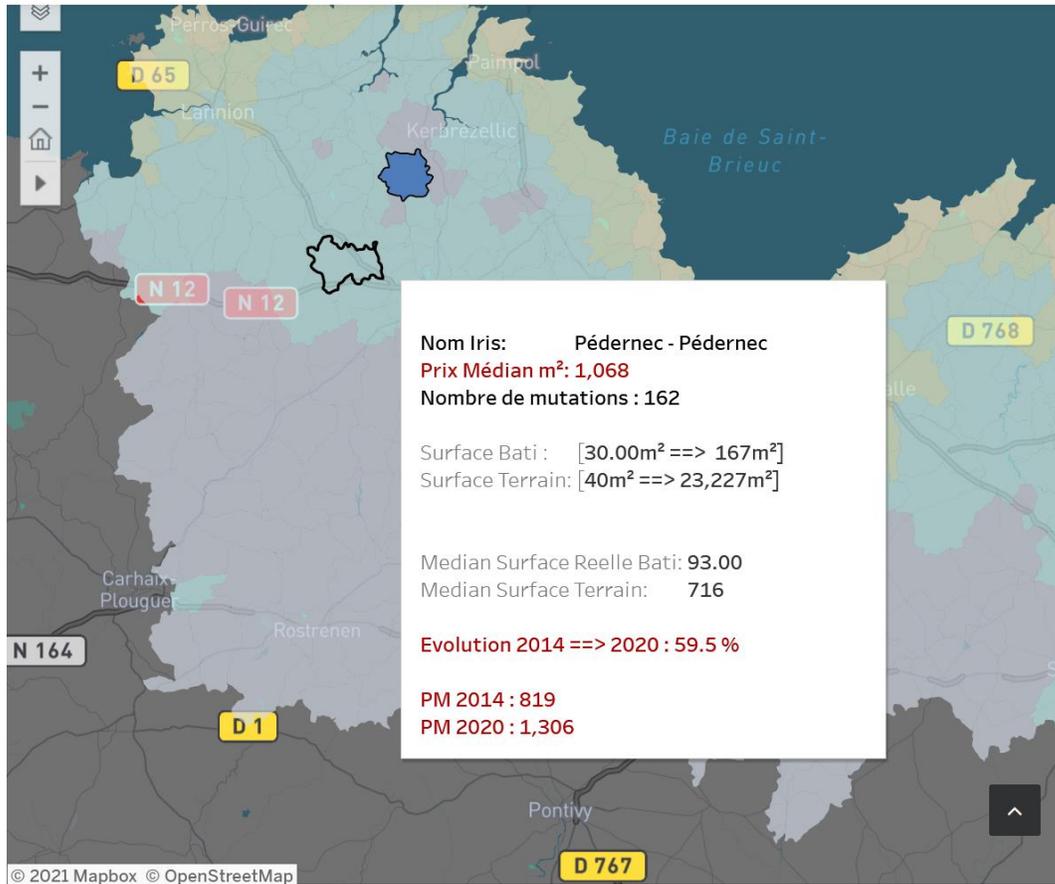
Source: [https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)

i Prix Médian m<sup>2</sup> = Prix de Vente / (surface bati + log(surface terrain))

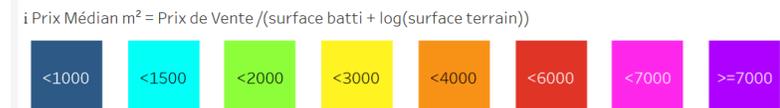


# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier



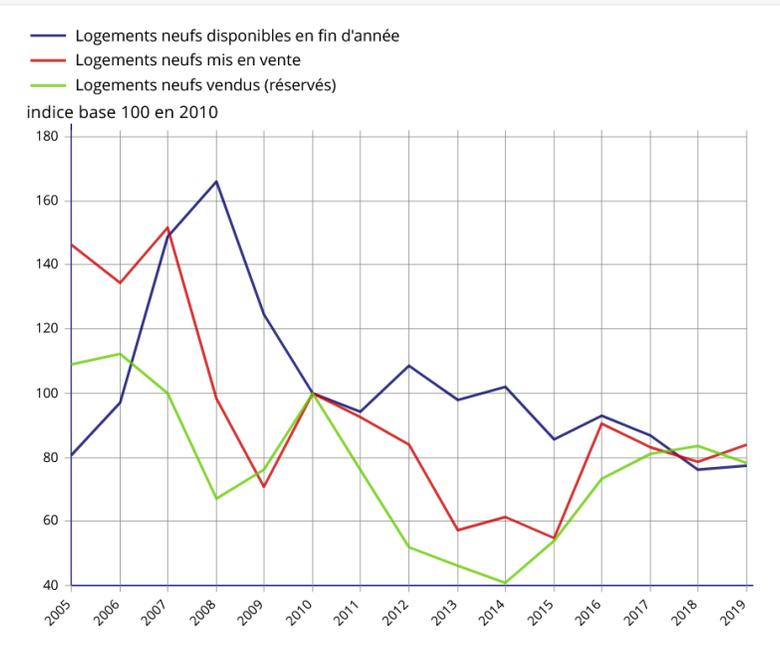
Source: [https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)



# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-a-t-il assez de logements? Où en est la construction...

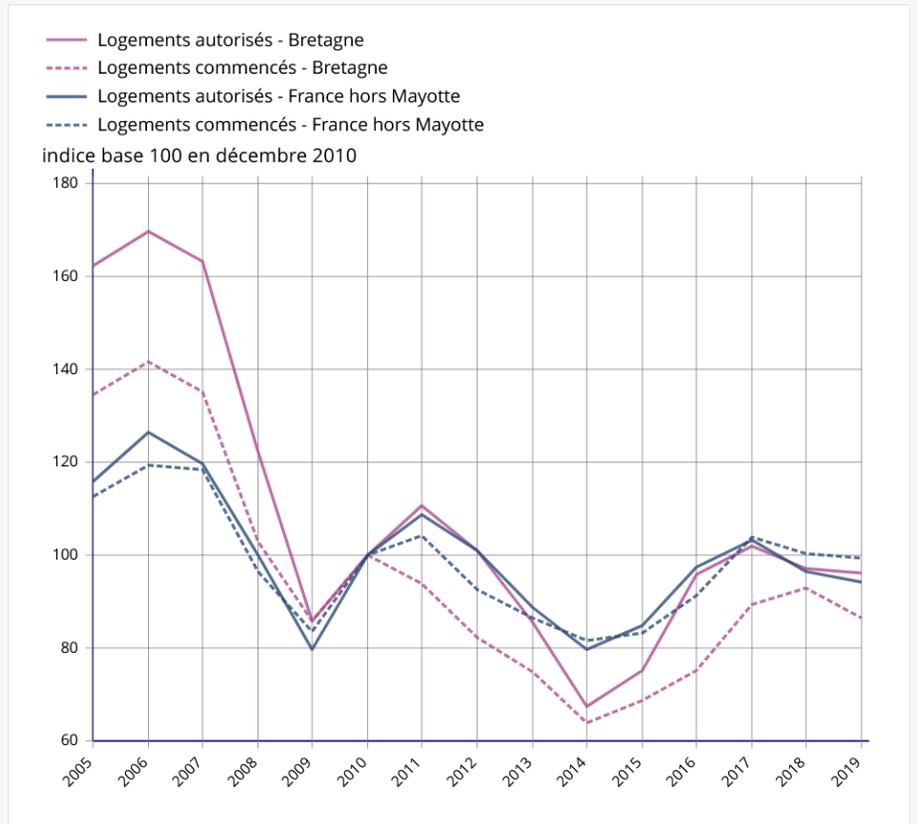
Figure 5 – Évolution de la commercialisation de logements neufs - Bretagne



Note : données 2019 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.  
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

Figure 1 – Évolution de la construction de logements



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements? Où en est la construction...

## Une crise quantitative?

- Le stock continue de progresser: en Bretagne la construction neuve (environ 25 000 logements/an)
- Le taux de propriétaire est toujours élevé (67%) et en augmentation
- Selon la dernière EMD, 77% ménages satisfaits de leurs conditions de logement...

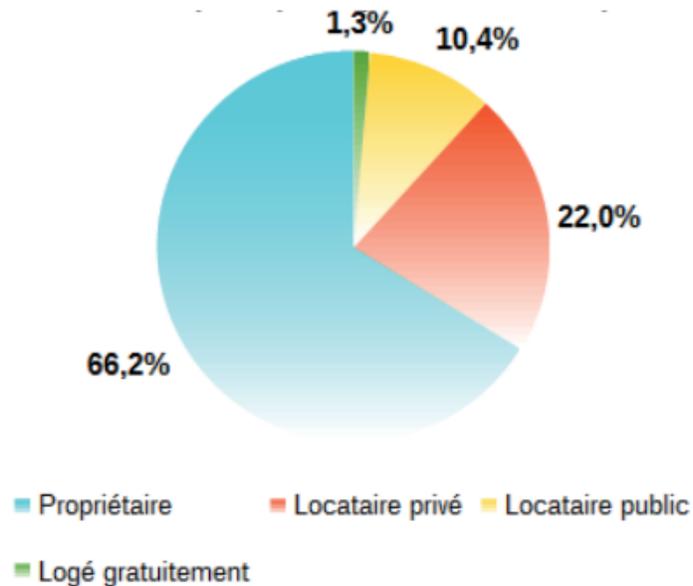
Ville	Prix m2 moyen – Appartement	Prix m2 moyen – Maison	Loyer m2 moyen
Paris	10 593 €	11 354 €	28,6 €
Lyon	4 980 €	5 528 €	13,1 €
Rennes	3 533 €	4 090 €	11,5 €
Créteil	3 530 €	4 390 €	16,4 €
Nantes	3 468 €	4 159 €	11,6 €
Le Havre	1 849 €	1 978 €	9,5 €
Brest	1 827 €	1 795 €	8,4 €
Metz	1 790 €	2 034 €	9,7 €
Poitiers	1 738 €	1 662 €	9,5 €

**Source:** Estimations de prix MeilleursAgents au 1 septembre 2020. Prix exprimés en net vendeur.

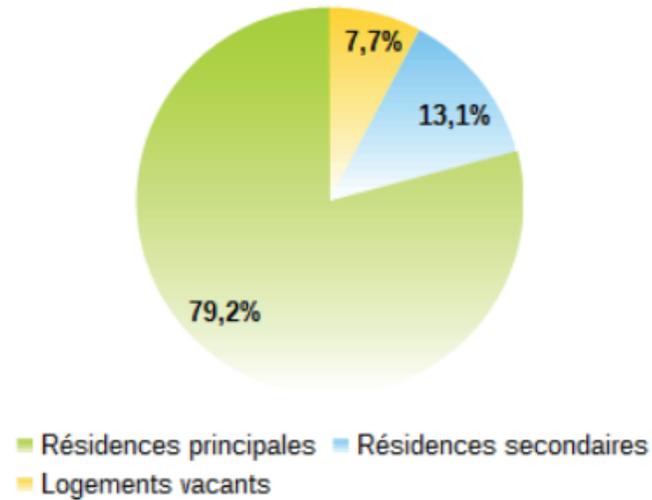
# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements? Où en est la construction...

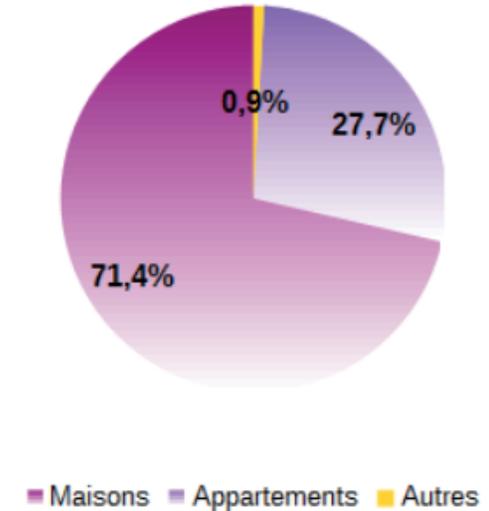
• Résidences principales par statut d'occupation :



• Structure du parc breton :



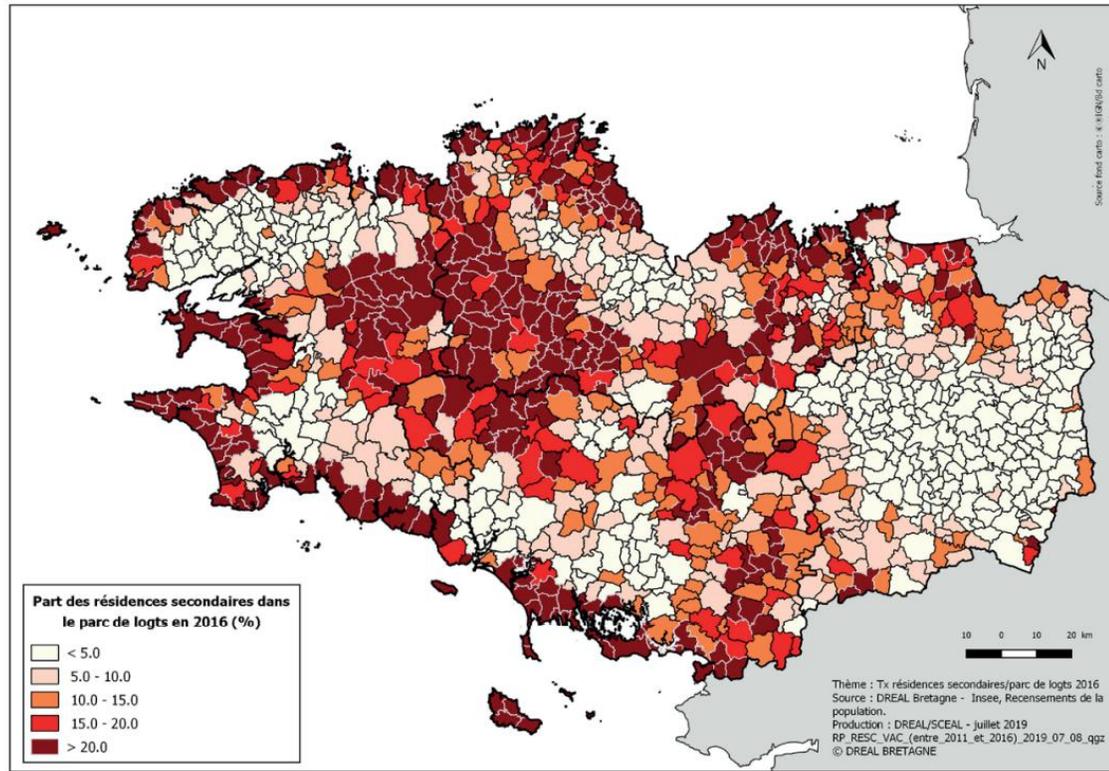
• Résidences principales par catégorie :



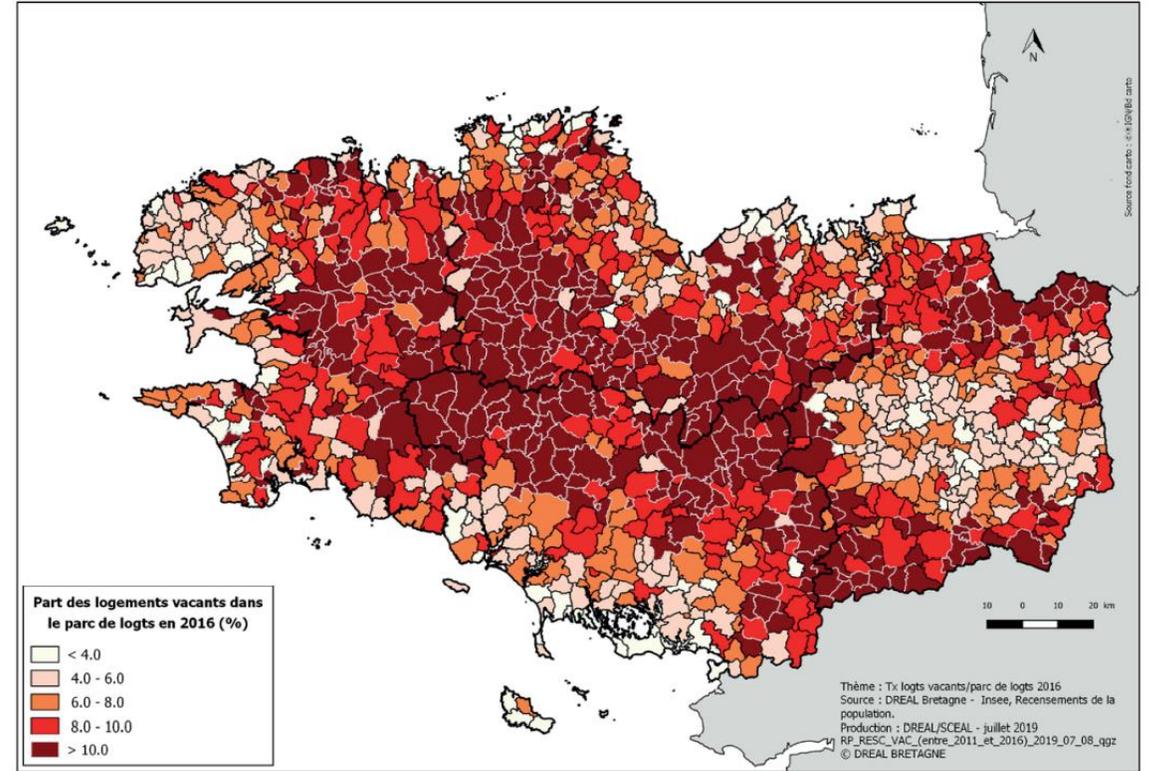
# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements? Où en est la construction...

• Part des résidences secondaires dans le parc de logements en Bretagne en 2016 :

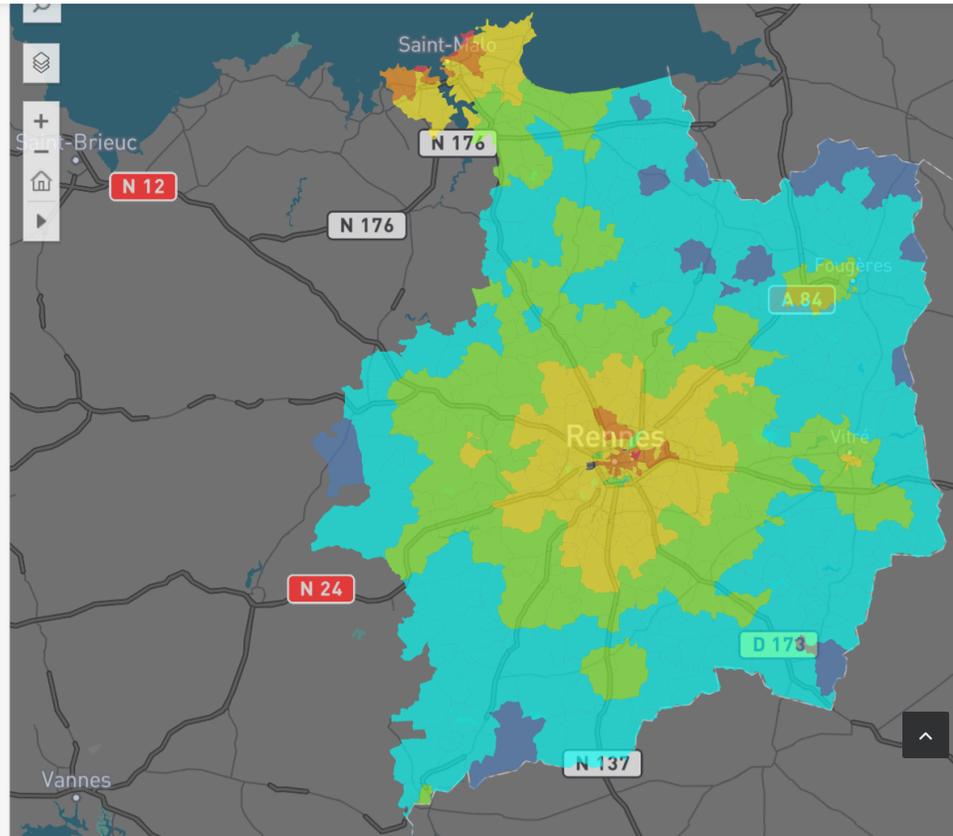


• Part des logements vacants dans le parc de logements en Bretagne en 2016 :



# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements?



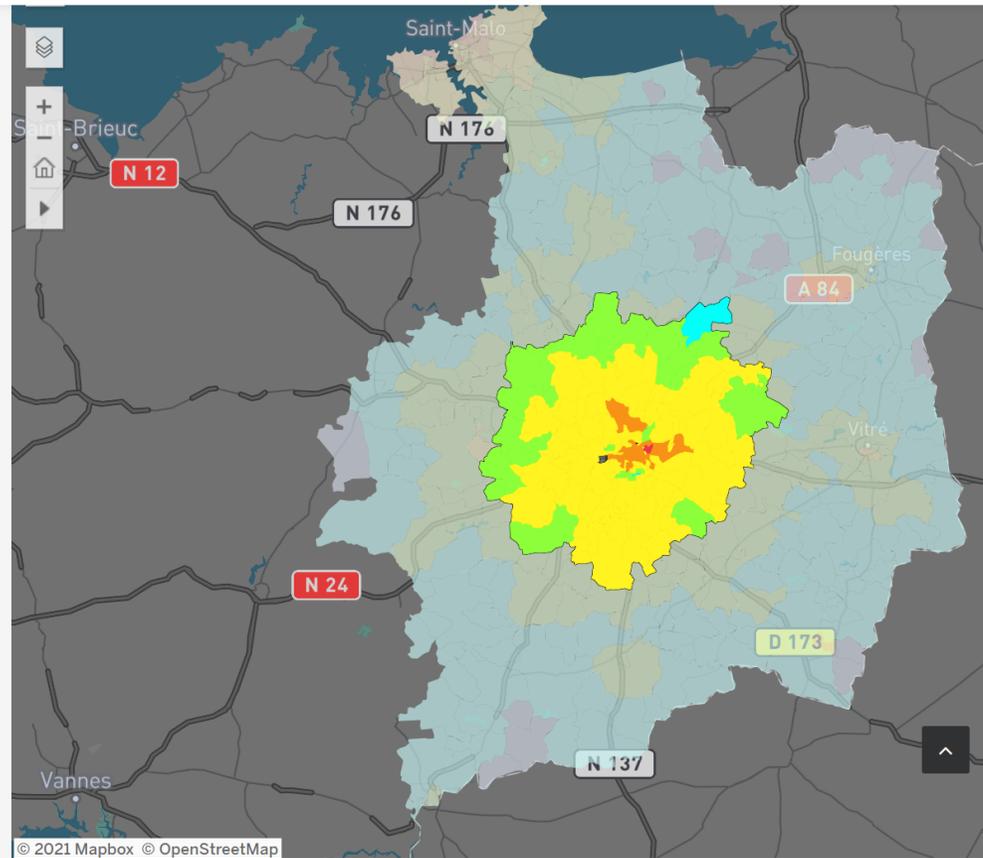
Source: [https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)

i Prix Médian m² = Prix de Vente / (surface bâti + log(surface terrain))



# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements?



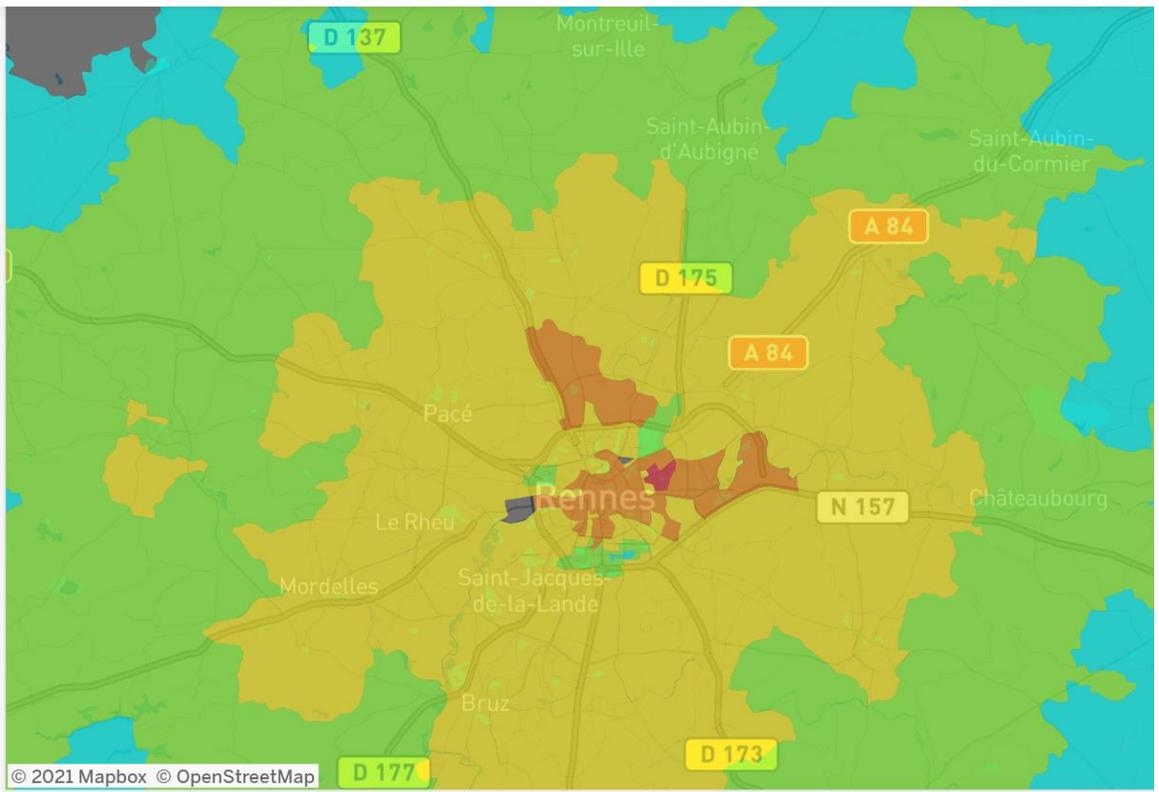
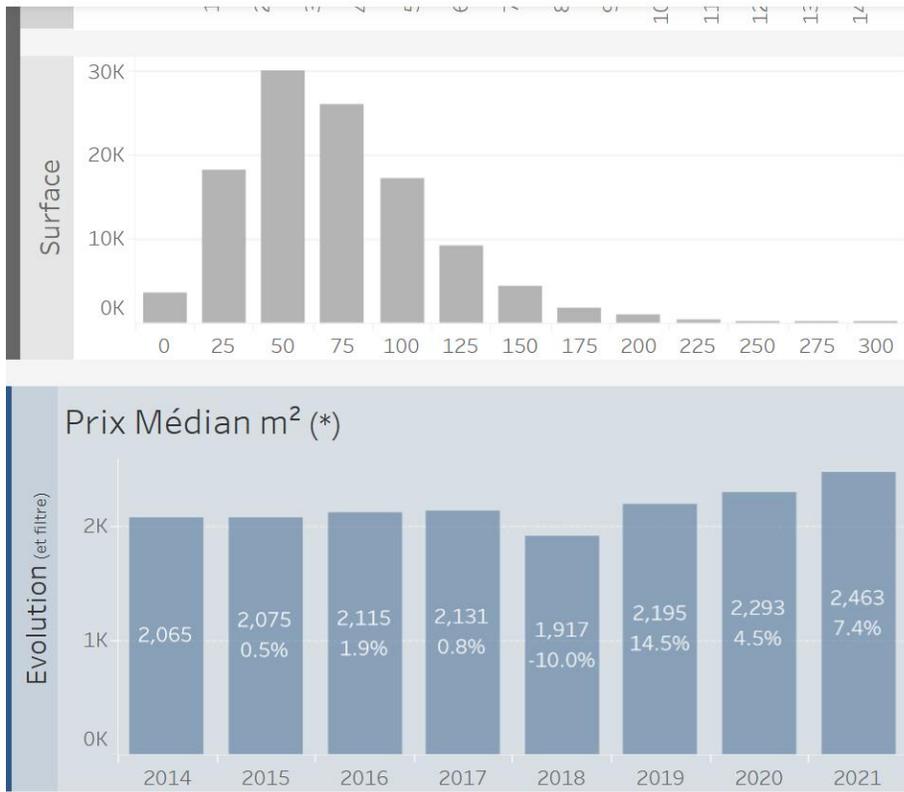
Source: [https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)

i Prix Médian m<sup>2</sup> = Prix de Vente / (surface batti + log(surface terrain))

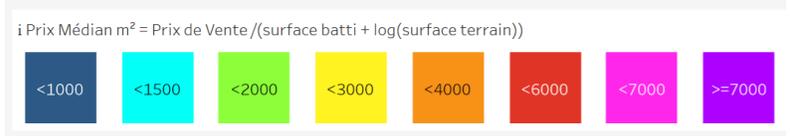


# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements?

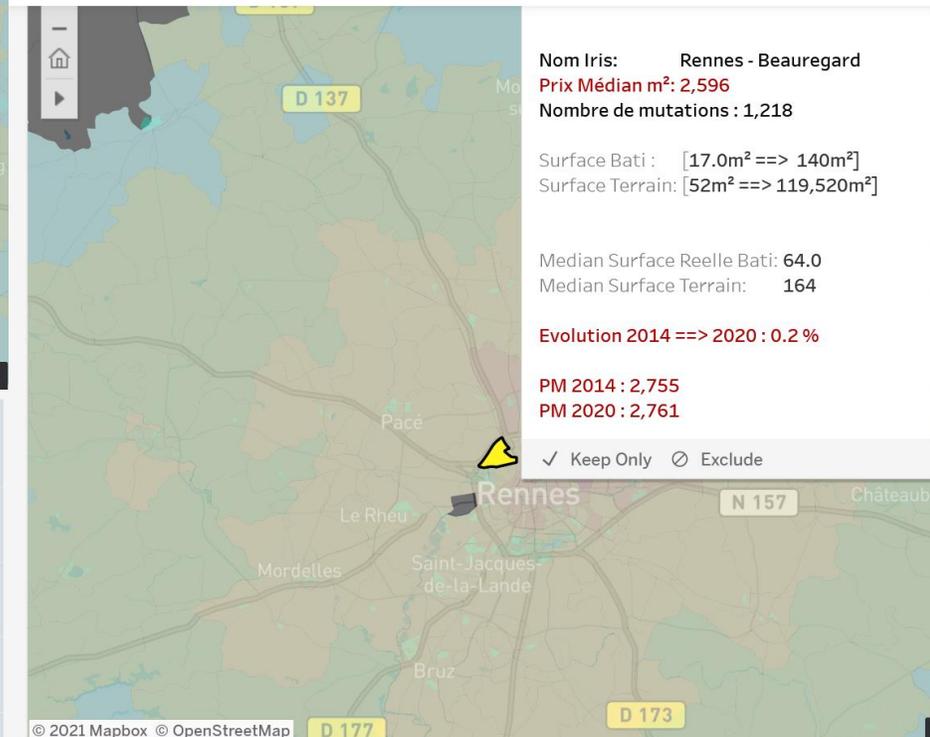
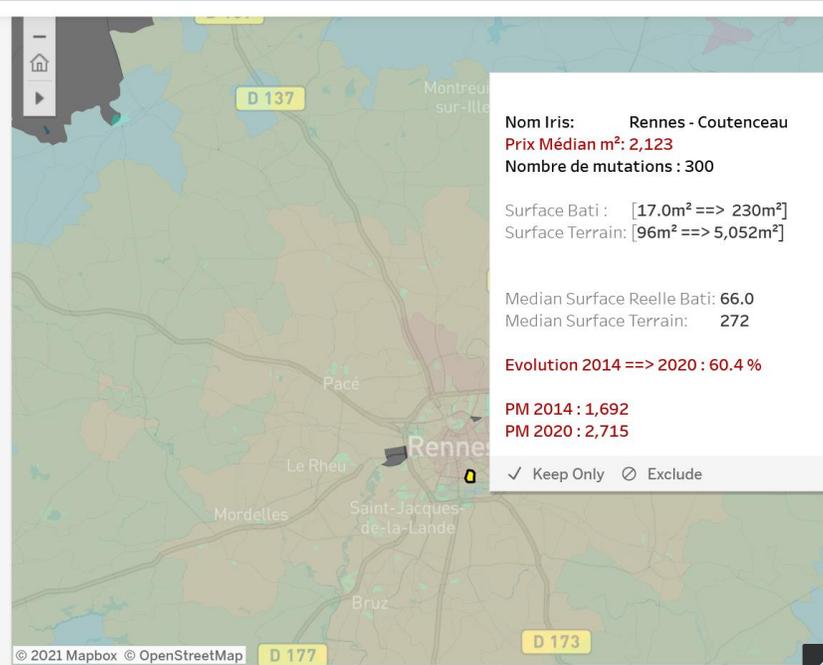
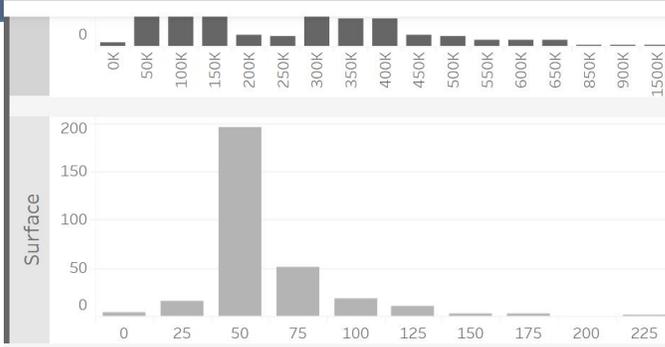


Source: [https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)



# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Y-at-il assez logements?



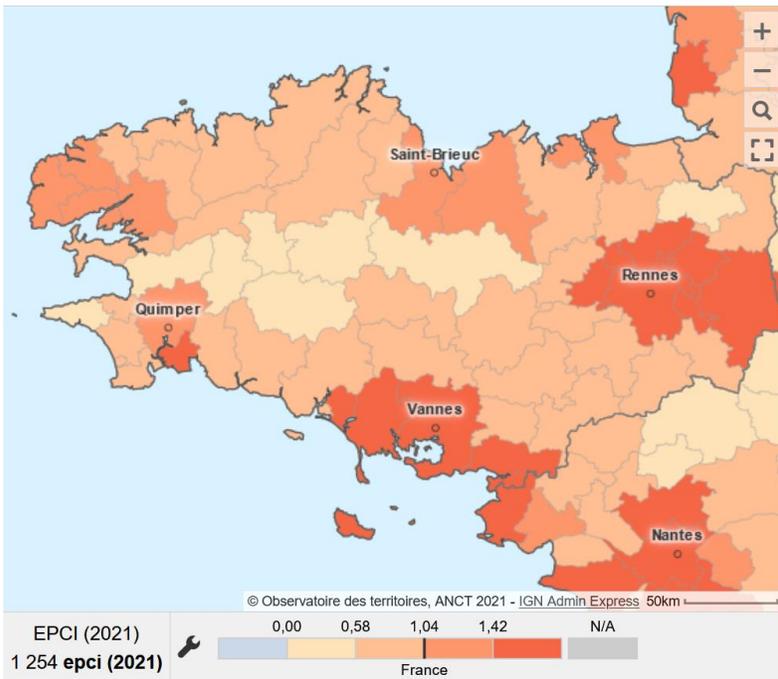
**Source:**

[https://www.architecture-performance.fr/ap\\_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/](https://www.architecture-performance.fr/ap_blog/evolution-des-prix-de-limmobilier-en-france-dvf-a-liris/)

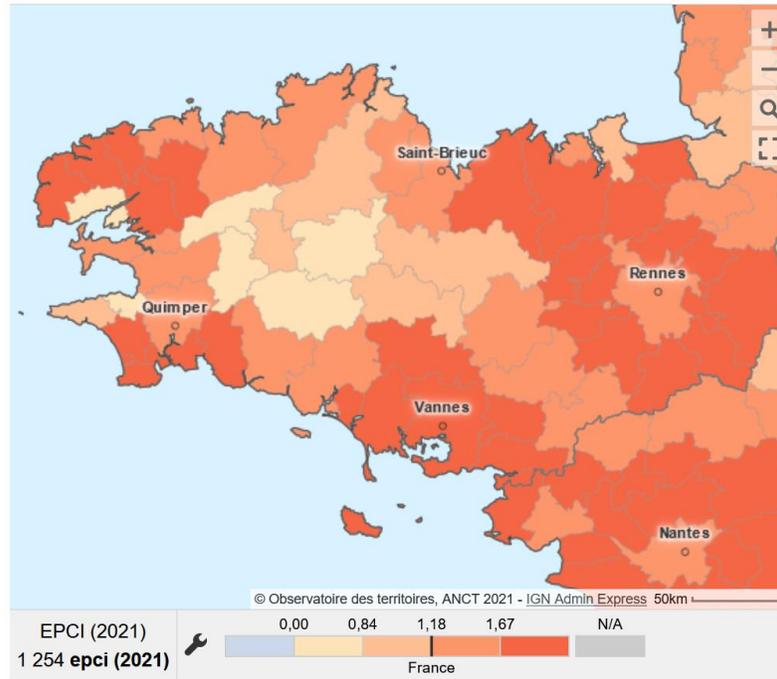
# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

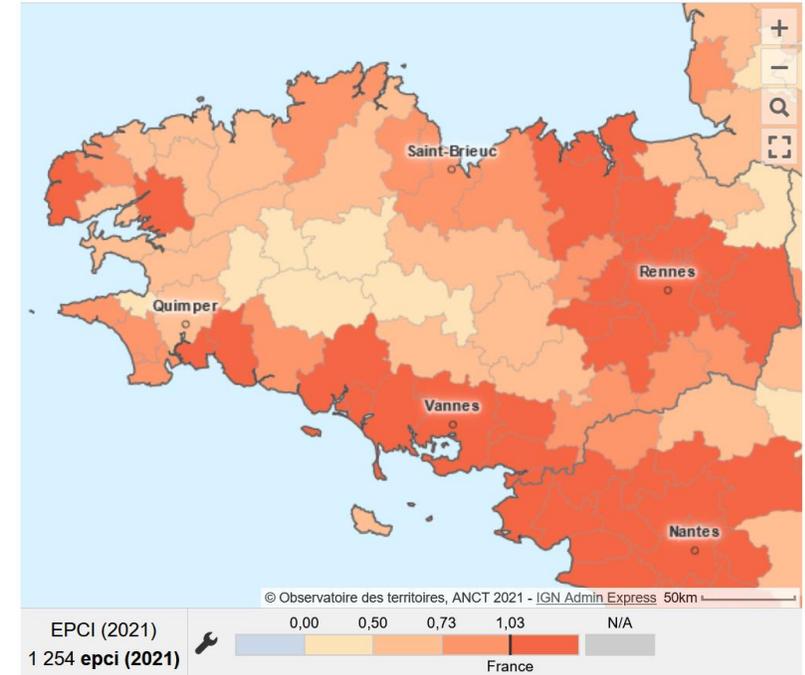
1 Taux d'évolution annuel du nombre de logements (%) 1990-1999 ▼



1 Taux d'évolution annuel du nombre de logements (%) 1999-2008 ▼



1 Taux d'évolution annuel du nombre de logements (%) 2013-2018 ▼



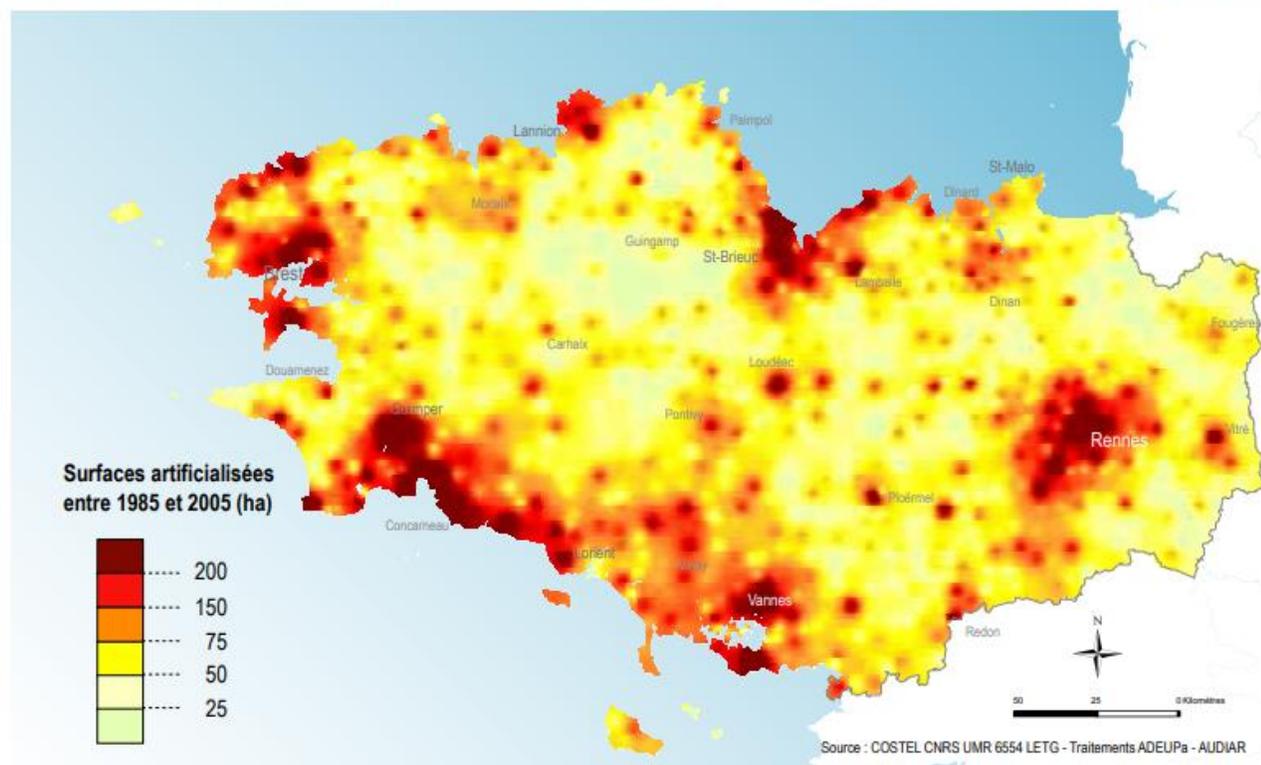
**Source:**

[https://www.armorstat.com/atlas\\_armorstat\\_logements.html](https://www.armorstat.com/atlas_armorstat_logements.html)

# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

Évolution de l'artificialisation du territoire des communes bretonnes entre 1985 et 2005



**Source:**

Etude COSTEL – juillet 2010

# Le logement, révélateur des inégalités sociales et territoriales

## 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier et la hausse continue des prix
- Y-at-il assez de logements?
- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

## 2. Panorama des difficultés de logement en Bretagne :

- 2em transition démographique et décohabitation
- Des trajectoires résidentielles bloquées et l'accès à la propriété en recul
- Les mutations contraintes du secteur du logement social

## 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui s'aggravent

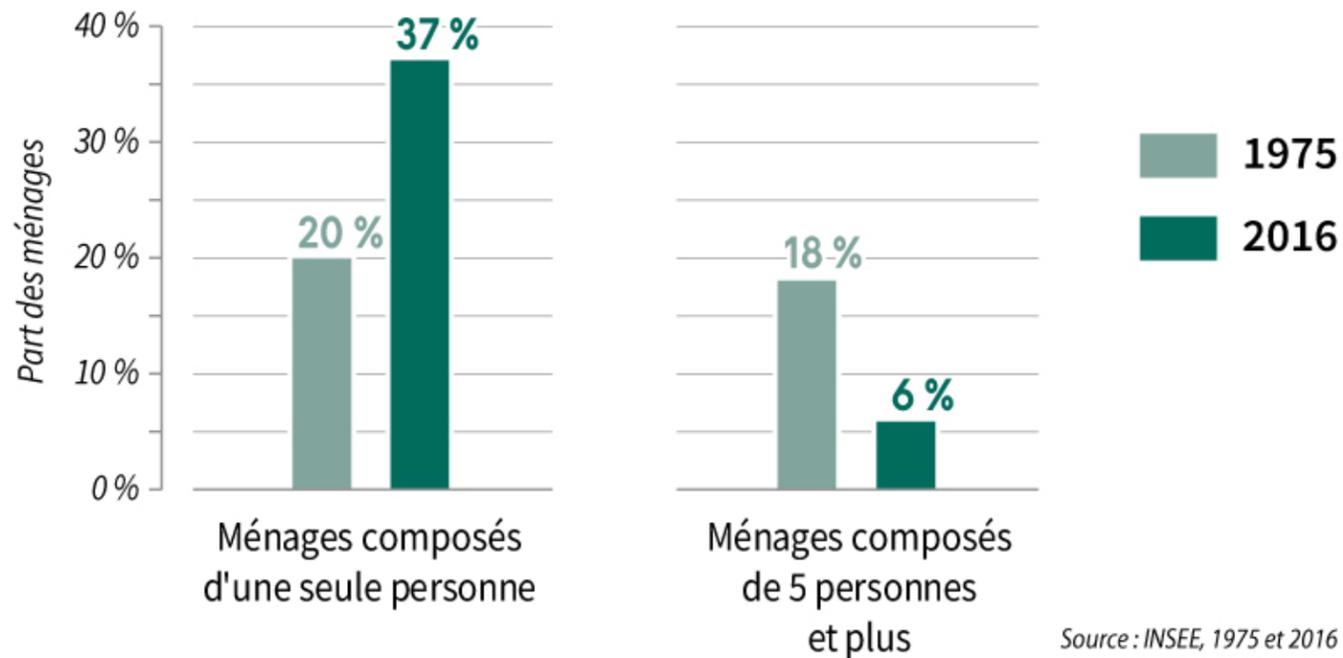
- La dimension patrimoniale des inégalités de logement
- Un mal logement persistant et multifactoriel

## 4. Quelles solutions dans les territoires et à l'échelle régionale

## 2. Panorama des difficultés de logement

- 2em transition démographique et décohabitation: La structure des ménages a fortement changé

### Très forte hausse des personnes seules, effondrement des grands ménages



Source: INSEE 2018



## 2. Panorama des difficultés de logement

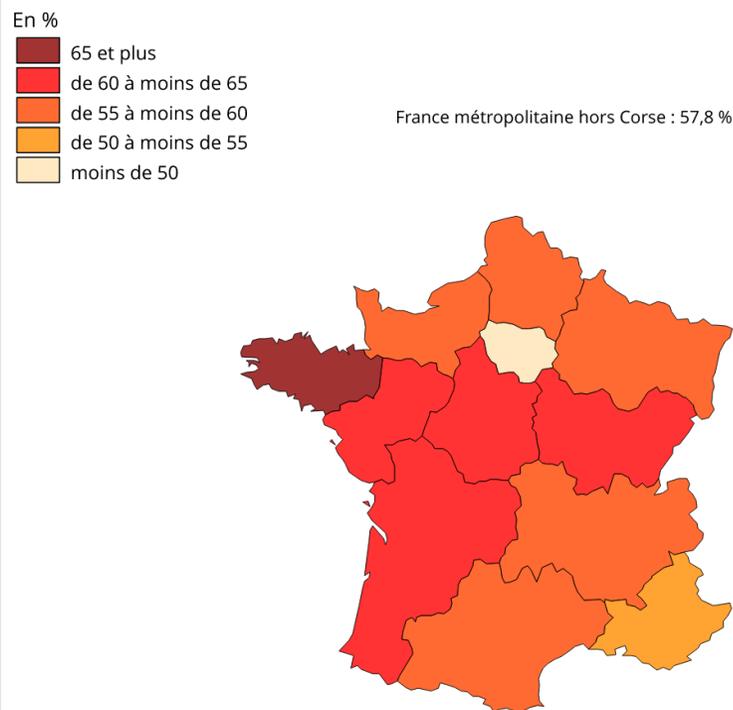
- Les parcours résidentiels bloqués, l'accès à la propriété en recul

- **La Bretagne est une région de propriétaires**  
(France 59%, Bretagne: 67%)

- Et de fortes inégalités selon les profils sociodémographiques:

- Seulement 37% pour les familles monoparentales
- Pour les moins de 25 ans : 4,9 % (moitié moins qu'en 1968 !)
- et la plus élevée pour les 60 ans ou plus: 82,6 %

Figure 1 - Les Bretons plus souvent propriétaires, sauf en Ille-et-Vilaine  
Taux de ménages propriétaires en 2014 (en %)



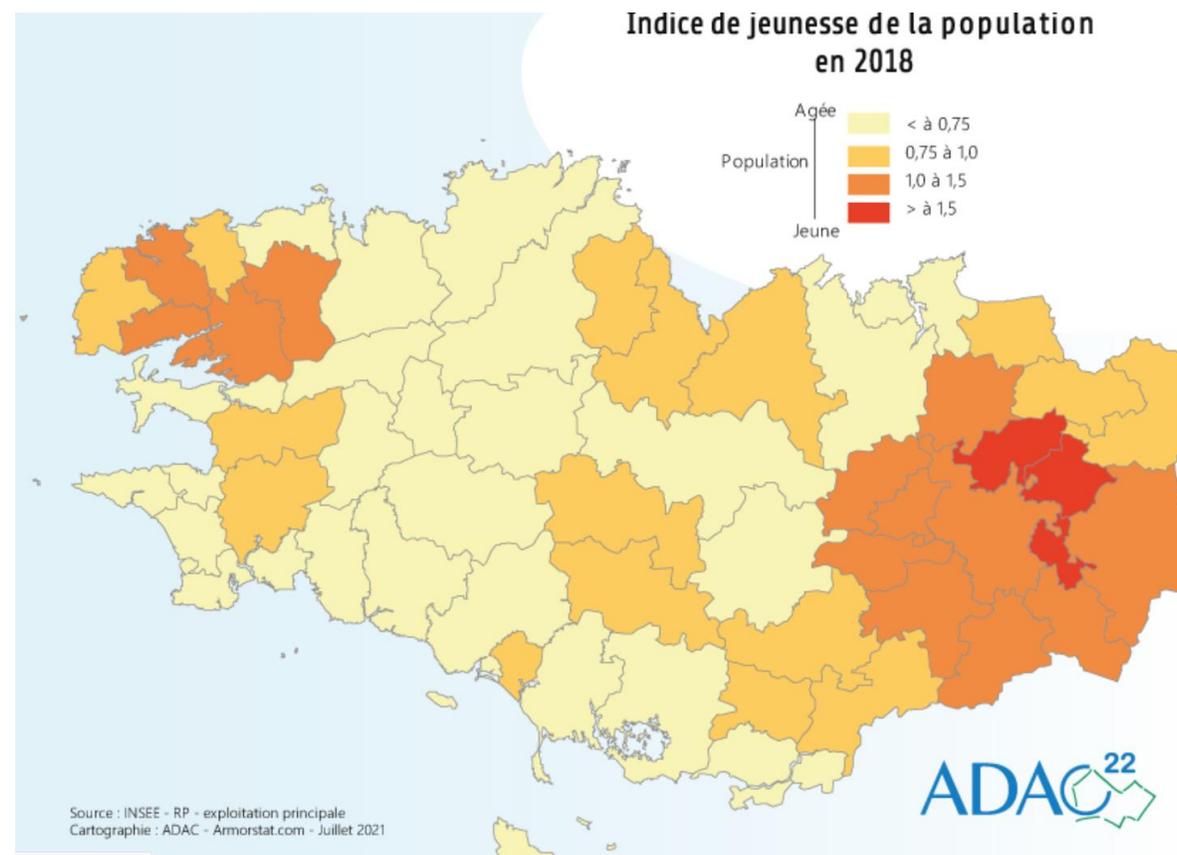
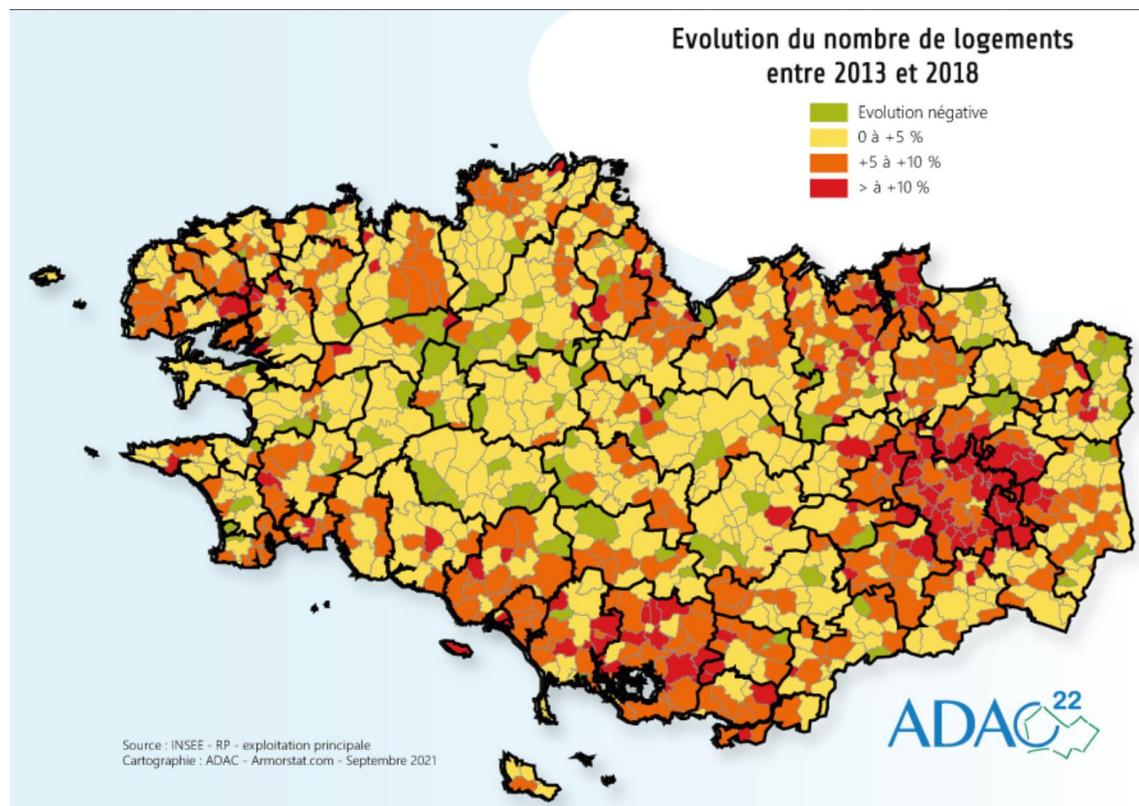
## 2. Panorama des difficultés de logement

- Les parcours résidentiels bloqués, l'accès à la propriété en recul
- Depuis les années 1980 et de manière accélérée depuis 2000, décrochement des prix du logement qui augmentent très fortement avec un double impact inégalitaire :
  - Augmentation très forte du patrimoine des propriétaires
  - Eviction de l'accès à la propriété des accédants ce qui accroît le fossé entre les ménages ayant une possibilité d'accès à la propriété ou l'investissement et les *outsiders*).

**Dimension patrimoniale des inégalités de logement** – dans une société vieillissante, le patrimoine immobilier devient une pièce essentielle de l'assurance retraite et du financement de la dépendance

## 2. Panorama des difficultés de logement

- Les parcours résidentiels bloqués, l'accès à la propriété en recul



**Source:**

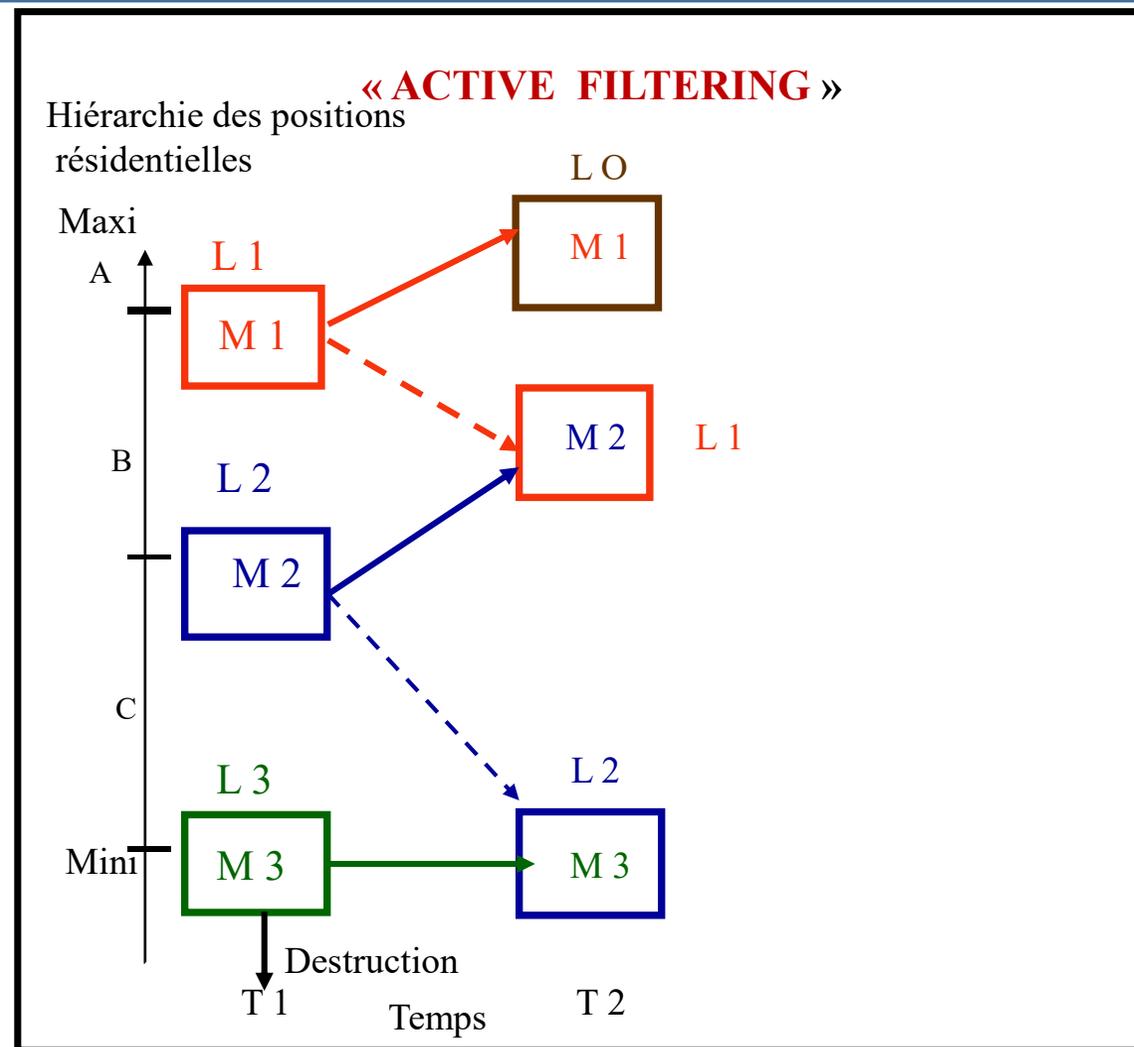
[https://www.armorstat.com/atlas\\_armorstat\\_logements.html](https://www.armorstat.com/atlas_armorstat_logements.html)

## 2. Panorama des difficultés de logement

- Les parcours résidentiels bloqués, l'accès à la propriété en recul

L : Logement    M : ménage  
- - - -> Mouvement logement  
————> Mouvement ménage

*D'après L.S Bourne, 1981, p 151*



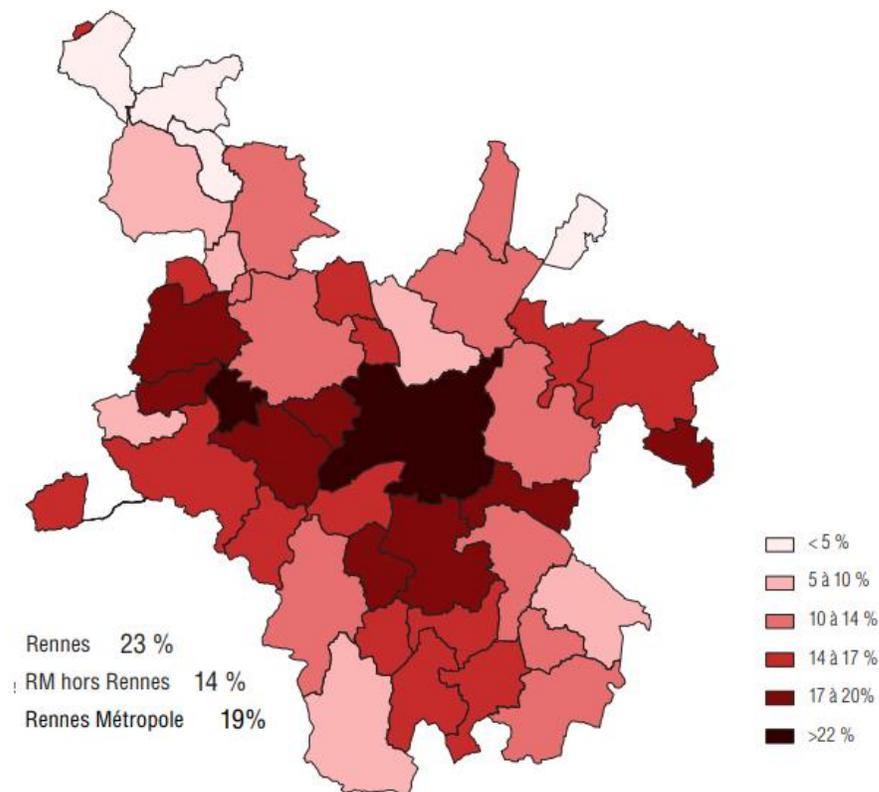
## 2. Panorama des difficultés de logement

- Les mutations contraintes du secteur du logement social

- **50 000 Bretons attendent aujourd'hui un logement social tandis que la construction d'habitats aidés a baissé de 16 % chaque année depuis 2018 dans la région**
- **Selon l'AROHLM seulement 31% des demandes HLM satisfaites**
- En Bretagne, 20,3% des logements sociaux sont localisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Taux de logements locatifs sociaux familiaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019

(Sources : Imhoweb, Taxe d'habitation, Audiar)



Carte réalisée avec Cartes & Données - © Arctique

Cartographie de la mixité sociale dans Rennes Métropole  
mesurée par le niveau de vie

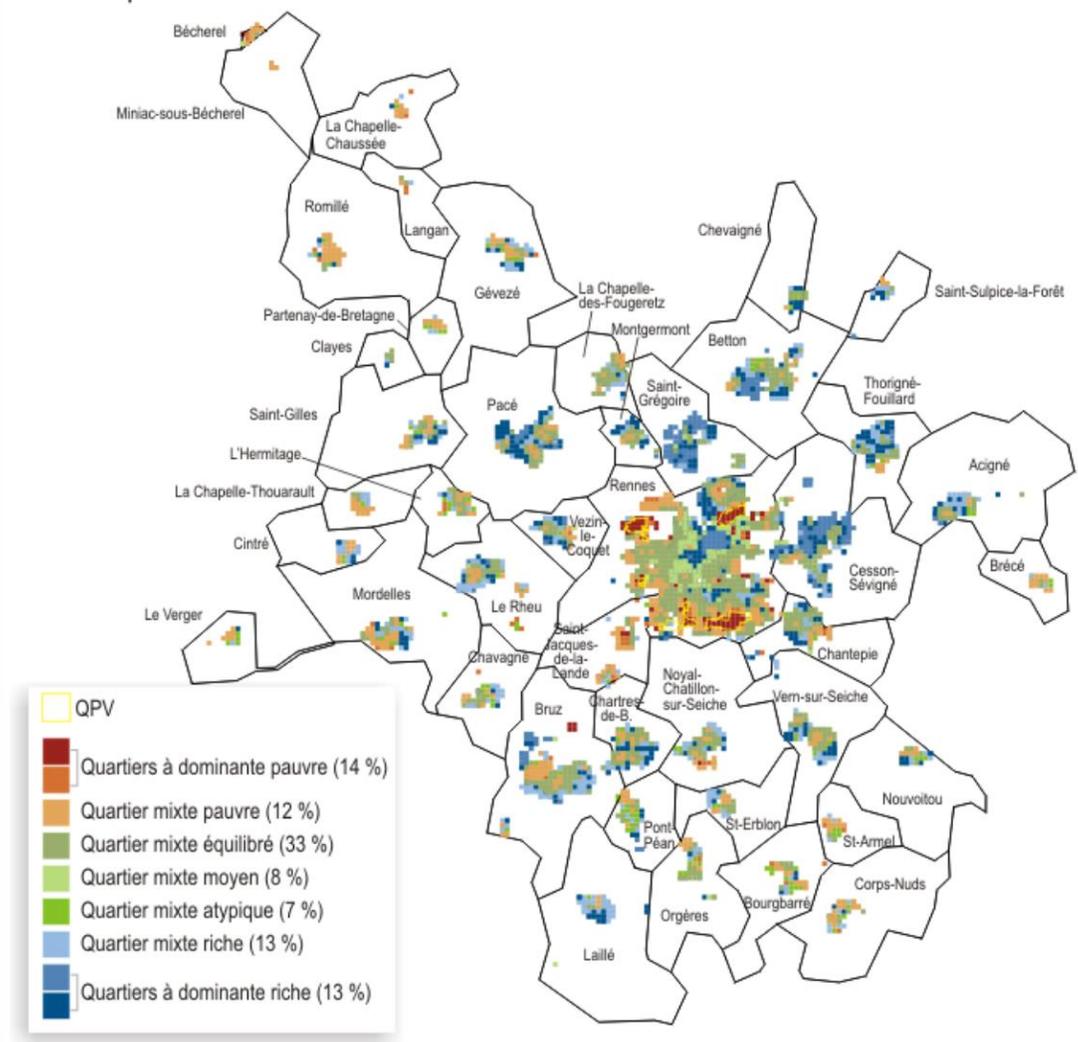


Figure 4 – 72 % des ménages locataires du parc social de Rennes Métropole ont un niveau de vie disponible modeste

Répartition des types de ménages selon leur niveau de vie (en %)

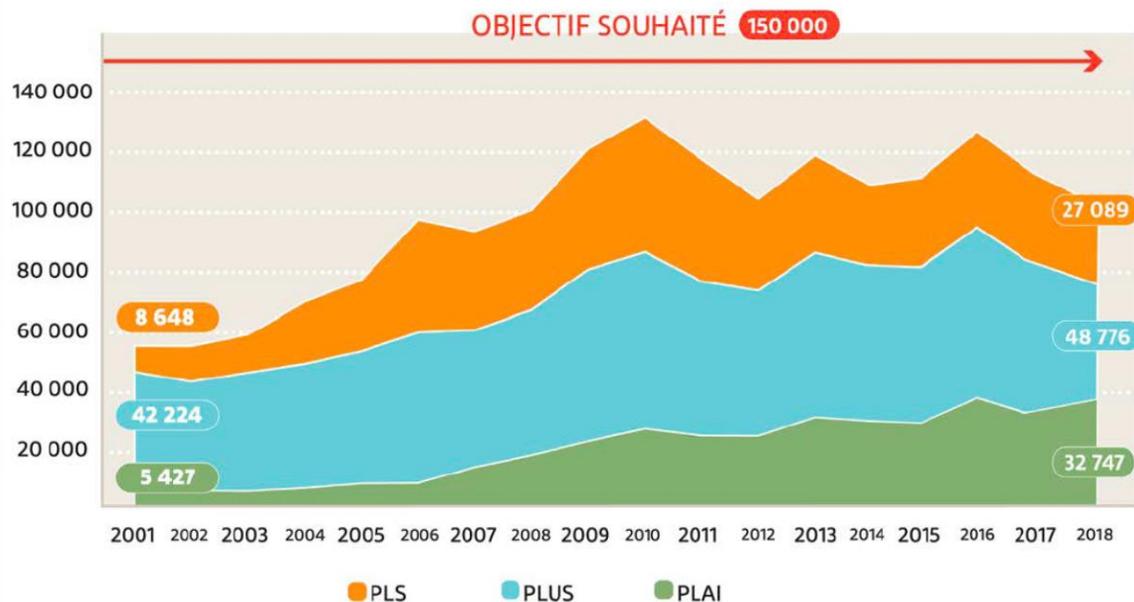
	Niveau de vie modeste (< 17 030 €)*	Niveau de vie intermédiaire (entre 17 030 et 27 180 €)	Niveau de vie aisé (> 27 180 €)**
Population totale	30,0	40,0	30,0
Personnes seules	44,1	38,3	17,6
Ménages monoparentaux	59,6	29,5	10,9
Couples avec 3 enfants ou plus	34,0	38,0	28,0
Ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans	53,0	38,5	8,5
Ménages dont le référent fiscal a de 30 à 59 ans	29,3	40,2	30,5
Ménages dont le référent fiscal a de 60 à 74 ans	19,1	38,2	42,7
Ménages dont le référent fiscal a plus de 75 ans	26,6	43,6	29,8
Ménages propriétaires	13,2	44,0	42,8
Ménages locataires dans le parc privé	39,4	42,4	18,2
Ménages locataires dans le parc social	72,2	25,0	2,8

\* 17 030 € est le seuil de la 2<sup>e</sup> décile. Ainsi, 20 % de la population dispose d'un revenu inférieur à ce seuil.  
\*\* 27 180 € est le seuil de la 90<sup>e</sup> décile. Ainsi, 10 % de la population dispose d'un revenu supérieur à ce seuil.

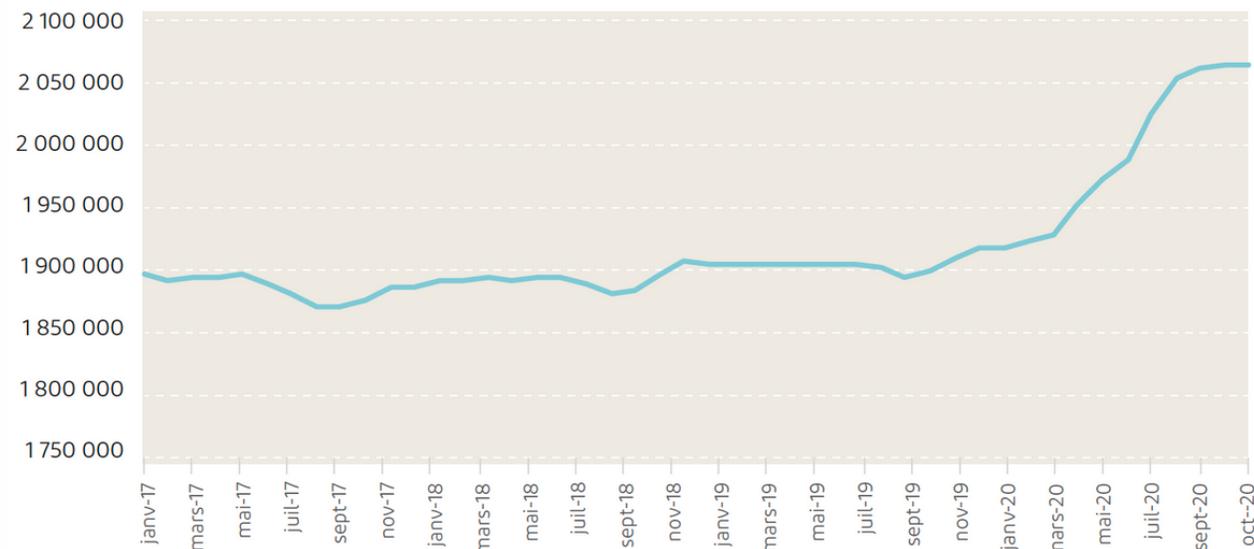
## 2. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les mutations contraintes du secteur du logement social

**UNE PRODUCTION HLM EN BAISSÉ EN 2018**  
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS (FRANCE MÉTROPOLITAINE HORS ANRU)  
Source : Ministère de de la Cohésion des Territoires.



**ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ALLOCATAIRES DU RSA**  
Sources : Cnaf, Allstat FR6 et FR2, traitements DREES ; MSA ; Pôle emploi, FNA ; I-Milo, traitement Dares.



## 2. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

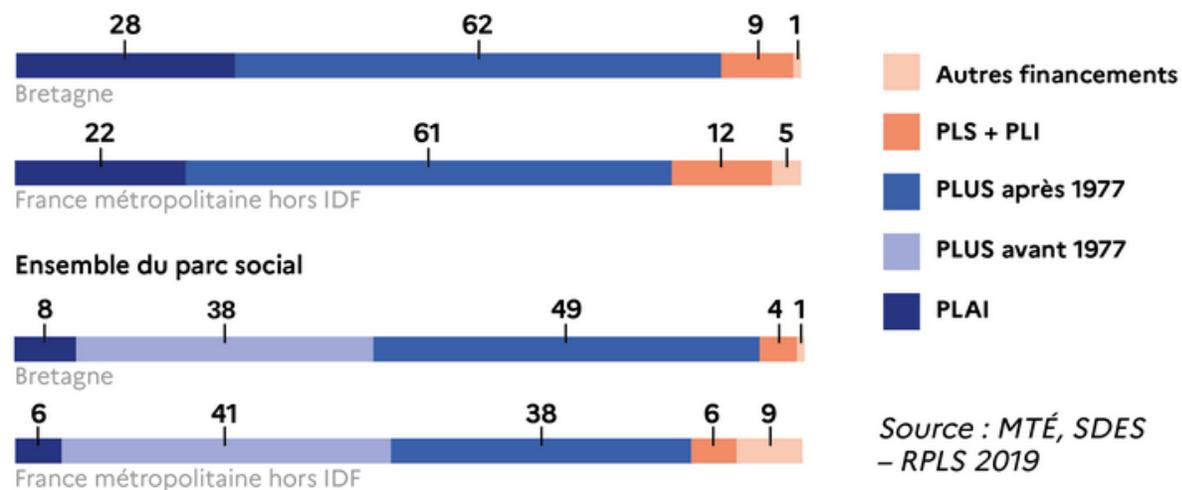
- Les mutations contraintes du secteur du logement social

- **Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) apparaît comme le mode de financement majoritaire dans le parc breton (87 % des logements au 1er janvier 2019) et s'avère plus souvent mobilisé qu'en France hors Île-de-France (8 points de plus).**
- Toutefois le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), correspondant à du logement très social, finance désormais une part notable des mises en services de l'année 2018 en Bretagne (28 %).
- Un parc social qui se paupérise : près de 66% des ménages disposent de ressources inférieures à 60% du plafond d'accès au PLUS

### Le PLUS est le mode de financement prédominant dans le parc social

Répartition des logements du parc locatif selon le type de financement (en %)

Parc social de moins de 5 ans



Source : MTE, SDES  
- RPLS 2019

Source: RPLS - 2020

# Le logement révélateur des inégalités sociales et territoriales

## 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier
- Y-at-il assez logements?
- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

## 2. Panorama des difficultés de logement:

- 2em transition démographique et décohabitation
- Des trajectoires résidentielles bloquées et l'accès à la propriété en recul
- Les mutations contraintes du secteur du logement social

## 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui s'aggravent

- La dimension patrimoniale des inégalités de logement
- Un mal logement persistant et multifactoriel

## 4. Quelles solutions dans les territoires et à l'échelle régionale

# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- La dimension patrimoniale des inégalités de logement

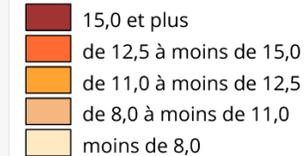
## Quel enseignement des parcours résidentiel des ménages modestes :

- La part des ouvriers dans les primo-accédants recule par rapport aux cadres
- Des dispositifs qui ne limitent pas la tendance
- Développement de nouvelles vulnérabilités résidentielles

Source: Le parc locatif public — Source : SNE – Données au 1er janvier 2019

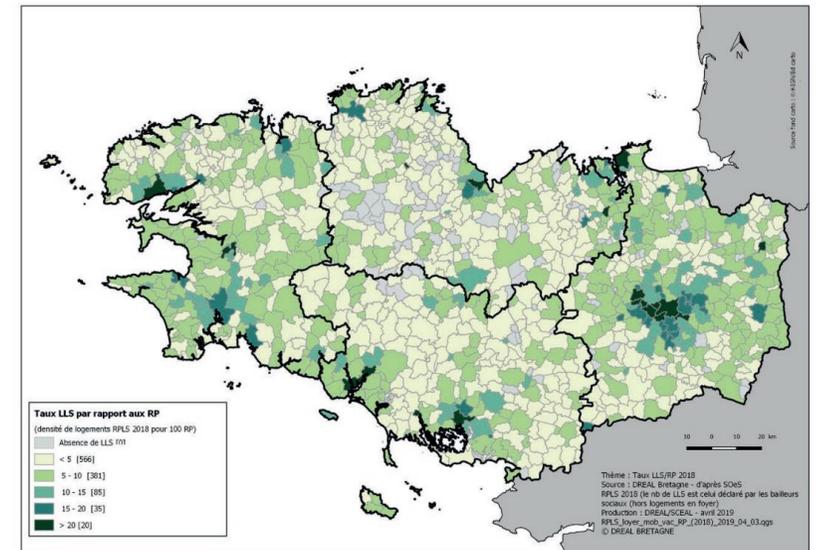
Figure 4 – Des taux de pauvreté élevés dans le Centre Bretagne  
Proportion de ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté par EPCI en 2017

Proportion de ménages pauvres (en %)



• Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales en Bretagne au 01/01/2018 :

Le parc locati



# 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

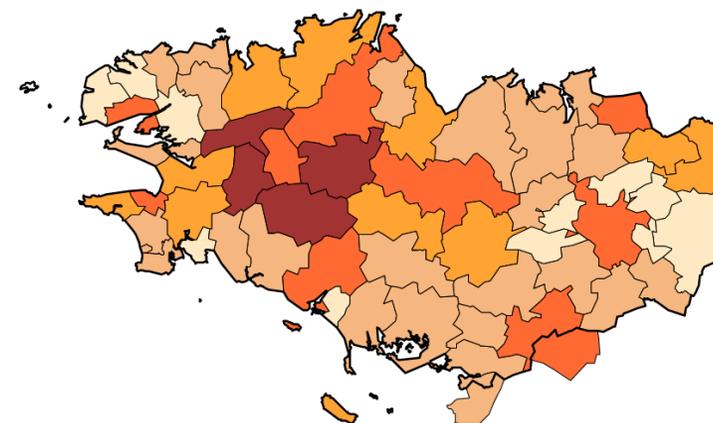
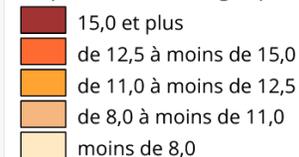
- La dimension patrimoniale des inégalités de logement

## Quel enseignement des parcours résidentiel des ménages modestes :

- La part des ouvriers dans les primo-accédants recule par rapport aux cadres
- Des dispositifs qui ne limitent pas la tendance
- Développement de nouvelles vulnérabilités résidentielles

Figure 4 - Des taux de pauvreté élevés dans le Centre Bretagne  
Proportion de ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté par EPCI en 2017

Proportion de ménages pauvres (en %)



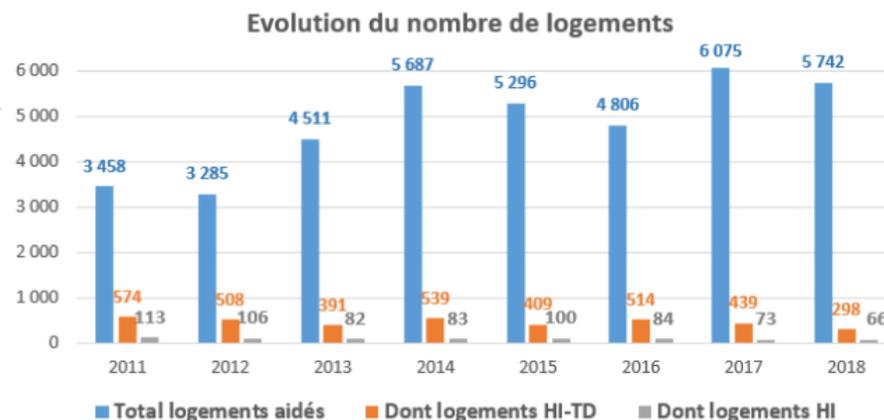
### 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui persistent

- Un mal logement persistant et multifactoriel

- La pauvreté touche 10,8% de la population bretonne (2019)
- **¼ des ménages bretons souffriraient de vulnérabilité énergétique** (soit 203 000 ménages). Cette notion englobe les dépenses d'énergie pour le logement mais également celles liées aux transports
- Environ **63 00 logements potentiellement indigne** à l'échelle régionale
- En 2019, 8 339 ménages bretons ont reçu une subvention de l'Anah au titre d' « Habiter Mieux » pour rénover leur logement



#### Aides ANAH aux travaux de 2011 à 2018



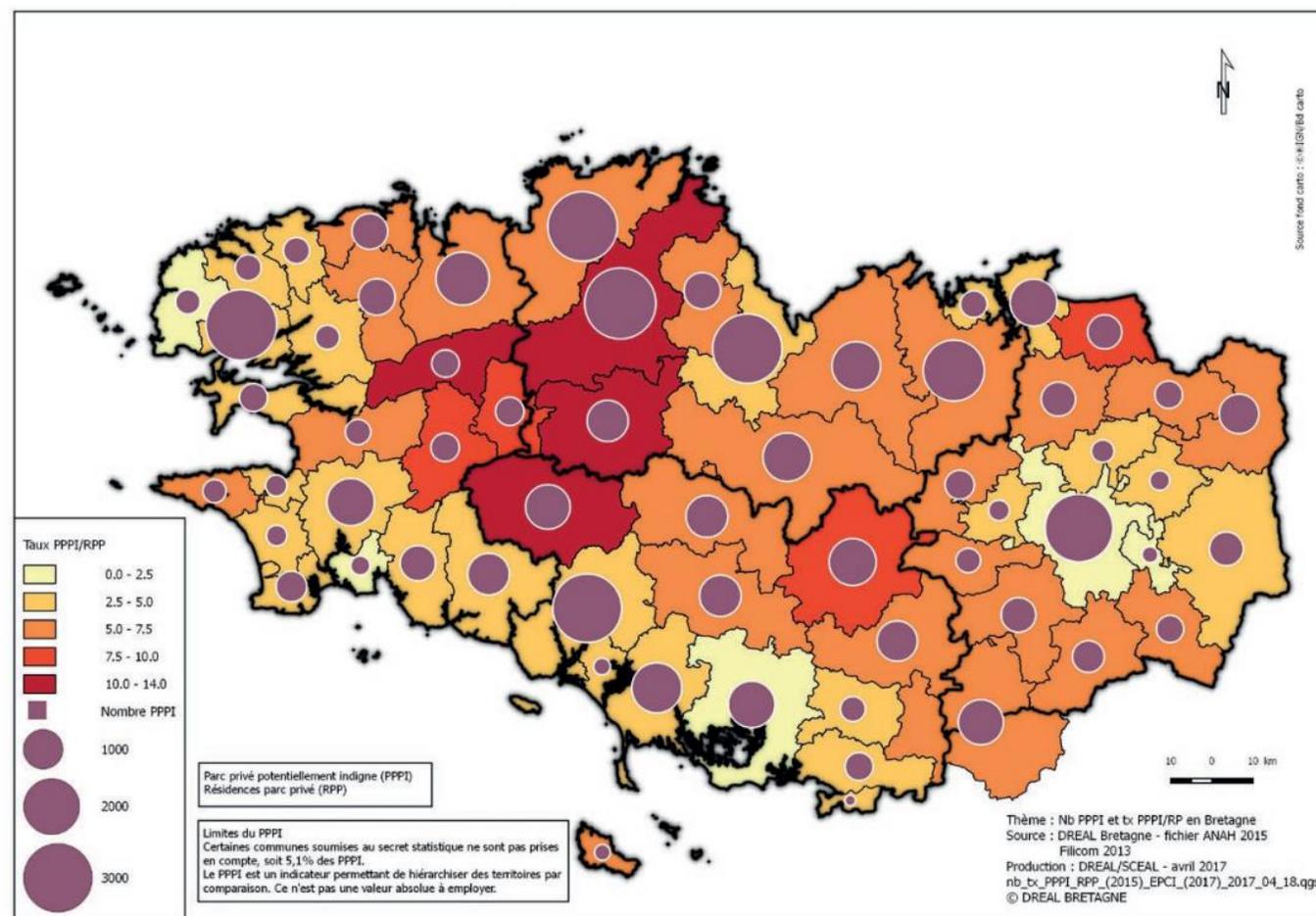
EN 2018, 66 LOGEMENTS INDIGNES ONT ÉTÉ AIDÉS EN BRETAGNE, REPRÉSENTANT 1 % DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS PAR L'ANAH.

### 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui persistent

- Un mal logement persistant et multifactoriel

• Parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2013 en Bretagne :

Contexte



# Le logement révélateur des inégalités sociales et territoriales

## 1. Des crises du logement plus structurelles que conjoncturelles

- Les tensions sur le parc immobilier
- Y-at-il assez logements?
- Le production de nouveaux logements est-elle toujours une bonne nouvelle?

## 2. Panorama des difficultés de logement:

- 2em transition démographique et décohabitation
- Des trajectoires résidentielles bloquées et l'accès à la propriété en recul
- Les mutations contraintes du secteur du logement social

## 3. Des vulnérabilités et des inégalités résidentielles qui s'aggravent

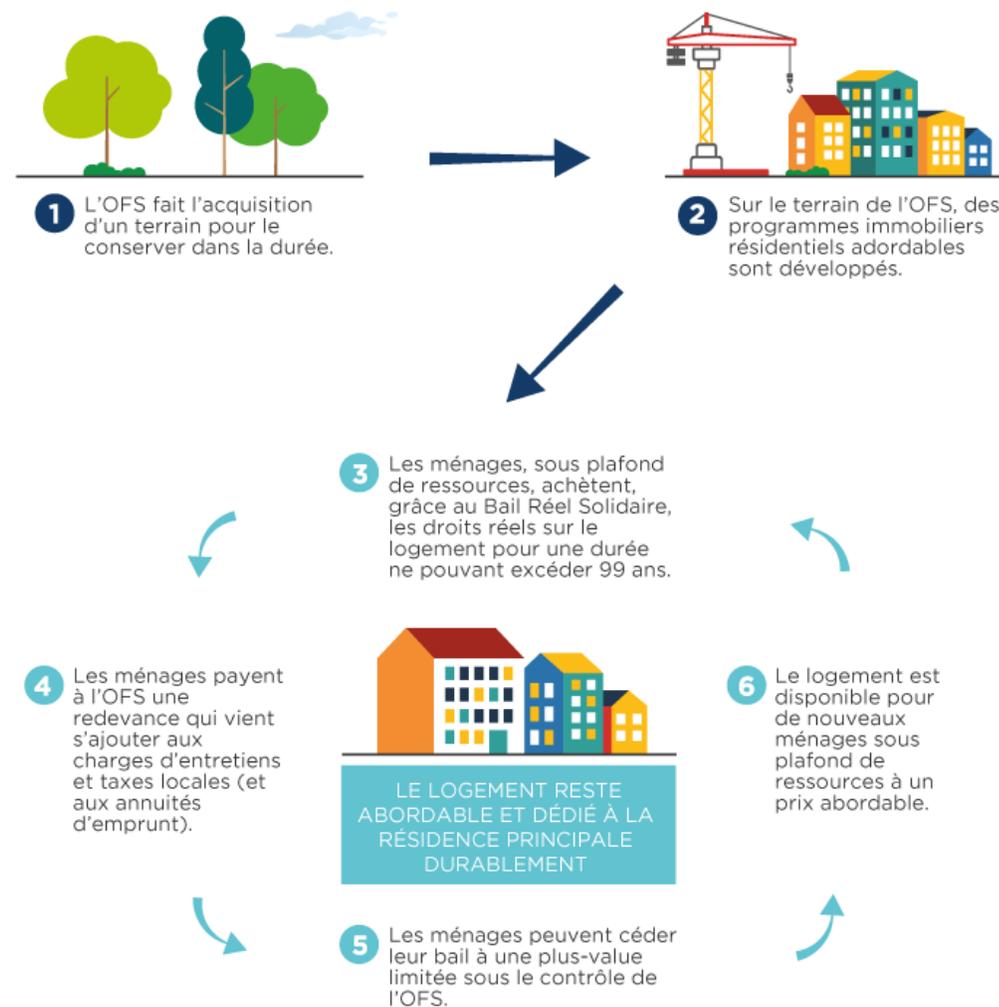
- La dimension patrimoniale des inégalités de logement
- Un mal logement persistant et multifactoriel

## 4. Quelles solutions dans les territoires et à l'échelle régionale

## 4. Quelles solutions dans les territoires à l'échelle régionale?

### Quelques pistes:

- Les limites du « choc de l'offre »
- Un manque de plancher plus qu'un manque de terrain
- Accroître fortement la part des logements financièrement accessibles au sein de la production neuve
- Réamorcer la chaîne du logement
- Des initiatives locales (OFS, bails réels solidaires, loyer unique dans le parc social, etc.)



# Conclusion

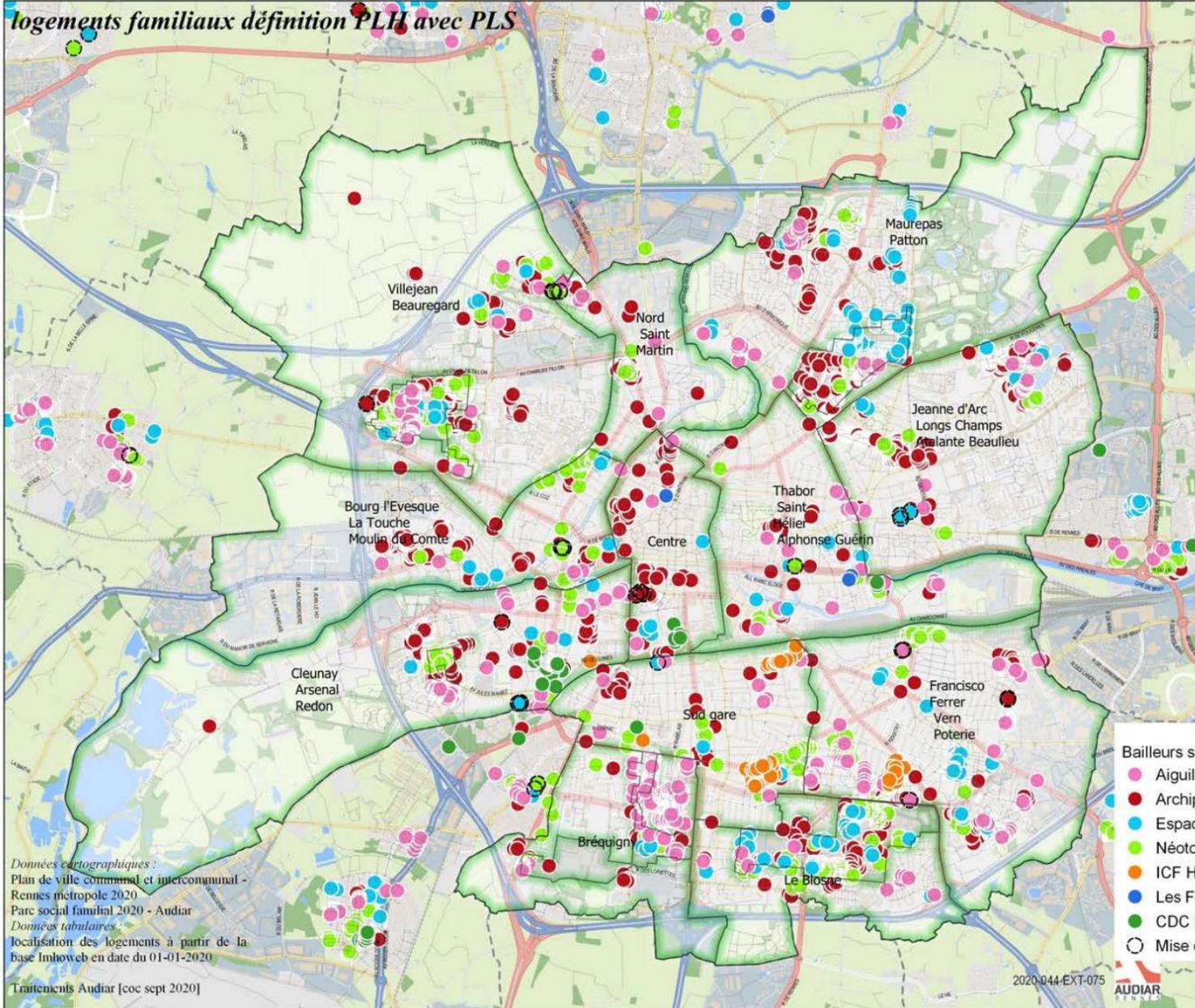
Merci de votre attention !

ANNEXES

# PARC SOCIAL RENNAIS AU 1/1/2020

Rennes

logements familiaux définition PLH avec PLS



nombre de logements : 27112

hors PLS : 26239

dont LU : 24317

Taux de logements sociaux 2019 : 23.40%

Bailleurs :

Archipel Habitat	Aiguillon Construction	Espacil Habitat	Néotoa
11193	5318	5023	4684

Les Foyers	ICF Habitat Atlantique	CDC Habitat
23	669	202

Taille des logements :

T1	T2	T3	T4	T5	T6
1667	6828	9655	6561	2105	296

Type des logements :

Individuel	Collectif
592	26520

Date de mise en service :

< 1960	1960 - 1975	1976 - 1980	1981 - 1994
3413	12690	1060	3460

1995 - 2004	2005-2014	2015 >
2011	3182	1296

Financements :

HLM	PLA	PLAI-TS	PLUS	PLS	Autres
14552	4578	1209	3249	873	2651

Bailleurs sociaux

- Aiguillon Construction
- Archipel Habitat
- Espacil Habitat
- Néotoa
- ICF Habitat Atlantique
- Les Foyers
- CDC Habitat
- Mise en service en 2019

Données cartographiques :  
Plan de ville communal et intercommunal -  
Rennes métropole 2020  
Parc social familial 2020 - Audiar  
Données tabulaires :  
localisation des logements à partir de la  
base Imhweb en date du 01-01-2020

Traitements Audiar [coc sept 2020]

2020-044-EXT-075

AUDIAR

0 600 m

