

# L'HABITAT

REDON Agglomération



Crédits photo : PORIEL Thibault

REDON agglomération connaît actuellement une croissance démographique et une augmentation du nombre de ménages. À l'image du territoire national, la demande de logement apparaît supérieure à l'offre.

La tension est exacerbée sur les petits logements, moins nombreux, ce qui est particulièrement dommageable pour les retraités isolés, les familles monoparentales, les étudiants et les jeunes actifs.

En réponse aux difficultés d'accès aux logements, l'agglomération a validé son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) en décembre 2024 pour une durée de 6 ans avec un budget de 6 millions d'euros.

Le Pôle Habitat met en œuvre cette politique locale qui soutient la production de logements, la rénovation des logements existants, le renouvellement urbain et les projets innovants des parcs privé et public.

La Maison de l'Habitat est une action phare du PLH. Elle fait connaître les dispositifs d'aide aux usagers et offre des renseignements d'ordre technique, fiscal et juridique. Elle informe usagers, professionnels et acteurs locaux de l'habitat sur les objectifs fixés par cette politique et sur l'ensemble des 21 actions de ce programme.

Pour suivre les changements liés à cette politique, l'Agence d'attractivité et de développement met à jour un observatoire de l'Habitat à partir de données variées dont sont extraits les éléments de ce document.

## MÉTHODE

Graphiques, cartes et chiffres-clés sont issus des données les plus récentes récoltées en 2025.

Diverses sources de données sont mobilisées :

- Des données déclaratives recueillies auprès des habitants du territoire par l'INSEE lors des recensements de la population (RP)
- Des données issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et des croisements de ces fichiers (DV3F, LOVAC, FILOCOM)
- Des données issues des déclarations d'urbanisme (Sitadel)
- Ou encore des données émanant des bailleurs sociaux (RPLS, CREHA Ouest).

## CHIFFRES CLÉS



### 36 815

logements composant le parc privé et public

+4,5 % entre 2016 et 2022

INSEE, RP 202

### 1 676

logements sociaux

soit 4,6 % du parc / +6,6 % entre 2016 et 2022

RPLS, 2022



### 1 921

logements vacants depuis plus de 2 ans

soit 5,2 % du parc / -3 % entre 2020 et 2025

LOVAC 2025



### 1 120

ventes de logements en moyenne par an entre 2015 et 2024

soit 3 % du parc

DV3F, 2025



## CONTACT

Pour en savoir plus sur les données ou les traitements réalisés, contactez-nous à l'adresse : [sig@redon-agglomeration.bzh](mailto:sig@redon-agglomeration.bzh)

Et pour solliciter le Pôle Habitat : [dev.urbain@redon-agglomeration.bzh](mailto:dev.urbain@redon-agglomeration.bzh)

## LE PARC PRIVÉ

### La propriété et l'achat de logements

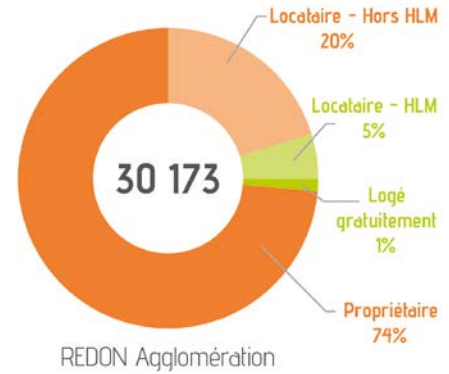
Le parc privé de REDON Agglomération est caractérisé par des résidences principales occupées pour près des 3/4 par leur propriétaire : les locataires occupent seulement 20 % du parc, contre 32 % en Bretagne (INSEE, RP 2022).

Les transactions immobilières sont recensées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) et mises à disposition par le Cerema. Le graphique ci-dessous traduit l'effet de la crise sanitaire de 2020 sur le nombre de transactions et le report des ventes sur l'année suivante. Il met en évidence une période entre 2013 et 2021 marquée par l'augmentation du nombre de transactions et des prix au m<sup>2</sup>. Il révèle également une baisse de ces indicateurs à partir de 2022 qui s'explique par la perte de pouvoir d'achat immobilier due notamment à une hausse des taux de crédit non compensée par la baisse des prix des logements.

Ces évolutions ne sont pas spécifiques à l'agglomération, comme le montre l'outil de comparaison du Cerema : <https://dataviz.cerema.fr/dynmark/>

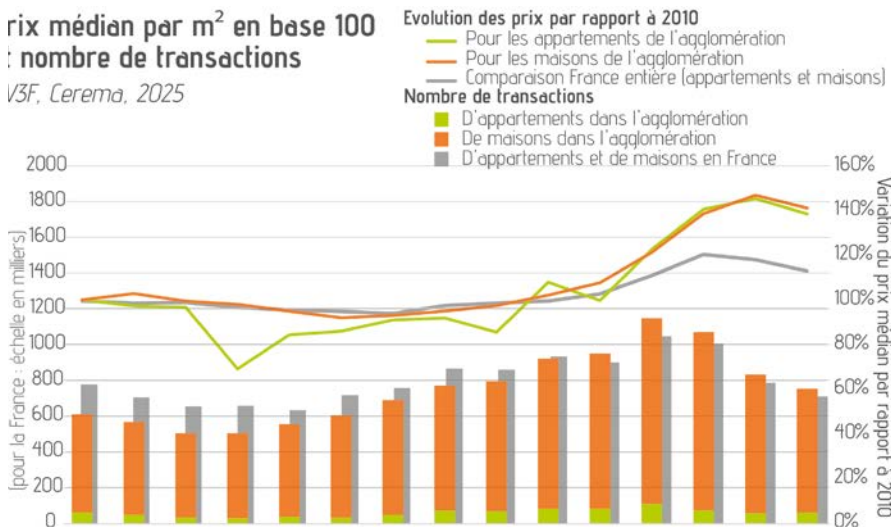
### Résidences principales selon leur statut d'occupation

INSEE, RP 2022



### Prix médian par m<sup>2</sup> en base 100 : nombre de transactions

V3F, Cerema, 2025



Si le graphique ci-contre révèle une baisse des prix au m<sup>2</sup> entre 2023 et 2024, le prix médian des maisons apparaît toujours en augmentation s'il n'est pas ramené à la surface. Cela signifie que les maisons vendues en 2024 sont plus grandes.

Il en est de même pour les moyennes de prix par m<sup>2</sup> des locations. Cet indicateur peut paraître bas dans certaines communes mais si les offres concernent exclusivement des logements de grandes tailles, les logements ne sont pas forcément plus accessibles.

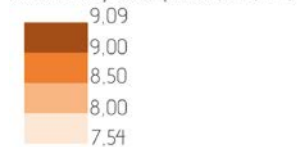
## Les loyers, un nouvel indicateur à suivre

Depuis 2022, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement publie un indicateur annuel de loyer basé sur les annonces parues sur Seloger.com ou Leboncoin.fr. Entre 2022 et 2024, les loyers apparaissent en hausse dans la majorité des communes. Cet indicateur à vocation à être pérennisé, son suivi dans le temps permettra de déterminer si ces variations correspondent ou non à une tendance de fond. La figure apporte un focus sur le loyer des maisons car celles-ci représentent 89 % des logements (INSEE, RP 2022).

### Loyers des maisons en 2024

Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, décembre 2024

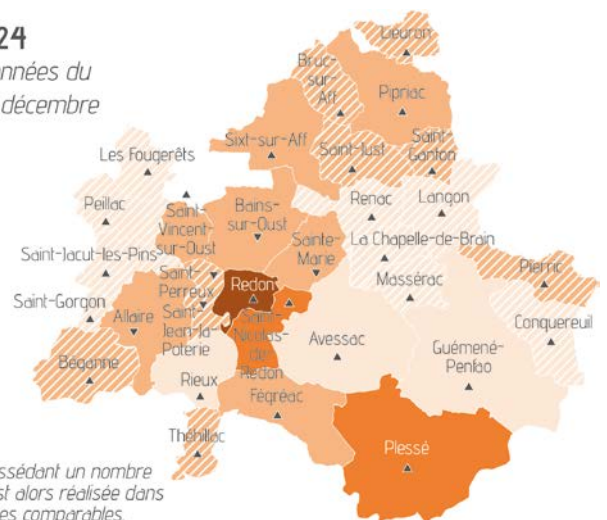
Loyers des maisons non meublées et toutes charges comprises (en €/m<sup>2</sup>)



Évolution des loyers entre 2022 et 2024

- ▲ augmentation
- ▼ baisse

Les hachures signalent les communes possédant un nombre d'annonces inférieur à 100, l'estimation est alors réalisée dans une maille associant les communes voisines comparables.



# LE PARC PUBLIC

## Répondre à une demande croissante

Le parc social représente 4,6 % des logements. Ce parc évolue peu, pourtant les demandes de location de logements sociaux ne cessent d'augmenter : le chiffre a presque doublé entre 2018 et 2024.

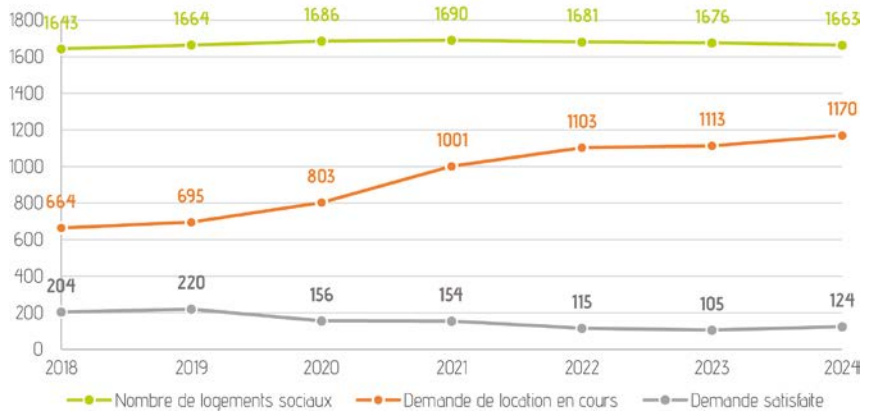
Le parc est en incapacité d'absorber l'ensemble de ces demandes.

Si la demande est rapportée au nombre de ménages dans l'agglomération, on constate que seuls 4 % des ménages font une demande de logement social (*Pôle Habitat, 2025*). Pourtant 60 % des occupants du parc privé pourraient y prétendre (*FILOCOM - SDES, 2022*). Cela reflète donc une sous-sollicitation de ce parc qui peut s'expliquer par une mauvaise image des logements sociaux ou par la conviction de ne pas pouvoir y prétendre.

Cette tension sur le logement social peut s'expliquer par un manque de rotation des occupants et par une production de nouveaux logements insuffisante, comme ailleurs dans le territoire national.

### Évolution du nombre de logements sociaux et de la demande

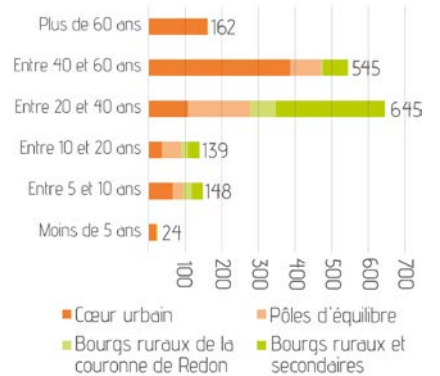
Répertoire du parc locatif social (RPLS) et CREHA Ouest, 2024



Le graphique de droite montre que la majorité des logements a plus de 20 ans. Le découpage du schéma de cohérence territoriale (*SCoT*) distingue un cœur urbain, des pôles d'équilibre, des bourgs ruraux dans la couronne de Redon et des bourgs ruraux secondaires. Les logements sociaux les plus récents, inférieurs à 5 ans, se concentrent majoritairement dans le cœur urbain, composé de Redon et Saint-Nicolas-de-Redon.

### Nombre de logements du parc locatif social selon l'ancienneté

RPLS, 2024



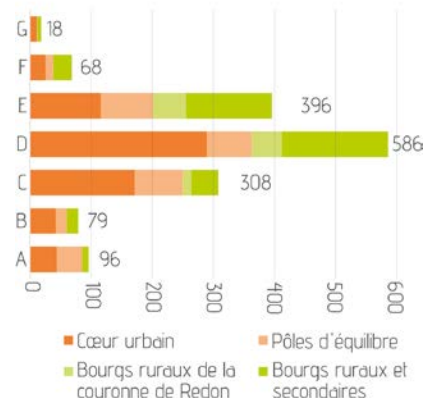
L'ancienneté du parc a une incidence sur le diagnostic de performance énergétique (*DPE*) des logements, présenté dans le second graphique à droite. Sur les 1551 logements ayant été diagnostiqués, 11 % peuvent être qualifiés de peu énergivores car classés en A ou B.

Plus largement, les logements en E, F et G, soit 31 % du parc, peuvent occasionner de la précarité énergétique selon les ressources des occupants.

Les bailleurs sociaux mènent actuellement des programmes de rénovation pour y remédier avec le soutien financier de REDON Agglomération.

### Nombre de logement selon le DPE énergie

RPLS, 2024



## RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENT

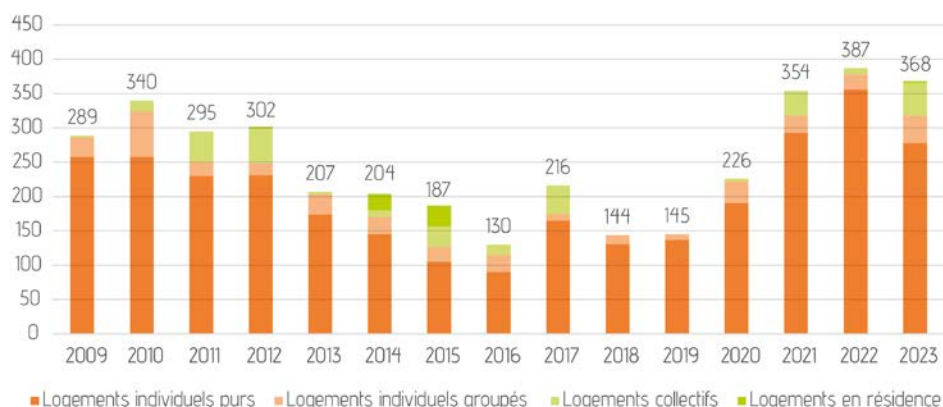
### Construire de nouveaux logements

Entre 2016 et 2022, l'agglomération a gagné environ 1600 logements, soit une augmentation de 4,5 % (INSEE, RP 2022).

Les données Sitadel, extraites des déclarations d'urbanisme, permettent une restitution annuelle de la construction de nouveaux logements. Le graphique ci-contre révèle que le nombre de constructions par an a presque triplé entre ces deux dates. Il montre également que la construction neuve produit en grande partie des logements individuels.

Nombre de logements commencés par année entre 2009 et 2023

Sitadel, 2009-2023



### Remobiliser les logements vacants

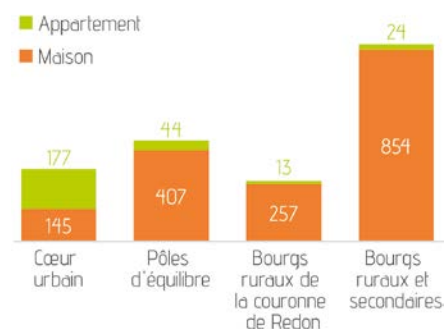
Afin de limiter la consommation foncière et dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, REDON agglomération encourage à travailler la remobilisation des logements vacants (cf. action 16 du PLH). Des études menées dans certaines communes du territoire révèlent que les données LOVAC, issues de croisements de données, surestiment légèrement le nombre de logements vacants. Des vérifications de terrain sont nécessaires pour confirmer ou corriger ces données à partir de la connaissance locale.

Les bourgs ruraux et secondaires présentent une surreprésentation de logements vacants. La vacance concerne pour l'essentiel des maisons, exceptés dans le cœur urbain.

La Maison de l'Habitat fournit des informations techniques, juridiques et financières aux propriétaires et futurs propriétaires ayant des projets de rénovation. Il est possible d'y prendre rendez-vous avec des professionnels, conseillers info énergie, juristes ou architectes-conseils par exemple.

Répartition des logements vacants depuis + de 2 ans

LOVAC, Cerema, 2025



### L'INTERVIEW

Solenne DERUNES,

Responsable du Pôle Habitat de REDON Agglomération

#### Quelles est la priorité du moment pour le Pôle Habitat ?

La mise en œuvre du deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 dont l'objectif est de diversifier la production de logements pour faciliter le parcours résidentiel des habitants tout en préservant au maximum les sols de l'artificialisation.

#### Quelles sont les réalisations particulièrement marquantes en 2025 ?

Grâce au PLH, REDON Agglomération a soutenu financièrement :

- le renouvellement du dispositif d'accompagnement technique et financier des propriétaires du parc privé pour la rénovation de leur logement,
- la création de 80 logements locatifs sociaux et la réhabilitation thermique de 34 logements sociaux,
- des projets d'habitat innovant et la requalification d'îlots urbains anciens.

### ENVIE D'EN SAVOIR PLUS SUR LE TERRITOIRE ?

Retrouvez toutes nos publications sur notre site internet :

[www.bienvenuearedon.fr](http://www.bienvenuearedon.fr)

Ou suivez-nous sur les réseaux



**AGENCE**  
d'attractivité et de  
développement