

À paraître :  n° 36

En Bretagne, la construction de logements ralentit mais reste supérieure à la hausse du nombre de ménages

Cette étude est le fruit d'un partenariat entre la DREAL et l'Insee Bretagne.

En 2015, 19 000 logements ont été mis en chantier sur le territoire breton contre 44 000 en 2006. Pourtant, la Bretagne reste attractive avec une évolution de la population supérieure à la moyenne nationale. Ce décalage entre les dynamiques démographiques et celles de la construction interpelle.

Par ailleurs, la part du logement collectif dans la construction neuve a augmenté de 8 points depuis 2012 pour atteindre 43 % au niveau régional. Dans les communes de l'aire urbaine de Rennes, cette part atteint même 62 %, en augmentation de 7 points depuis 2012. Plusieurs explications peuvent être avancées. En particulier, les politiques publiques favorisant la sobriété foncière incitent à la construction de logements collectifs, et dans une certaine mesure, l'investissement locatif privé y participe également.

Alors que la Bretagne est une des régions françaises les plus attractives (80 500 arrivées en 2011), le nombre de nouveaux logements a fortement diminué ces dernières années, passant de 44 000 en 2006 (plus haut niveau de construction atteint en Bretagne) à 19 000 en 2015.

En Bretagne, comme dans les autres régions, les difficultés du secteur de la construction ont engendré une nette baisse du nombre de nouveaux logements et un repli de plus de 10 % de l'emploi salarié du secteur.

Toutefois, entre 2007 et 2012, le total des résidences principales construites (128 000) reste supérieur à l'augmentation du nombre de ménages (84 000).

En effet,

↳ d'une part, l'attractivité migratoire a un impact limité sur les besoins en logements. Ceux-ci reposent également sur les besoins des ménages déjà présents sur le territoire et viennent en complément des mutations existant au sein du parc (transformations de logements vacants, rénovation ou destruction de logements...). En 2011, les 80 500 personnes qui se sont installées en Bretagne, n'ont formé que 35 000 nouveaux ménages. Environ 18 000 de ces nouveaux arrivants ont en effet rejoint des foyers déjà installés dans la région ou des structures comme des cités universitaires, des internats ou des maisons de retraite...

↳ d'autre part, malgré le phénomène de décohabitation, sur la période récente, la croissance du nombre de ménages a ralenti (générations creuses des années 1930/1944, tassement du solde migratoire) réduisant d'autant le besoin de constructions. Bien que le rythme de construction ait ralenti, le nombre de logements vacants, surtout anciens, a continué d'augmenter fortement pour atteindre 131 000 en 2012.

Les logements récemment construits ne sont généralement pas occupés par les ménages arrivant en Bretagne, mais plutôt par ceux déjà installés dont l'âge varie entre 25 et 44 ans. La conjoncture économique a provoqué un report des décisions d'achat immobilier pour de nombreux ménages entraînant un accès à la propriété de plus en plus tardif. Le parc, principalement constitué de maisons individuelles (tendance bretonne affirmée) évolue vers une part plus importante de logements collectifs marquant une inflexion nouvelle en faveur de cet habitat. De plus, une politique volontariste de densification surtout dans les territoires attractifs permet d'absorber l'accroissement de population. Habitat individuel et taux de propriété élevé concourent aussi pour la région à une suroccupation de moins en moins fréquente.

Le ralentissement du rythme de construction s'observe sur la grande majorité du territoire breton et l'écart avec l'accroissement du nombre de ménages varie selon les territoires. Plus élevé dans l'ouest de la région et dans les zones rurales, il est plus faible dans l'est, dans les zones urbaines et périurbaines où les tensions sont plus fortes. Dans ces territoires, la construction de résidences principales n'est que faiblement supérieure au nombre de nouveaux ménages.

Pour toutes demandes d'interviews, graphiques, informations complémentaires concernant l'étude, veuillez contacter : Geneviève Riézu - 02 99 29 33 95 - communication-bretagne@insee.fr

Merci de bien vouloir informer le public de la sortie de cette publication qui est téléchargeable gratuitement sur internet à partir du 22 mars 2016 à 12h00 : www.insee.fr > Publications et services > Les collections régionales > Bretagne > soit Insee Analyses Bretagne n°36