

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

A lors que la Bretagne est une des régions françaises les plus attractives, le nombre de nouveaux logements a fortement diminué ces dernières années, passant de 44 000 en 2006 à 19 000 en 2015. Toutefois, le total des résidences principales construites récemment reste supérieur à l'augmentation du nombre de ménages. Sur la période récente, la croissance du nombre de ménages a ralenti, réduisant d'autant le besoin de constructions. Le nombre de logements vacants a continué d'augmenter fortement pour atteindre 131 000 en 2012. La conjoncture économique a provoqué un report des décisions d'achat immobilier pour de nombreux ménages.

Les logements récemment construits ne sont généralement pas occupés par les ménages arrivant en Bretagne, mais plutôt par ceux déjà installés. Sans remettre en cause les préférences bretonnes pour l'habitat individuel, une inflexion en faveur de l'habitat collectif apparaît nettement dans ces constructions récentes.

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 les zones urbaines et périurbaines, où les tensions sont plus fortes.

Isabelle Baudequin et Michel Rouxel, Insee - Bruno Rul, Dreal

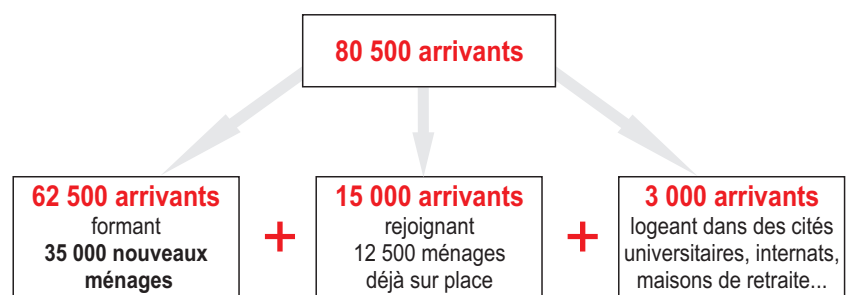
Avec une population qui augmente de 0,7 % par an depuis 2007, la Bretagne reste parmi les régions françaises les plus dynamiques sur le plan démographique. Sa croissance est due pour les trois quarts à son excédent migratoire. En 2011, 80 500 personnes provenant des autres régions françaises ou de l'étranger sont arrivées en Bretagne. Inversement 53 500 personnes précédemment installées en Bretagne sont parties vivre dans une autre région française¹. Pourtant, la construction de logements a fortement baissé ces dernières années, le nombre de permis de construire passant de 44 000 en 2006 à 19 000 en 2015. Ces

constats, divergents en apparence, soulèvent la question de l'adéquation entre les besoins de logements des nouveaux

arrivants dans la région et l'offre de logements en volume.

1 35 000 nouveaux ménages pour 80 500 arrivants en Bretagne en 2011

Nombre d'arrivants et de nouveaux ménages



1- Le recensement de la population ne permet pas de connaître le nombre de personnes parties vivre à l'étranger.

2 Des nouveaux arrivants majoritairement locataires et en habitat collectif

Parts parmi les ménages stables et arrivants en Bretagne (en %)

	Ménages stables	Ménages arrivants
Personnes seules	36	53
Habitat collectif	27	58
Logements de 100 m ² ou plus	37	20
Propriétaires	67	21
Locataires	31	76

Source : Insee, recensement 2012

3 Plus de logements collectifs parmi les logements récents

Parts parmi les logements récents ou non (en %)

	Logements récents	Autres logements
Résidences principales	86,5	79,4
Logements vacants	5,1	7,4
Habitat collectif	31,8	27,2
Locataires	39,9	31,7
Logements de 100 m ² ou plus	38,6	33,5
25-44 ans	60,3	27,9
Côtes-d'Armor	18,4	19,5
Finistère	24,3	29,0
Ille-et-Vilaine	31,5	27,7
Morbihan	25,8	23,8
Bretagne	100,0	100,0
Taille moyenne des ménages	2,55	2,15

Source : Insee, recensement 2012

Une baisse de la construction de logements et une attractivité qui reste élevée

En Bretagne comme dans les autres régions métropolitaines, les difficultés du secteur de la construction se sont accompagnées, entre 2006 et 2015, d'un repli de plus de 10 % de l'emploi salarié du secteur, et d'une nette baisse du nombre de nouveaux logements. Dans le même temps, le solde migratoire, principal moteur de la croissance démographique régionale, reste à des niveaux élevés, contribuant à stimuler la demande en logements. Toutefois, cette attractivité migratoire est loin de constituer le seul déterminant des besoins en logements. D'une part, l'évolution du nombre de ménages ne dépend pas uniquement de l'importance des migrations. D'autre part, les besoins en logements doivent également couvrir ceux des ménages déjà présents dans la région. Enfin, ces besoins doivent tenir compte des mutations au sein du parc existant composé de 1 815 000 logements en 2012 : transformation de logements vacants ou de résidences secondaires en résidences principales, ou encore fusion/éclatement ou destruction de logements.

Un ralentissement du rythme de croissance du nombre de ménages

Chaque nouvel arrivant ne forme pas nécessairement un nouveau ménage (figure 1). En 2011, 80 500 personnes se sont installées en Bretagne. Parmi celles-ci, seules 62 500 ont constitué 35 000 nouveaux ménages. Il s'agit de célibataires, familles avec ou sans enfant(s) venus s'installer en Bretagne. Par ailleurs 15 000 autres

Peu de ménages arrivants occupent un logement récent

Les 35 000 ménages nouvellement arrivés dans la région n'ont pas le même profil que les ménages bretons déjà installés. Ils sont plus jeunes et n'ont donc pas les mêmes aspirations en termes de logement. Ainsi, 11 % d'entre eux ont pour résidence principale un logement récent (définitions) contre 7 % des ménages présents depuis plus de 5 ans en Bretagne. Néanmoins, les 3 800 résidences principales récentes occupées par ces nouveaux ménages ne représentent que 3 % de ce type de logements. Par ailleurs, ces nouveaux ménages sont moins fréquemment propriétaires (21 % contre 67 % parmi les ménages stables) et vivent principalement en habitat collectif (58 % contre 27 %) (figure 2).

Les logements récents sont majoritairement occupés par des ménages habitant déjà la région

Les logements récents sont essentiellement des résidences principales de ménages habitant auparavant en Bretagne. Seuls 5,1 % d'entre eux sont vacants (contre 7,4 % pour les autres logements) (figure 3). Ce taux de 5,1 % apparaît comme un taux de vacance permettant d'assurer la fluidité du parc. La part des résidences secondaires parmi ces logements récents y est également plus faible.

Les logements récents sont plus fréquemment occupés par les 25-44 ans (mise en couple, arrivées d'enfants). La taille des ménages occupant ces logements récents est plus élevée : 2,55 personnes contre 2,15 dans les logements anciens. Le parc de ces logements est principalement constitué de maisons individuelles, mais la proportion d'habitat collectif atteint 32 % - soit 5 points de plus que dans le parc ancien - sous l'effet notamment des politiques de densification de l'habitat dans les zones urbaines.

Toujours plus de logements vacants

Le ralentissement de la construction de logements est, a priori, potentiellement porteur de tensions sur la vacance des logements, sur le nombre de personnes par ménage ou encore sur le profil des accédants à la propriété.

Concernant les logements vacants, leur nombre atteint 131 000 en 2012. Depuis 5 ans, il s'est accru de 32 000, dont 7 500 sont des logements construits sur la période 2007-2012. L'essentiel de cette hausse s'explique par des réaffectations d'usage (résidences principales ou secondaires devenues vacantes). Le taux de vacance a ainsi poursuivi sa progression dans la région. Il atteint désormais 7,2 % du parc des logements contre 5,9 % en 2007. Les logements inoccupés sont surtout anciens, situés souvent

arrivants sont venus rejoindre 12 500 ménages déjà installés dans la région. Enfin 3 000 arrivants sont logés dans des structures hors logement ordinaire (cités universitaires, internats, maisons de retraite...).

Au delà des migrations, l'évolution du nombre de ménages dépend essentiellement de la structure par sexe et âge de la population et des comportements de cohabitation. La croissance du nombre de ménages a ralenti en Bretagne sur la période 2007-2012 (16 800 ménages supplémentaires par an contre 19 300 entre 1999 et 2007). Cette évolution, qui contribue à limiter la demande en logements, résulte de deux mouvements de sens opposés. D'une part, en Bretagne, les ménages les plus âgés (plus de 75 ans) dont le nombre avait augmenté au début des années 2000 avec l'arrivée des générations nées dans les années 1920, sont peu à peu remplacés par les générations creuses des années 1930-1944. Cet effet générationnel, conjugué à un tassement du solde migratoire, fait ralentir le rythme d'accroissement du nombre annuel de ménages (de + 17 800 entre 1999 et 2007 à + 13 500 entre 2007 et 2012). D'autre part, le phénomène de décohabitation (augmentation des divorces, mise en couple plus tardive...) engendre 3 200 ménages supplémentaires annuels entre 2007 et 2012 (soit plus du double que lors de la période 1999-2007).

Finalement, sur l'ensemble de la période 2007-2012, le nombre de logements construits en Bretagne (148 000 dont 128 000 résidences principales) est resté supérieur à l'accroissement du nombre de ménages (84 000 sur l'ensemble de la période).

dans le centre historique des villes ou dans le bourg des communes rurales, les nouveaux ménages préférant s'installer dans des constructions neuves. Ainsi, 12 % des logements construits avant 1946 sont inhabités. Ce taux atteint même 17 % pour l'habitat collectif construit sur la même période.

La suroccupation : un phénomène de moins en moins fréquent

Par ailleurs, peu de tensions s'observent concernant le nombre de pièces du logement en lien avec la taille des ménages. En Bretagne, la suroccupation (*définitions*) ne concerne plus en 2012 que 2,3 % des logements contre 3,9 % en 1999. La taille moyenne des logements s'accroît (4,4 pièces en 2012 contre 4,1 en 1999) alors que celle des ménages diminue. Deux raisons majeures expliquent ce faible taux de suroccupation dans la région. En premier lieu, la Bretagne reste une région de propriétaires alors que la suroccupation est plus fréquente chez les locataires. Ensuite, l'habitat individuel reste dominant dans la région avec une suroccupation naturellement moins présente que dans le collectif.

Un accès à la propriété de plus en plus tardif

Si la Bretagne reste majoritairement peuplée de propriétaires (66,4 % des ménages), le taux de propriétaires n'y progresse plus.

En effet, des mutations s'observent dans le profil des accédants à la propriété. Au cours des années 2007-2012, le chômage a fortement augmenté et le nombre d'emplois à durée indéterminée a diminué pour les moins de 40 ans. Cette mauvaise conjoncture s'est traduite par une stagnation voire une baisse des revenus de certains ménages. En particulier, le salaire net moyen n'a progressé que de 2,3 %² au cours de la période tandis que le coût des logements neufs s'élevait de 12,4 %³.

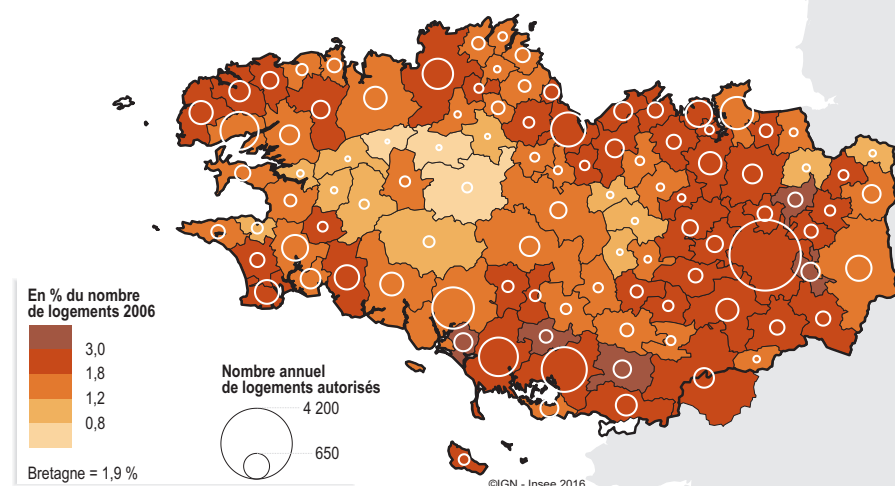
Ce climat défavorable a réduit la propension des ménages à acheter un logement. Entre 2007 et 2012, le nombre de propriétaires bretons n'a augmenté annuellement que de 1,2 % contre 2,1 % entre 1999 et 2007. Cette moindre croissance touche particulièrement la tranche d'âge des 20 à 39 ans. Le nombre de propriétaires de logements récents s'est réduit entre 2007 et 2012 alors qu'il progressait auparavant. La situation familiale est logiquement un critère influent sur la propension à acheter

2- Source Insee, champ : France, salariés à temps complet du secteur privé et des entreprises publiques, y compris les apprentis et les stagiaires ; salaires nets de prélèvements.

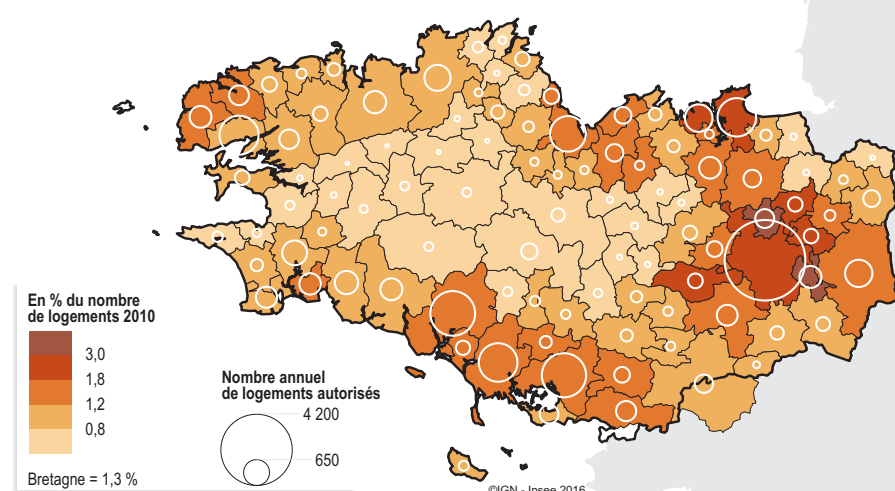
3- Source Insee ; indice des prix des logements neufs

4 Un ralentissement quasi général, mais plus modéré dans l'est de la région

Taux de logements autorisés entre 2006 et 2010



Taux de logements autorisés entre 2010 et 2014



Sources : Insee, recensements 2006 et 2010 - Dreal Bretagne, Sitadel

un nouveau logement. Les couples avec enfant(s) dont l'âge de la personne de référence se situe entre 30 et 39 ans sont les ménages présentant les plus forts taux d'achat de logement. Ainsi 18 % des ménages de ce type ont acheté en Bretagne entre 2007 et 2012 contre 5 % pour l'ensemble des ménages. Or l'évolution récente des modes de vie tend à augmenter la part des personnes seules (de 25 % à 26 % en 5 ans) et diminuer celle des couples avec enfant(s) (de 53 % à 51 %).

Depuis 2010, un ralentissement de la construction sur une majorité du territoire

Les constats précédents, établis sur l'ensemble de la région, ne se révèlent pas uniformes selon les territoires. Au fil du temps s'est produite une double césure : entre l'est et l'ouest de la région mais aussi entre les grandes aires urbaines et le reste du territoire. Les besoins en logements varient au gré de ces disparités territoriales. Sur l'ensemble de la région, la part des logements autorisés entre 2010 et 2014 représente 1,3 % du stock des logements de

2010. Cette part est supérieure à l'est d'un axe Saint-Brieuc-Lorient et au nord de Brest. Elle s'élève même à 3 % en 2^e couronne rennaise (figure 4).

Par rapport à la période 2006-2010, le rythme de construction s'est ralenti sur quasiment tout le territoire régional. Seules les communautés de communes de Saint-Malo, Châteaugiron et du Val d'Ille font exception.

Un développement de l'habitat collectif marqué dans Rennes Métropole

Même si le parc reste principalement constitué d'habitat individuel, le développement de l'habitat collectif est rapide : le nombre d'appartements neufs (moins de 5 ans) a augmenté de 60 % entre 2007 et 2012 en Bretagne contre une hausse de 3 % pour les maisons neuves. C'est aussi le résultat d'une politique volontariste de densification dans des territoires attractifs permettant d'accueillir l'accroissement de population. Désormais, ce type d'habitat représente un tiers des constructions neuves contre un quart en 2007. Le développement de l'habitat collectif visant à contenir l'expansion de

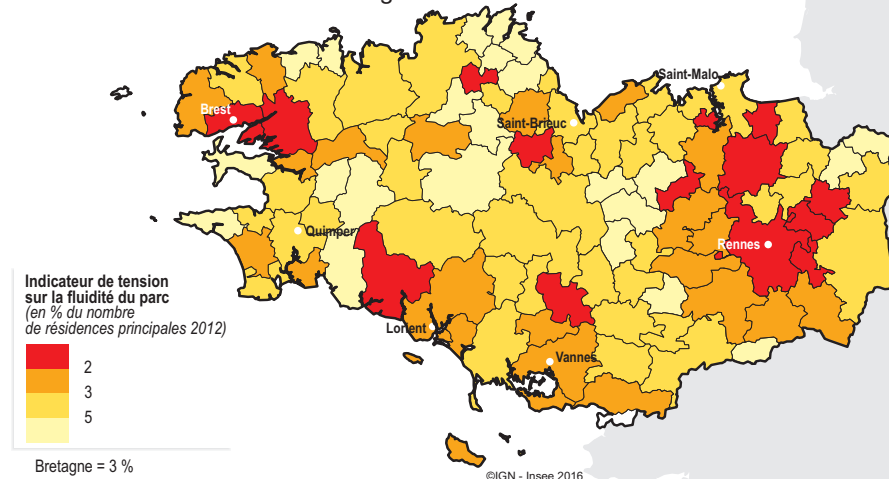
l'habitat diffus, consommateur d'espace, se généralise à l'ensemble des territoires. Cette tendance se vérifie dans les sept plus grandes agglomérations de la région. Alors que ces dernières représentent 36 % des logements bretons, elles abritent 62 % des appartements construits entre 2007 et 2012 contre 57 % entre 2002 et 2007. Dans la seule agglomération rennaise, le développement est encore plus prononcé puisque s'y sont construits 30 % des appartements de la région alors qu'elle n'abrite que 12 % des logements bretons.

Situation plus tendue dans l'est que dans l'ouest de la région

En Bretagne, entre 2007 et 2012, l'écart entre le nombre de constructions de résidences principales (128 000) et le nombre de ménages supplémentaires (84 000) est égal à 44 000, correspondant à 3 % du parc de résidences principales de 2012 (1 446 000). Cet indicateur de tension sur la fluidité du parc varie selon les territoires. Plus l'indicateur est élevé et plus la situation est fluide (figure 5). C'est le cas dans certains territoires ruraux où l'indicateur dépasse 6 % (soit le double de la moyenne régionale). Il s'agit de communes peu attractives d'un point de vue démographique où le parc de logement est ancien et où le nombre de ménages progresse peu. Ces territoires ont probablement renouvelé leur parc et construit au-delà de l'évolution du nombre de ménages. C'est en particulier le cas de la Communauté de communes du Haut Trégor ou de celle de la presqu'île de Crozon avec une marge dépassant les 7 %. Dans d'autres territoires majoritairement situés en Ille-et-Vilaine et au sein desquels

5 Une faible marge dans l'urbain et le périurbain

Écart par EPCI entre le nombre de constructions de résidences principales et la variation du nombre de ménages entre 2007 et 2012



Lecture : pour Rennes métropole, entre 2007 et 2012, l'écart entre le nombre de constructions de résidences principales (18 400) et le nombre de ménages supplémentaires (15 100) est égal à 3 300 correspondant à 1,7 % du parc de résidences principales en 2012 (195 600).

Sources : Insee, recensements 2007 et 2012 - Dreal Bretagne, Sitadel

la croissance démographique a été forte, l'indicateur, inférieur à 2 %, correspond à une situation de tension du marché. Le nombre de résidences principales construites n'est que légèrement supérieur à l'accroissement du nombre de ménages, comme c'est le cas à Rennes Métropole et dans les zones périurbaines alentour. ■

Le point de vue de la Dreal

En 2015, 19 000 logements ont été autorisés sur le territoire breton contre 44 000 en 2006¹. 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.

Pour mieux comprendre ces évolutions quantitatives et qualitatives récentes, la Dreal Bretagne et l'Insee Bretagne ont engagé un partenariat d'étude.

Dreal Bretagne

1- Source : Dreal Bretagne d'après SoeS, Sitadel2, estimations en date réelle au 31/01/2016

Définitions

Logement récent : logement dont la date d'achèvement de construction est inférieure à 5 ans avant la date de référence de collecte du recensement.

Logement autorisé : logement non encore réalisé qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

Logement suroccupé : logement à qui il manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », calculée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, c'est-à-dire

l'homme dans le cas d'un couple et le parent seul dans le cas d'une famille monoparentale ;

- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus ;

- et, pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon, une pièce par enfant.

Ménage stable : dans cette étude, ménage habitant la même région un an auparavant.

Indicateur de tension sur la fluidité du parc : il est égal à l'écart entre le nombre de constructions de résidences principales et la variation du nombre de ménages, rapporté au nombre de résidences principales.



Insee Bretagne
36, place du Colombier
CS 94439
35044 Rennes Cedex

Directeur de la publication :
Olivier Biau

Rédacteur en chef :
Jean-Marc Lardoux

Maquettiste :
Jean-Paul Mer

ISSN 2416-9013
© Insee 2016

Pour en savoir plus

- Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ? / Jean-Marc Lardoux ; Insee. - Dans : *Octant Analyse* n°49 (2013, juin). - 6 p.
- La construction neuve en Bretagne / Résultats 2014 ; Dreal Bretagne. - Dans : *Le logement en chiffres* (2015, mai).
- Les conditions de logement fin 2013 - Premiers résultats de l'enquête Logement / Séverine Arnault, Laure Crusson, Nathalie Donzeau, Catherine Rougerie ; Insee. - Dans : *Insee Première* n° 1 546 (2015, avril). - 4 p.
- Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2014 / Laure Crusson et Séverine Arnault ; Insee. - Dans : *Insee Focus* n° 16 (2015, février).