

RAPPORTS

Centre d'études
techniques de
l'équipement de l'Ouest

Division Villes et
Territoires

Octobre 2011

Analyse des besoins en logements de la région Bretagne

1.1 Diagnostic et enjeux de l'habitat

ISRN EQ-DRE35/RE--11-04--FR

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Centre d'Études Techniques de l'Équipement
de l'Ouest

www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	22/03/2011	Première version livrée à la DREAL sans intégration des éléments du CRH
2	09/05/2011	
3	06/10/2011	

Affaire suivie par

Bruno LE GONIDEC - DVT/ groupe connaissance des territoires
<i>Tél. : 02 40 12 84 57 / Fax : 02 40 12 84 44</i>
<i>Courriel : bruno.le-gonidec@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Bruno LE GONIDEC - DVT

Relecteur

Elsa LE MOING - DVT/CT

Lionel BENCHETRIT - DVT/CT

SOMMAIRE

1 - LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'HABITAT EN BRETAGNE.....	5
1.1 - Caractéristiques de la population et des ménages.....	5
1.1.1 -La Bretagne : un territoire attractif.....	5
1.1.2 -...mais inégalement occupé.....	7
1.1.3 -Une population âgée très présente	11
1.1.4 -Des ménages de plus en plus petits	14
1.2 - L'environnement économique.....	18
1.2.1 -Les piliers du « modèle » économique breton.....	18
1.2.2 -Une économie en pleine mutation.....	20
1.2.3 -Des salaires moins élevés en Bretagne qu'en France	26
1.2.4 - Les salariés bretons résident de plus en plus loin de leur lieu de travail.....	29
1.2.5 - La Bretagne face à la crise.....	31
1.3 - L'aménagement du territoire : un enjeu toujours présent.....	33
1.3.1 - Un territoire excentré mais bien équipé.....	33
1.3.2 -L'occupation du sol : un enjeu grandissant.....	36
2 - LE PARC DE LOGEMENT : ÉTAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES EN COURS.....	39
2.1 - Etat des lieux.....	39
2.1.1 -Le parc de résidences principales.....	39
2.1.2 -Les logements vacants.....	41
2.1.3 -Les résidences secondaires et les logements occasionnels.....	41
2.1.4 -La qualité des logements.....	43
2.2 - Les dynamiques des marchés en Bretagne.....	45
2.2.1 -La construction neuve.....	45
2.2.2 -L'accession à la propriété.....	49
2.2.3 -Le marché locatif social.....	50
2.2.4 -Le marché locatif privé.....	52
2.3 - Les mobilités résidentielles.....	54
3 - TYPOLOGIE DES TERRITOIRES.....	58
4 - LES ENJEUX DU TERRITOIRE BRETON.....	62
4.1 - Les dynamiques de peuplement.....	62
4.2 - Des territoires contrastés.....	64
5 - ANNEXES.....	68
5.1 - Annexe 1 : Présentation des méthodes statistiques utilisées.....	68
5.2 - Annexe 2 : Les résultats	68

La présentation de l'état de l'art en atelier du comité régional de l'habitat le 6 décembre 2010 a permis d'engager un échange sur le périmètre d'étude, la méthode de calcul des besoins et les outils théoriques nécessaires.

A l'issue des débats, le périmètre des **pays** est apparu comme le plus approprié pour définir les enjeux locaux de l'habitat et évaluer les besoins en logements. L'existence de programmes locaux de l'habitat (PLH) au niveau intercommunal d'une part et la nécessité de se rapprocher des territoires vécus d'autre part a plaidé en faveur des pays. Même si leur avenir institutionnel est incertain, ils constituent une réalité historique, culturelle et économique bien ancrée.

Après une mise en perspective du territoire breton, nous nous appuierons sur une analyse statistique et sur des entretiens avec les acteurs locaux pour définir les enjeux locaux de l'habitat et établir une **typologie des territoires**. Avant d'envisager différents scénarii pour l'avenir, il est indispensable de saisir les tendances à moyen-long terme. Afin de comparer les résultats statistiques le diagnostic portera jusqu'à l'année 2008. Au-delà de cette date les données sont partielles et d'une fiabilité aléatoire. Multiplier les périodes d'analyse complique la compréhension des phénomènes en cours.

En ce qui concerne la méthode d'estimation des besoins, une approche dite « mixte » sera mise en œuvre dans le cadre de la dernière phase de l'étude. Elle se déroulera en deux temps et consistera à évaluer les besoins présents et futurs en logements. Dans un premier temps, nous nous attacherons à évaluer le niveau de production nécessaire pour adapter le parc de logement, tenir compte de la décohabitation des ménages et favoriser la fluidité du parc. L'addition de ces trois éléments constitue le **point-mort**.

Dans la seconde phase, la projection des ménages à l'horizon 2040 par le biais de l'outil OMPHALE développé par l'INSEE permettra de proposer des scénarii de développement adaptés aux territoires. Le nombre de ménages projetés évoluera en fonction des scénarii retenus. Les hypothèses de développement évolueront en fonction de la typologie définie en phase diagnostic.

Les besoins en logements résultent de l'addition du point mort et de l'effet démographique.

1 - Le contexte socio-économique de l'habitat en Bretagne

La démographie est au cœur de la démarche que nous entamons. L'analyse de la population et de son évolution nous permettra d'une part, de localiser les besoins et d'autre part, de différencier les enjeux par territoire.

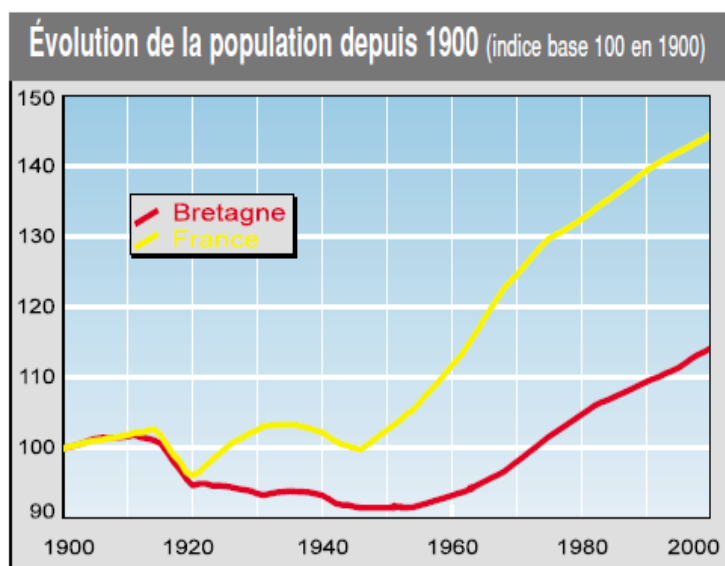
1.1 - Caractéristiques de la population et des ménages

1.1.1 - La Bretagne : un territoire attractif...

Depuis le début du 20^{ème} siècle, la démographie bretonne est marquée par des phases de recul et de regain. Ainsi, en 1911, la Bretagne comptait plus de 2 600 000 habitants. Deux guerres plus tard, la région retrouvait son niveau de population de 1851. Comme l'illustre la courbe n°1 en 1950 la Bretagne est à son niveau le plus bas du 20^{ème} siècle.

L'exode rural a également marqué la démographie bretonne. Avec la mécanisation de l'agriculture, l'émigration vers l'Ile-de-France a été massive, entraînant un déficit migratoire compensé par une forte natalité.

Courbe n°1 : Histoire démographique

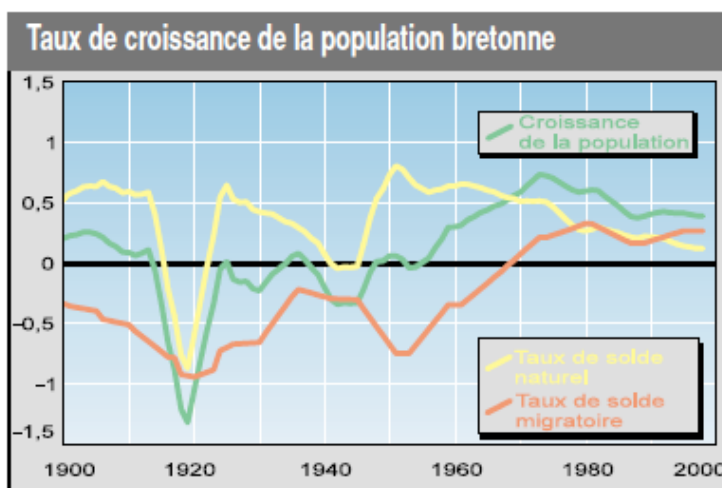


Source : INSEE, in le bilan démographique du siècle

Avec le baby-boom d'après guerre, la région entama son regain démographique qui contrairement au reste du pays fut plus régulier et plus long. En 1975, la région n'avait pas encore récupéré les pertes subies depuis 1911.

À partir de la fin des années 1960, la croissance s'accélère sous l'effet de la natalité principalement puis progressivement sous l'effet de mouvements migratoires. A partir de 1990, le solde migratoire l'emporte sur le solde naturel (cf courbe n°2).

Courbe n°2 : Le solde naturel passe le relais au solde migratoire



Source : INSEE, in le bilan démographique du siècle

Ainsi, au 1er janvier 2007, la Bretagne compte près de 3 120 288 habitants. Depuis 1999, la population bretonne a augmenté de plus de 214 000 habitants, soit plus de 26 000 ménages par an. Sur la période 1999-2007, le taux de croissance annuel moyen s'établit à 0,9 %, soit deux fois plus que sur la période 1990-1999. L'augmentation annuelle de la population bretonne est supérieure à celle observée à l'échelle de la France (0,7%) (cf « La Bretagne en chiffres », source INSEE Bretagne).

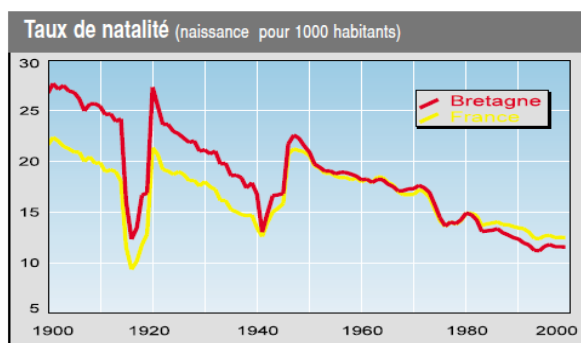
La Bretagne se place comme une région attractive caractérisée par **un excédent migratoire important qui explique les trois quarts de la croissance démographique**.

La région accueille différentes catégories de ménages. Tout d'abord, les jeunes actifs âgés de 20 à 39 ans représentent la moitié des arrivants. Ensuite, l'attraction des retraités pour les côtes bretonnes ne se dément pas. Parmi les nouveaux habitants, 36 000 ont décidé de commencer ou de passer leur retraite en Bretagne mais ils ne représentent que 14 % des arrivants, contre 25 % dans la population bretonne. Sur 10 nouveaux habitants, 4 s'installent sur le littoral et les communes des côtes morbihanaises sont particulièrement prisées. Grâce à des flux migratoires positifs, la Bretagne compense largement, une natalité en baisse.

Pourtant, la Bretagne est une région féconde par tradition. En outre, jusqu'en 1950 le bilan

naturel breton dépassait le résultat national. Puis les flux migratoires (départs de jeunes et arrivées d'anciens) ont accentué le vieillissement de la région face au rajeunissement des régions d'immigration. La chute du taux de natalité est le fruit de cette histoire et témoigne du rapprochement des comportements sociaux et démographiques avec la France (Cf courbe n°3).

Courbe n°3 : Natalité, la fin de l'exception bretonne ?



En 2007, avec 37 000 naissances, la région se maintient à un niveau important. Malgré une baisse du taux de fécondité jusqu'en 1993, le taux de fécondité reste supérieur à celui de la France : 2 enfants par femme en 2007, contre 1,96 en métropole. La Bretagne se situe au 6^e rang des régions les plus fécondes grâce à un regain des naissances depuis 1994.

La même année, 30 300 décès sont recensés. Le taux de mortalité s'établit à 9,8 décès pour 1 000 habitants en Bretagne contre 8,4‰ au niveau national et témoigne d'un vieillissement de la population plus marqué. La part des retraités et des plus âgées ne cesse de progresser surtout dans les espaces ruraux.

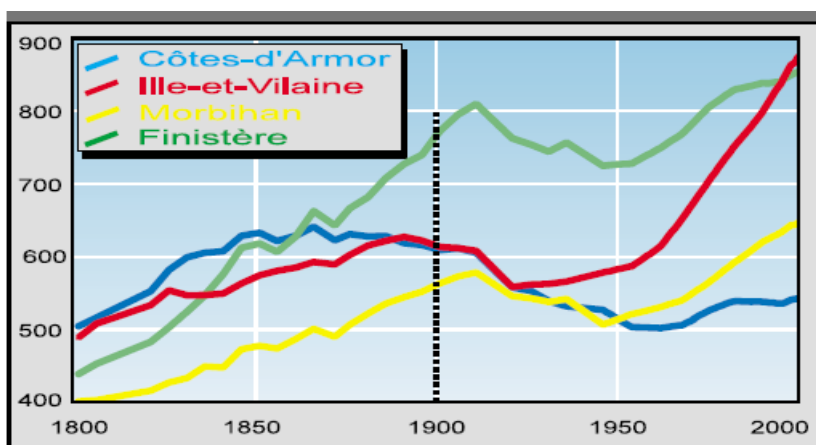
Cependant, au niveau régional le solde naturel reste positif (excédentaire de 6 750 personnes) et c'est l'Ille-et-Vilaine qui assure à la région 80 % de son excédent naturel.

1.1.2 - ...mais inégalement occupé

L'occupation du territoire est le fruit d'une histoire et comme le souligne l'INSEE dans son bilan démographique du siècle, « la croissance démographique n'est uniforme ni dans le temps ni dans l'espace ». Au début du XXI^e siècle le Finistère était le département le plus peuplé et le Morbihan le « dernier » de la classe.

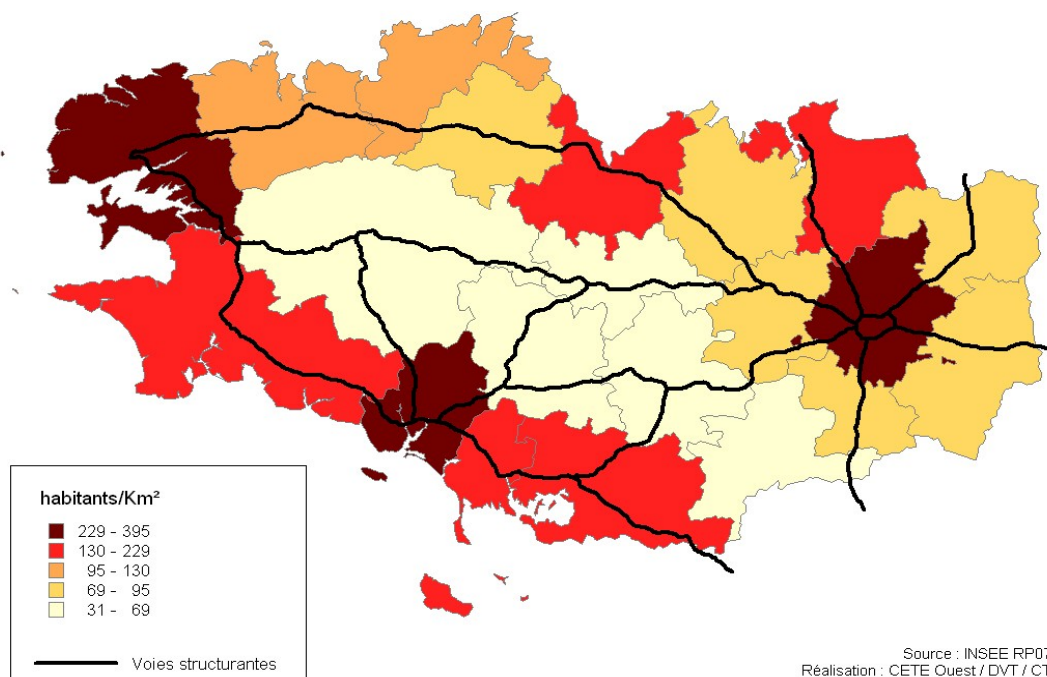
Il faut attendre la fin du siècle pour que l'Ille-et-Vilaine passe en tête devant le Finistère, le Morbihan et les Côtes d'Armor (cf histogramme n°1). Et aujourd'hui encore le Finistère reste un département dense (cf carte n°1).

Histogramme n°1 : Évolution des populations départementale bretonne du Lexème



Source : INSEE, in le bilan démographique du siècle

Carte n°1 : Densité de la population par pays en 2007



Source : INSEE RP07
Réalisation : CETE Ouest / DVT / CT

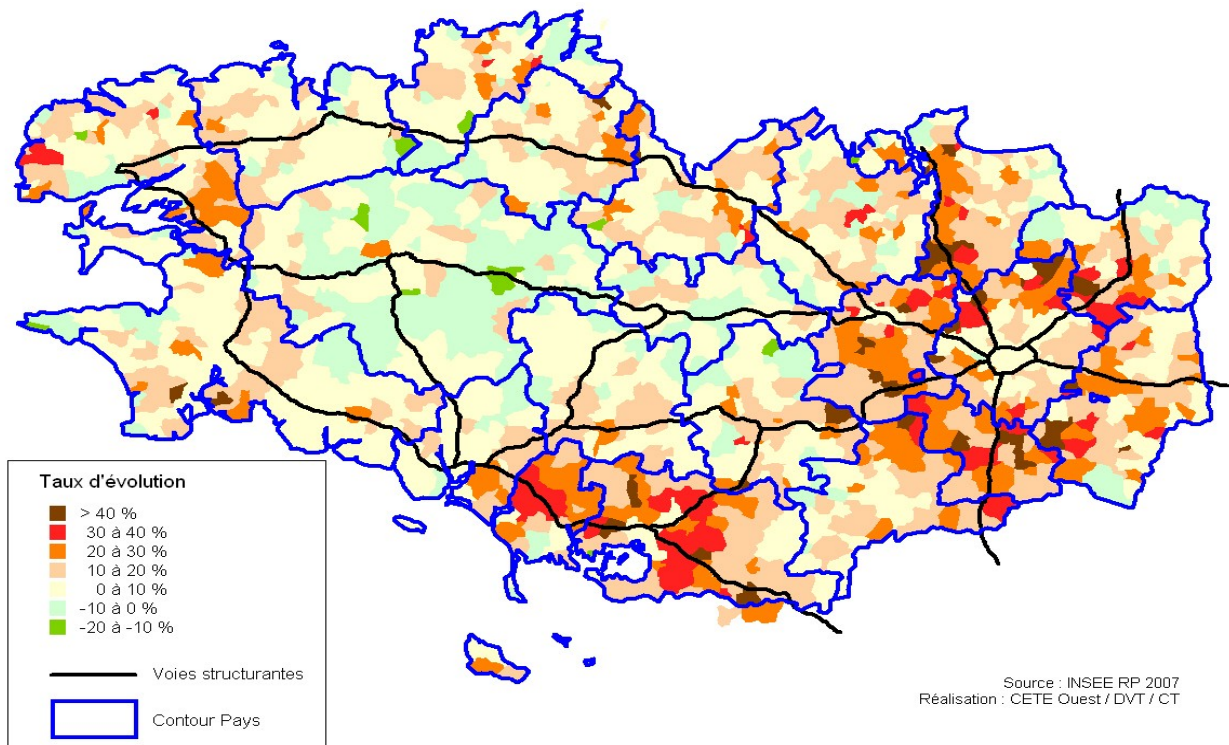
Toutefois, la carte de l'évolution des résidences principales à l'échelle des pays laisse apparaître une région coupée en trois (cf carte n°2). A l'Est d'une ligne Auray-Dinan se dessine un territoire attractif. Les pays du littoral Ouest maintiennent un développement modéré notamment grâce à l'afflux des retraités. En revanche, les pays du centre Bretagne et surtout du centre Ouest ont tendance à décroître.

En 2007, le contraste est évident entre un littoral et des agglomérations largement bénéficiaires en habitants et un centre-Ouest Bretagne qui perd des habitants. La localisation des agglomérations à proximité du littoral et la présence d'une « 4 voies circum » renforcent cette tendance. La seule grande agglomération non-littorale est en fait la plus peuplée : Rennes.

Deux zones avec une croissance démographique supérieure à la moyenne régionale se distinguent (cf carte n°2):

- une première couronne formée par une quinzaine de communes situées à 30 km de Rennes, dont les principaux bénéficiaires sont les pays de Rennes, Vallons de Vilaine, de Vitré et Porte de Bretagne ;
- une seconde constituée par une dizaine de communes d'arrière-pays et distantes de 15 à 20 km du Golfe du Morbihan.

Carte n°2: Évolution de la population entre 1999 et 2007

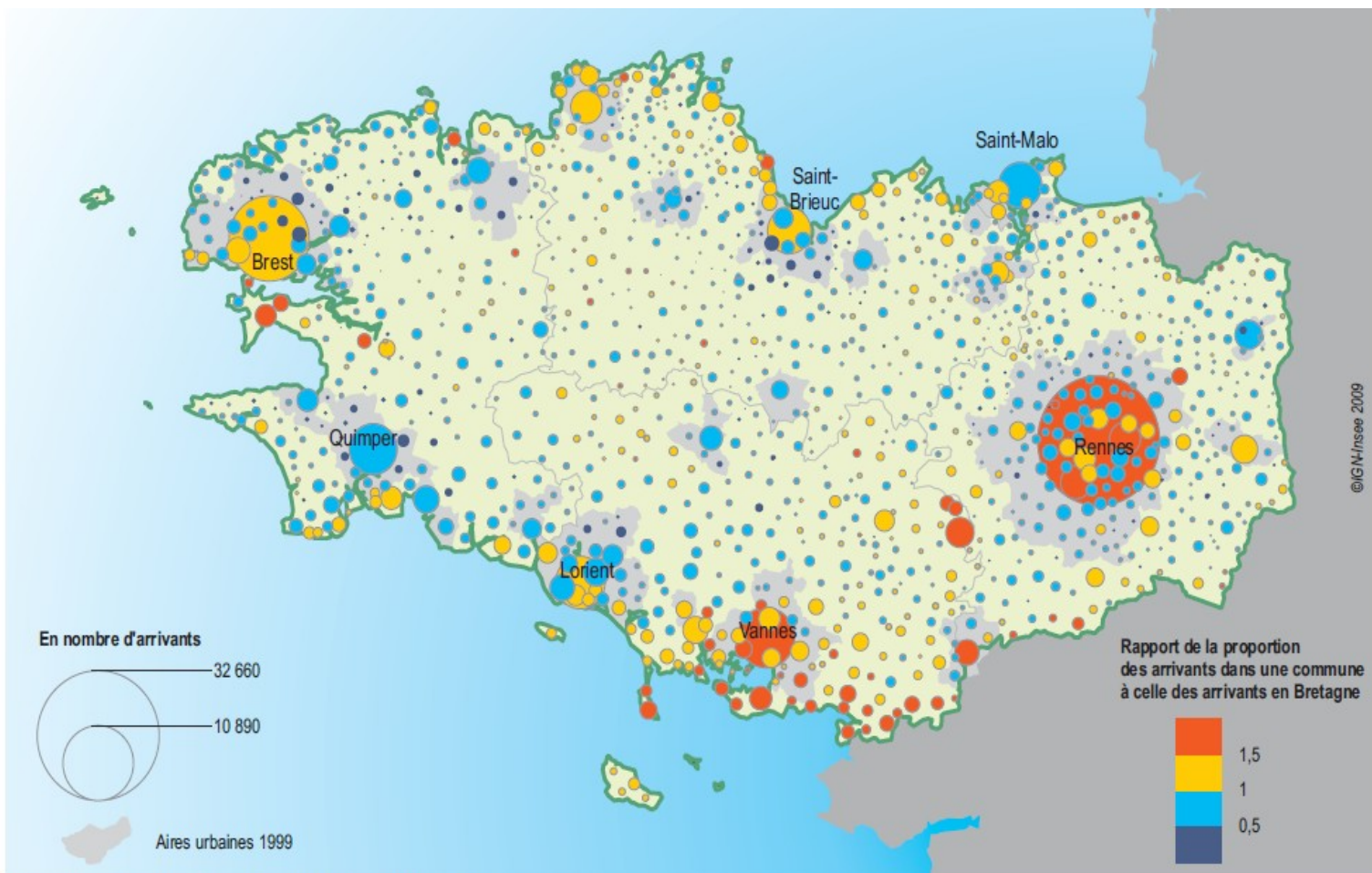


Toutes les communes ne progressent pas au même rythme. Dans le prolongement des tendances passées, les couronnes périurbaines demeurent les plus dynamiques, tandis que la population des villes-centres et des pôles urbains stagne.

Le bilan global de l'évolution des dix principales villes bretonnes est même négatif sur la période 1999-2007. Quant à l'espace rural, il bénéficie désormais de la même vigueur démographique que la moyenne régionale.

Le développement de ces territoires est en partie lié à l'afflux de nouveaux résidents (cf carte n°3) qui privilégient le littoral et l'agglomération rennaise. Il est aussi le fruit de migrations internes que nous aborderont en deuxième partie au travers des parcours résidentiels.

Carte n°3 : Les nouveaux arrivants s'installent en ville ou le long du littoral

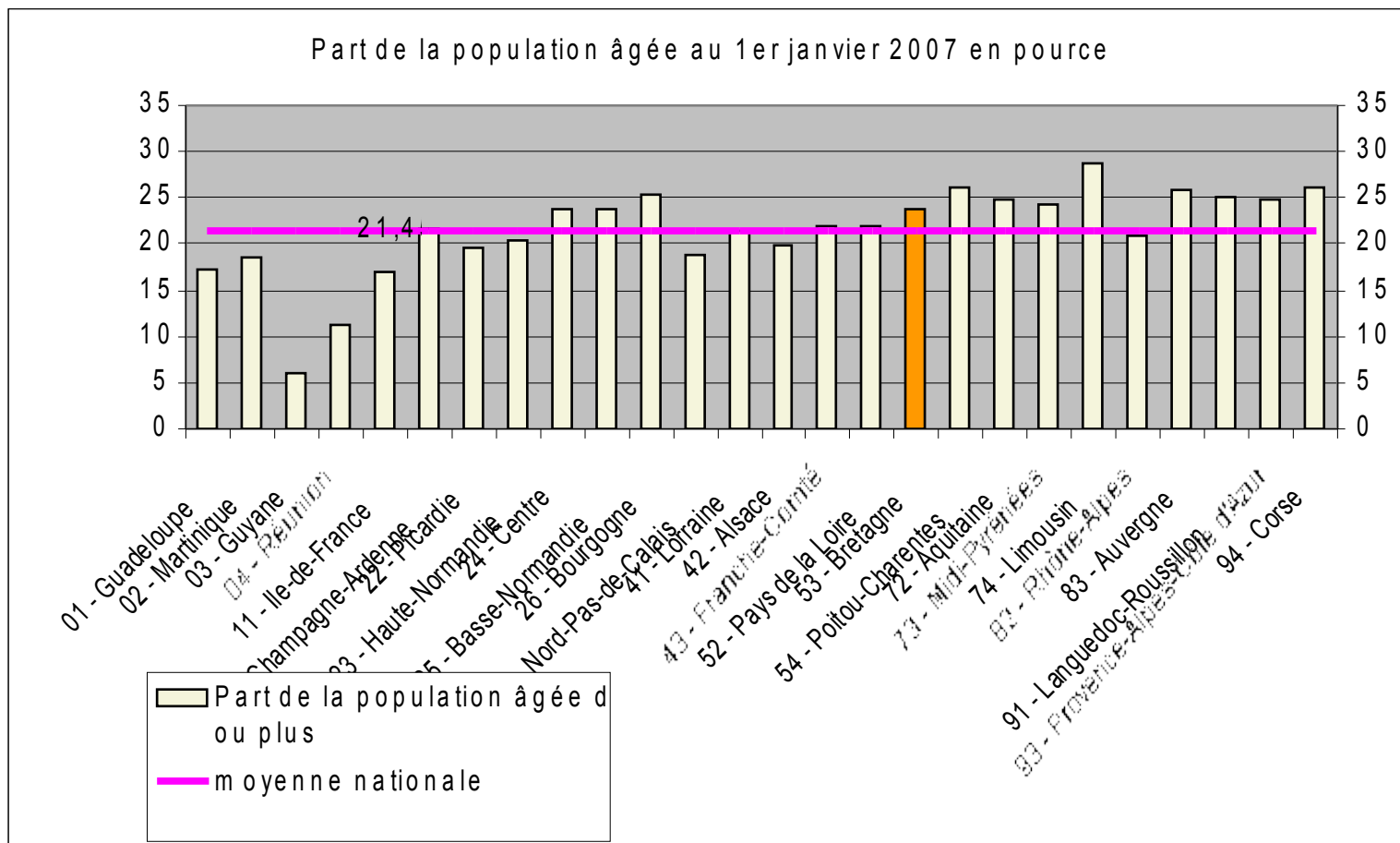


Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

1.1.3 - Une population âgée très présente

Au 1er janvier 2007, la part des 60 ans et plus est plus élevée en Bretagne (cf histogramme n°2) qu'en métropole (respectivement 23,6% contre 21,7%), mais avec des disparités territoriales assez marquées (27,5% dans les côtes d'Armor et 19,6% en Ile-et-Vilaine).

Histogramme n°2 : Part des 60 ans et plus par Région, France entière, 2007



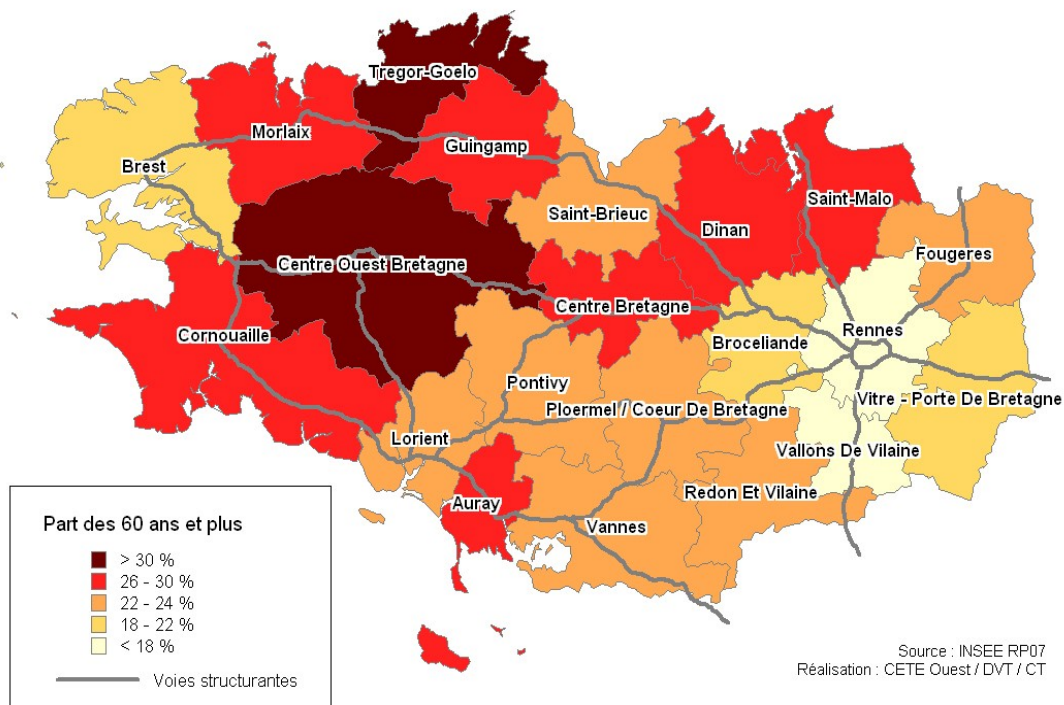
Source: INSEE
 Traitement: CETE de l'Ouest

La part des plus de 60 ans est plus marquée à l'ouest de la région. Deux pays se démarquent: le centre-ouest et le pays du Trégor-Goëlo. A l'opposé, les pays de Rennes et des Vallons de Vilaines sont les plus jeunes (cf carte n°4 p 12).

L'espérance de vie à la naissance est, quant à elle, inférieure d'environ une année, aussi

bien chez les femmes que chez les hommes de la métropole.

Carte N°4 : Part des plus de 60 ans par pays



L'accroissement de l'espérance de vie, le vieillissement général de la population et l'allongement de la durée de travail influenceront de plus en plus nos modes de vie. D'après les recherches de Jean Ollivro géographe à l'université de Rennes 2, d'ici 35 ans, le nombre des plus de 60 ans en France va être multiplié par deux, celui des plus de 70 ans par trois et celui des 85 et plus par quatre. Après avoir connu une période faste pendant les trente glorieuses, la France entre progressivement dans la phase des « trente vieillissantes » qui soulèvent de nombreuses questions sociales et économiques.

L'évolution des modes de vie en cours peut donner des indications sur les territoires de demain. Les campagnes sont le théâtre d'un double mouvement, d'un côté l'exode des jeunes diplômés, de l'autre le retour au pays des jeunes retraités arrivant notamment de la région parisienne.

Sur les zones littorales, on voit émerger une "France des plateaux de fruits de mer" avec des populations beaucoup plus aisées, ce qui suscite aujourd'hui des difficultés d'accès au logement des jeunes ménages, enjeu très prégnant dans le golfe du Morbihan par exemple. En contrepartie, la présence de retraités à fort pouvoir d'achat dynamise le littoral. En effet, celui-ci tire plus d'un tiers de ses revenus des retraites versées. Celles-ci génèrent à leur tour de l'activité grâce aux dépenses des retraités. Ces revenus peu sensibles aux aléas économiques, contribuent au développement d'une

économie résidentielle.

La vague des sexagénaires arrivant aujourd'hui à la retraite (2005-2010) sera encore présente en 2025-2030, entraînant alors une montée en puissance du nombre d'octogénaires en France et dans toutes ses régions. La Bretagne n'échappera pas à ce phénomène. Si le solde migratoire des actifs fluctue d'une période à l'autre, celui des retraités en revanche est marqué d'une grande constance. Ce solde est positif pour toutes les périodes inter-censitaires depuis 1968-1975 et la période récente (1999-2007) confirme cette tendance.

Aujourd'hui, la Bretagne est en 3ème position pour le taux de solde migratoire des seniors. L'attrait de la région pour les retraités ne se dément pas. A l'horizon 2030, la Bretagne pourrait compter plus d'1,1 millions d'habitants de 60 ans et plus selon les projections de l'INSEE. Le vieillissement de la population impactera le taux de croissance de la région la rendant de plus en plus dépendante des mouvements migratoires. L'attractivité du territoire en direction des jeunes actifs constitue un enjeu démographique fort.

Une société qui vieillit ne se déplace pas de la même façon, ne consomme pas les mêmes produits, ne vote pas de la même façon, n'a pas des exigences identiques en terme de logement. En outre, avec l'allongement de l'activité professionnelle, la question de l'emploi des seniors, se pose. Deuxièmement, grâce à **l'augmentation de l'espérance de vie, les personnes âgées vivent de plus en plus longtemps chez elles**. Propriétaires à plus de 82 %, les ménages âgés souhaitent rester dans le logement qu'ils occupent, souvent depuis plusieurs années. Le recours à un habitat spécifique (foyer-logement, maisons de retraites) se fait plus tardivement.

Troisièmement, les plus de 65 ans représentent 39% des ménages constitués d'une seule personne (cf camembert n°1 p). **Les questions de l'adaptation des logements** d'une part et **le développement d'une offre de services de proximité** d'autre part se poseront avec de plus en plus d'acuité.

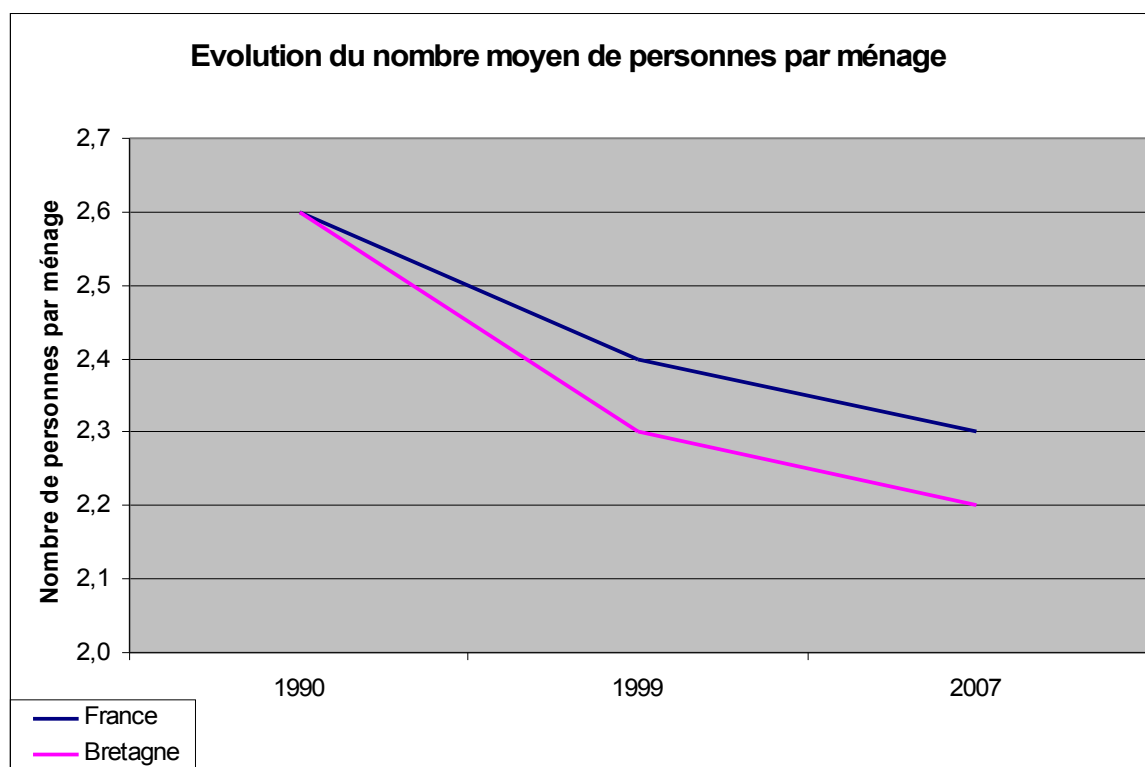
Enfin, l'augmentation de l'espérance de vie est porteuse d'enjeux pour les politiques publiques. **Le nombre de personnes âgées potentiellement dépendantes devrait s'accroître.**

1.1.4 - Des ménages de plus en plus petits

Dans cette région traditionnellement féconde, les ménages comptaient au début du vingtième siècle en moyenne 1 personne de plus que les ménages français. Mais depuis 1900, la taille des familles bretonnes ne cesse de baisser et en 1982, l'exception nataliste de la région prend fin. On note même un desserrement plus rapide ces 20 dernières années qu'à l'échelle nationale.

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la **baisse du nombre moyen d'enfants** par femme, de la **multiplication de familles monoparentales** et de la **décohabitation plus précoce** des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. **La taille moyenne des ménages en France passe ainsi de 3,1 personnes en 1968 à 2,3 personnes en 2007. En Bretagne, ce phénomène est encore plus marqué. Avec un ratio de 2,23 personnes, les ménages bretons sont plus petits que les ménages français (cf courbe n°3).**

Courbe n°3 : Évolution comparée des ménages et de la population, France entière

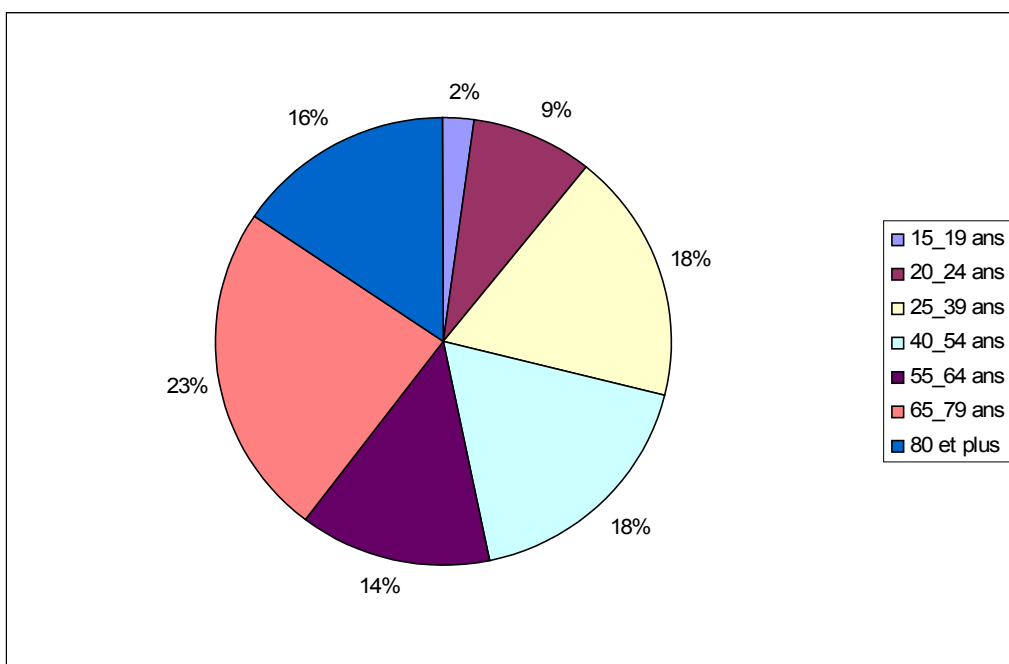


Source : INSEE, RP 2007
Traitement : CETE de l'Ouest

Près d'un tiers des ménages se composent d'au moins trois personnes contre 36% en 1999. Un deuxième tiers des ménages bretons comprend deux personnes. Le dernier tiers est

composé de personnes vivant seules dans leur logement. Ce sont ces ménages qui ont le plus augmenté ; ils contribuent à eux seuls à la moitié de la hausse du nombre de ménages en Bretagne. En l'occurrence, **près de 35% des ménages est constitué d'une seule personne**, seules l'Auvergne et l'Île-de-France ont des taux plus élevés. Parmi ces personnes seules près de 40% ont plus de 65 ans (cf camembert n°1).

Camembert n° 1 : Structure par âge des personnes seules, région Bretagne, 2007

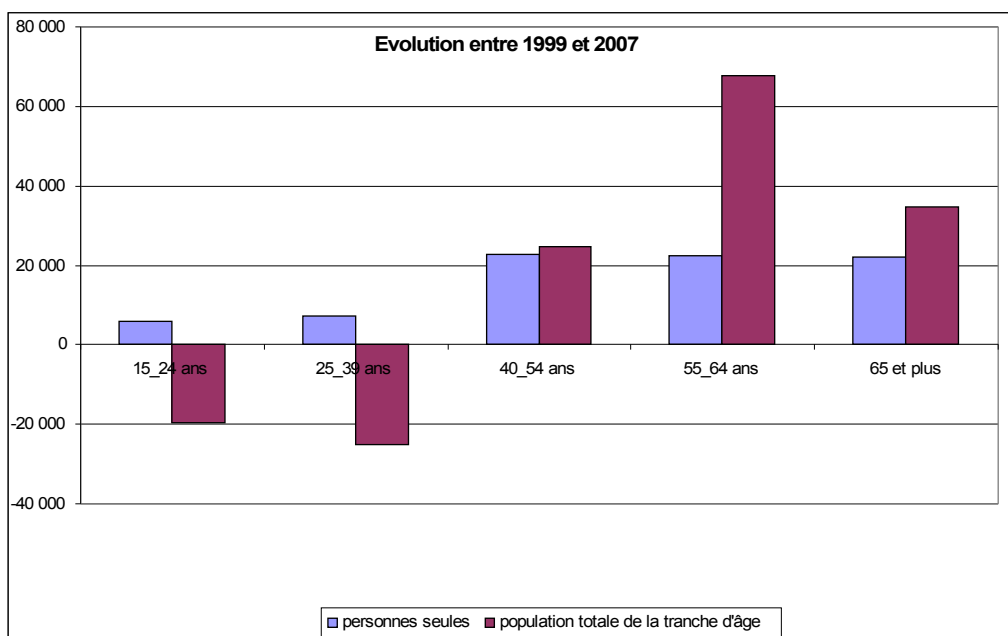


Source : INSEE, RP 2007
Traitement : CETE de l'Ouest

En 2007, la région bretonne se distingue du niveau national par une proportion moins élevée de célibataires, de divorcés et de familles mono parentales. En revanche, la part des

personnes vivants seules ou celle des couples sans enfants est plus élevée dans la région qu'en métropole. Les personnes seules sont surtout des personnes de 60 ans et plus. Près de la moitié des personnes seules ont 60 ans ou plus. Néanmoins, le nombre de personnes âgées vivant seules a diminué depuis 1999 . L'allongement de la durée de la vie est également bénéfique à la durée de vie des couples. Parallèlement, sur la même période **le nombre de personnes vivant seules a progressé plus vite chez les 20-60 ans (cf histogramme n°3).**

Histogramme n°3: Évolution de la population selon la structure par âge



Traitement : CETE de l'Ouest
Source : INSEE

Enfin, la structure familiale bretonne est dite simple par opposition aux ménages complexes qui font cohabiter plusieurs familles. Toutefois, le nombre de ménages sans enfant et le nombre de familles monoparentales progressent respectivement de 22% et de 12%.

Synthèse :

La Bretagne connaît un retournement démographique lié à un renversement des flux migratoires. Elle se positionne désormais comme une région attractive.

Mais ce développement ne profite pas à tous les territoires. Si la région s'est longtemps développée dans sa partie occidentale, depuis 10 ans deux espaces sont particulièrement attractifs : l'aire d'attraction de Rennes et le sud du Morbihan.

Le développement des villes bretonnes s'est fait le long de la quatre voies circum. A l'inverse, le centre Bretagne et en particulier le centre ouest ont moins profité de la croissance démographique de ces dernières années.

Le vieillissement de la population qui touche particulièrement l'ouest de la région réduit mécaniquement la taille des ménages, entraînant par la même occasion une nécessaire adaptation du parc de logement du point de vue de l'accessibilité, du confort, de la taille et de la situation géographique.

1.2 - L'environnement économique

La définition des besoins en logement est doublement impactée par le développement économique de la région. Premièrement, la croissance démographique est fortement liée aux migrations d'actifs. Deuxièmement, la localisation des emplois déterminera en grande partie la localisation des logements. Enfin, le niveau de salaires influence largement la capacité des ménages à se loger. Dans ce chapitre, nous étudierons les ressorts de l'économie bretonne pour en saisir les enjeux en matière d'habitat.

1.2.1 - *Les piliers du « modèle » économique breton*

Le renouveau de l'économie bretonne au lendemain de la seconde guerre mondiale est le fruit d'une volonté partagée de l'Etat et des Bretons. La politique de décentralisation industrielle et d'équipement menée par l'Etat doit beaucoup aux travaux du Comité d'Etude et de Liaison des Intérêts Bretons (CELIB). Elle a permis d'une part la création d'équipements structurants tels que les réseaux routiers et ferroviaires, et d'autre part la décentralisation de grandes industries. Suite à la demande bretonne d'une loi de programme pluriannuelle du doublement de la part de la Bretagne dans les dépenses de l'Etat (de 2,5 % à presque 5 %), de grandes industries se sont installées : Citroën à Rennes, le CNET à Lannion, OLIDA à Loudéac. Parallèlement, le développement de la filière agroalimentaire réparti sur toute la région a contribué au maintien de la population dans les zones peu urbanisées.

Fin 2008, l'économie bretonne emploie 1 291 000 personnes (cf « La Bretagne en chiffres, INSEE ») et s'appuie sur quatre piliers historiques : le bâtiment, l'agriculture et l'agroalimentaire, les activités liées à la mer, l'électronique et les télécommunications.

L'agriculture occupe une part importante dans l'économie régionale et dans l'histoire de la région. A l'inverse, les activités non agricoles stagnent à 500 000 emplois durant l'entre-deux-guerres, ce qui est moins qu'en 1906.

Mais avec la mécanisation du secteur, essentiellement à partir de 1945, la disparition des emplois agricoles va être constante. Elle explique en grande partie l'exode rural et l'émigration massive de Bretons vers l'Ile-de-France. Au total, 9 emplois sur 10 ont disparu dans l'agriculture au cours du XX^{ième} siècle. Parallèlement, Ce n'est qu'à partir des années soixante, sous l'impulsion des politiques de décentralisation économique de l'Etat que le développement industriel et l'emploi commencent à croître régulièrement.

Aujourd'hui, la Bretagne reste la première région agricole de France. 51% du territoire est cultivé. Les productions agricoles ont eu tendance à se concentrer dans les zones les plus traditionnellement rurales ainsi que dans les zones où la concurrence est faible pour l'occupation de

l'espace. L'agriculture contribue à hauteur de 3,3% de la valeur ajoutée régionale (cf tableau n°1) contre 2% pour l'ensemble de la France. Les industries agroalimentaires (IAA) représentent **36% de la valeur ajoutée industrielle** bretonne contre 13,5% au niveau national .

Tableau n°1 : composition de la valeur ajoutée en Bretagne (in, « La Bretagne en chiffres », INSEE, édition 2010)

	Part du secteur dans la valeur ajoutée (en %)				Évolution annuelle moyenne de la valeur ajoutée d'un secteur de 1990 à 2008 (en %)	
	Bretagne		Province		Bretagne	Province
	1990	2008	1990	2008		
Agriculture, sylviculture, pêche	8,4	3,3	5,2	2,7	- 1,1	0,0
Industrie	17,4	13,4	22,0	15,7	2,7	1,7
<i>Industries agricoles et alimentaires</i>	4,9	4,4	3,0	2,3	3,5	2,3
<i>Industries des biens de consommation</i>	2,2	1,5	3,1	1,7	2,0	0,4
<i>Industrie automobile</i>	1,5	0,6	1,2	0,6	- 1,0	0,0
<i>Industries des biens d'équipement</i>	3,7	2,8	4,0	3,1	2,7	2,2
<i>Industries des biens intermédiaires</i>	3,9	2,9	8,5	5,8	2,5	1,3
<i>Énergie</i>	1,2	1,2	2,2	2,2	4,2	3,4
Construction	7,2	8,9	6,8	7,7	5,5	4,4
Commerce	11,7	10,5	11,3	10,2	3,6	3,1
Services marchands (hors commerce)	30,2	39,1	33,8	40,3	5,8	4,6
<i>Transports</i>	3,2	3,4	4,2	4,3	4,5	3,8
<i>Activités financières, activités immobilières</i>	13,2	16,8	14,7	17,5	5,7	4,6
<i>Services aux entreprises</i>	9,2	14,1	11,1	14,0	6,7	5,0
<i>Services aux particuliers</i>	4,6	4,8	3,8	4,5	4,4	4,6
Services administrés	25,1	24,8	20,9	23,4	4,2	4,3
Ensemble des secteurs	100,0	100,0	100,0	100,0	4,2	3,6

Avec près de 58 600 salariés, l'industrie agroalimentaire est le principal employeur de l'industrie bretonne et représente plus de **34% des emplois industriels** bretons (intérim compris). Implantée en milieu rural, elle permet de maintenir un tissu industriel sur l'ensemble du territoire (cf carte n°5).

La très forte spécialisation industrielle de certains bassins d'emploi les rend particulièrement vulnérables en cas de choc sectoriel, dans un contexte d'essoufflement du modèle de production breton. Dans trois zones rurales, faiblement diversifiées sur le plan industriel, le poids des IAA dépasse 60%: Guingamp, Pontivy-Loudéac et Carhaix. (cf diagnostic ADEF, source octant n°114 octobre 2008, données au 31 décembre 2005).

Les activités liées à la mer font de la Bretagne :

- la première région de pêche ;
- le premier site de construction et de réparation navales civiles et militaires à Brest ;
- la première région touristique pour les séjours à la mer.

Le secteur de l'électronique et les télécommunications, historiquement lié à des commandes publiques, s'est fortement restructuré. Très présent dans les pôles de Rennes, Lannion

et Brest, il requiert un haut niveau de qualification. En contrepartie, le niveau des rémunérations est plus important. Dans les autres zones d'emploi, l'industrie est plus diversifiée, avec l'électronique, la chimie-caoutchouc-plastique, ou la construction navale, l'aéronautique à Saint-Malo, l'automobile à Rennes.

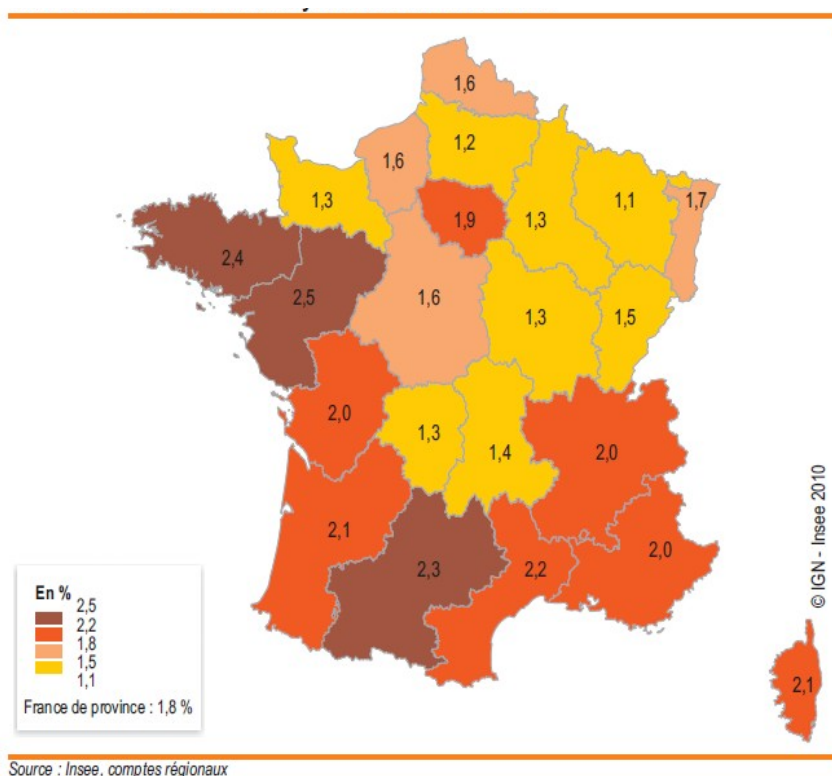
Le bâtiment, secteur en forte progression économique jusqu'en 2008 connaît quelques difficultés depuis.

Si ces secteurs continuent de structurer fortement l'économie bretonne, des mutations sont en cours. Faits marquant des 10 dernières années, la majorité des emplois créés en Bretagne l'ont été dans le tertiaire (cf courbe n°4) et correspondent souvent à des niveaux de qualification élevés. Les métiers de l'informatique et des technologies de l'information ainsi que les cabinets d'études se sont développés.

1.2.2 - Une économie en pleine mutation

Depuis 1994 la progression du produit intérieur brut est très soutenue, 2,4% par an en moyenne contre 1,8% au niveau national (cf carte n°6).

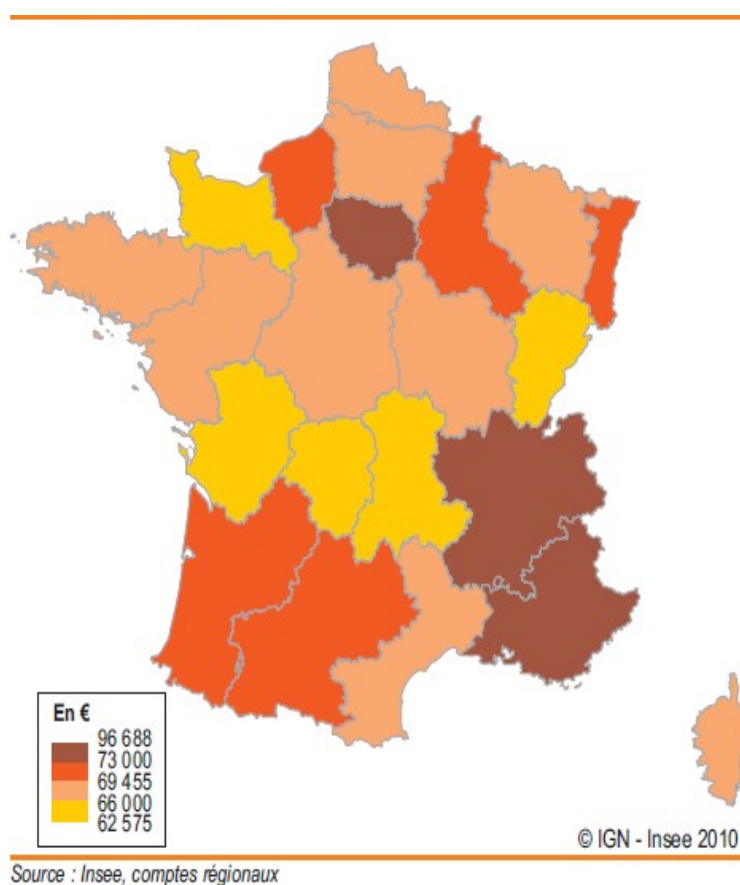
Carte n°6: Taux de croissance annuel moyen du PIB de 1990 à 2008



Toutefois, la richesse créée rapportée au nombre d'habitants est plus modérée. La région se place à la 10ème position en terme de PIB par habitant. La présence de nombreux retraités est probablement une des explications.

Le PIB par emploi est plus faible comparativement à d'autres régions comme PACA et Rhône-Alpes qui ont connu des niveaux de croissance analogues (cf carte n°7). Comme le souligne l'INSEE, « *Les industries agroalimentaires, le transport routier, le commerce de détail, et l'hôtellerie-restauration, fortement représentés en Bretagne, créent moins de valeur ajoutée par emploi que d'autres secteurs.* »

Carte n°7 : PIB par emploi, France métropolitaine, INSEE

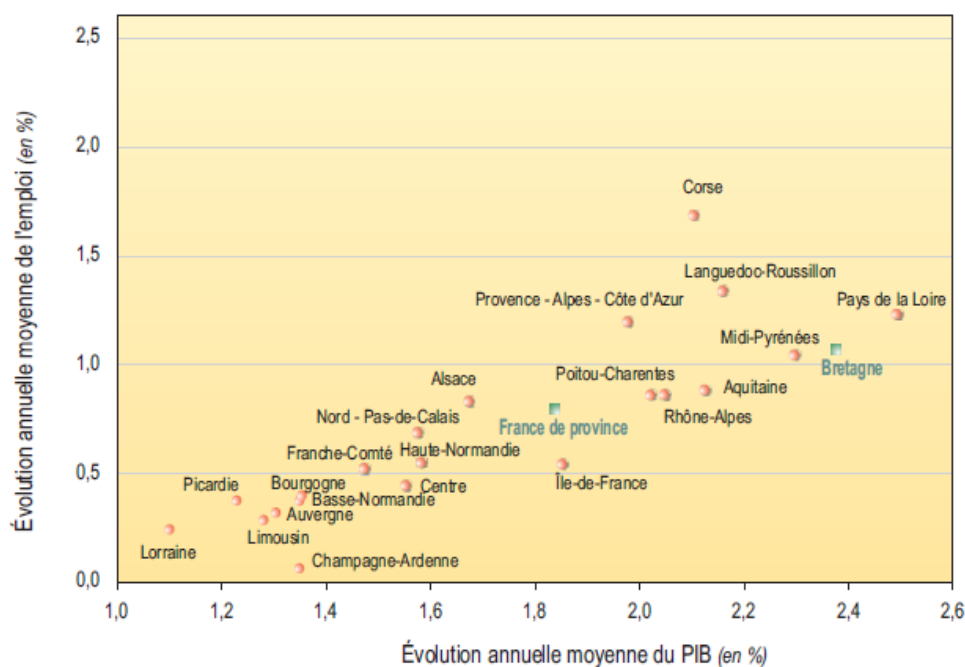


La croissance économique a permis de créer 123 000 emplois entre 1999 et 2007, soit une progression de 10%. Cette évolution place la Bretagne au 6ème rang en terme de création

d'emplois, derrière les régions de l'arc méditerranéen et Midi-Pyrénées, ex-æquo avec les Pays-de-la-Loire (cf « la Bretagne en chiffres », INSEE, édition 2010).

La croissance bretonne se distingue par une création modérée d'emplois. Si l'évolution annuelle de PIB est le plus fort de France derrière celui des Pays-de-la-Loire, l'évolution annuelle de l'emploi est le 6ème du pays (cf nuage de point n°1). Malgré tout, l'évolution de l'emploi est positive et s'explique en partie par un contexte local favorable. La Bretagne est parmi les régions de France où le taux de chômage est le plus bas. Il est inférieur de plus d'un point par rapport au niveau national depuis le début des années 1990. Parallèlement sur la même période, la région a gagné 150 000 salariés soit une progression de 13,5% contre 10,9% en France.

Nuage de points n°1: évolution du PIB et de l'emploi



Source : Insee, comptes régionaux et estimations d'emploi

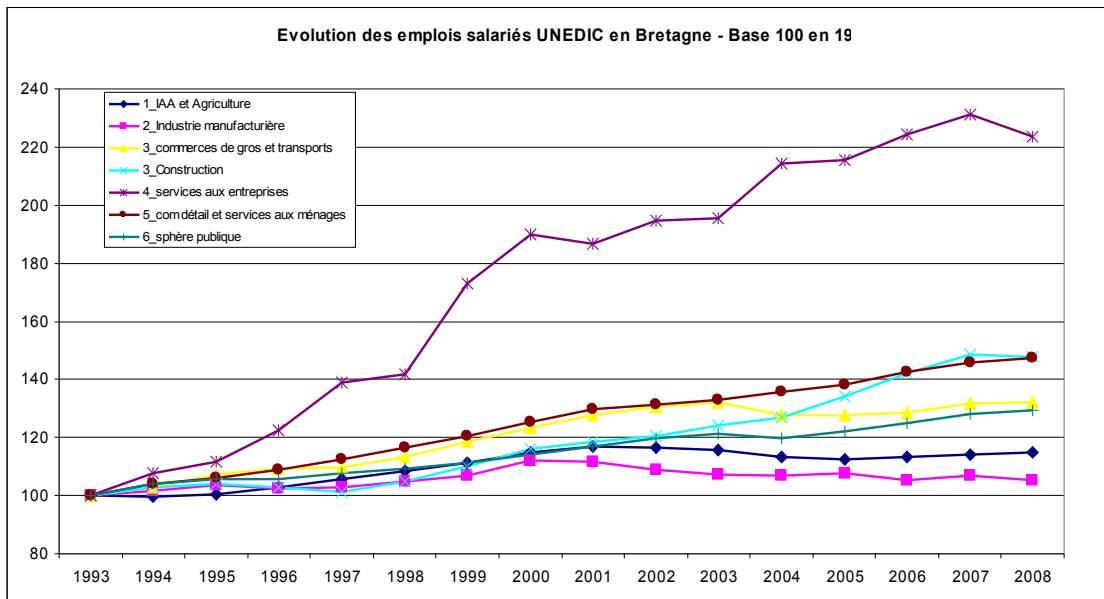
Lecture : entre 1990 et 2008, le PIB breton a progressé plus vite que l'emploi : 2,4 %, contre 1,1 %.

L'industrie s'est maintenue à un niveau élevé alors qu'elle a perdu un grand nombre de salariés au niveau national. Elle **emploie 186 300 salariés fin 2007**. Première activité industrielle de la région avec un tiers des emplois, l'agroalimentaire explique seule ce niveau d'emploi.

Parallèlement, la Bretagne connaît une mutation marquée par le développement du secteur tertiaire. Plus de neuf créations d'emplois sur dix entre 1999 et 2007 l'ont été dans le secteur tertiaire. Si le commerce a été dynamique, ce sont surtout les services marchands qui ont créé des emplois, notamment dans le secteur des services aux entreprises (cf courbe n°4 p23). On compte 477 000 salariés dans le tertiaire marchand fin 2007. La part de la valeur ajoutée de la construction et des services marchands a fortement progressé depuis 1990. Parmi les services marchand, les

activités financières et surtout immobilières prennent de l'importance et représentent 17% de la valeur ajoutée en 2008. En lien avec la bulle immobilière des années 1998-2008, **la construction a connu un véritable boom de son activité** avec des taux de mise en chantier de l'ordre de 20%. La Bretagne était alors au 3ème rang en nombre de logements commencés, alors qu'elle n'est qu'au 7ème rang en terme de population.

Courbe n°4: Evolution des principaux secteurs économiques bretons depuis 1993



source: UNEDIC
 Traitement: CETE de l'Ouest

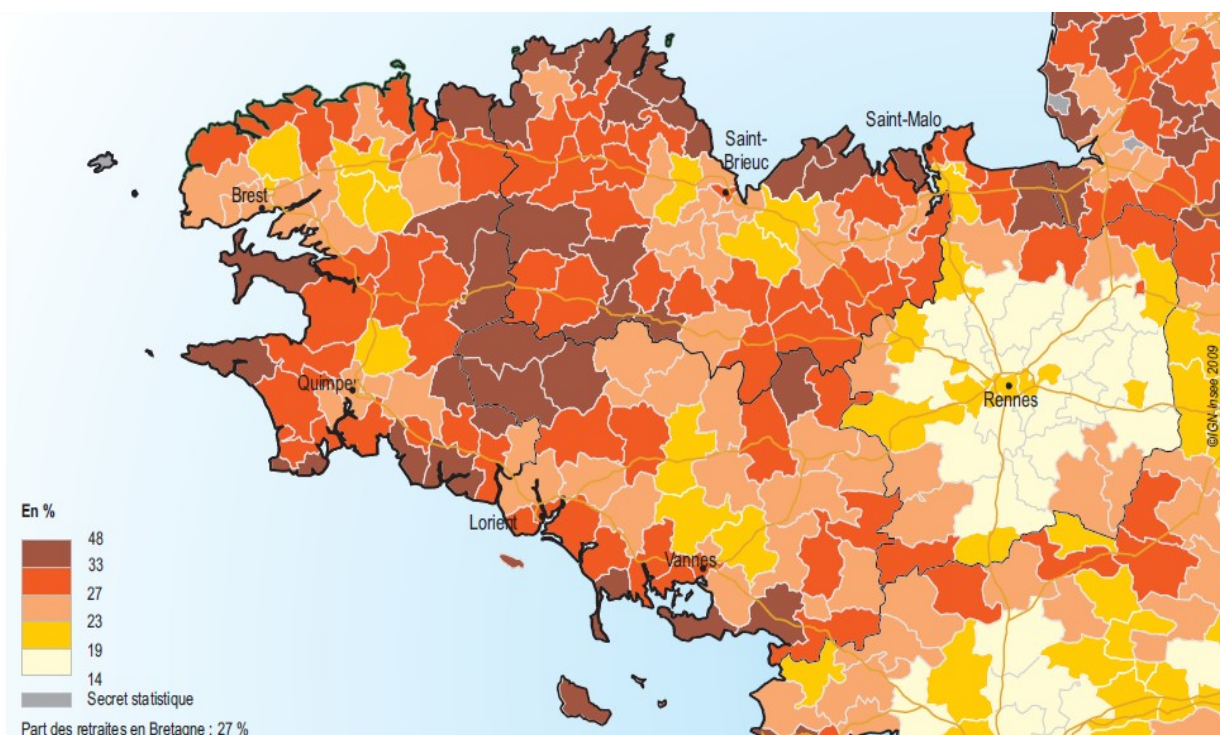
Ce développement n'a pas été uniforme sur l'ensemble du territoire et des disparités existent. Les territoires de l'est et du sud sont les principaux bénéficiaires, tandis que l'ouest et le nord-ouest sont restés légèrement en retrait.

Les territoires du sud et de l'est de la région ont accueilli plus de nouveaux habitants : de très nombreux actifs mais aussi un grand nombre de retraités. Ces actifs sont plutôt qualifiés ; ils accompagnent l'essor des services marchands, en particulier les services aux entreprises. Ils créent un cercle vertueux: **développement de la construction et de l'économie résidentielle au service de ces nouveaux habitants**. Les zones d'emploi gagnantes sont celles de Rennes et du littoral morbihanais (Vannes et Auray), mais aussi les zones plus industrielles de Vitré et de Ploërmel qui profitent de leur proximité avec les trois zones dynamiques.

Au palmarès des zones économiques les plus dynamiques, la zone de Rennes représente le quart des effectifs régionaux et ses emplois progressent de +2,4% entre 2006 et 2007.

Les zones d'Auray, Dinan et Vannes progressent de façon significative. Les principaux secteurs concernés par cette évolution sont ceux de **l'économie résidentielle : la construction, les industries des biens intermédiaires et la santé-action sociale**. Plus largement, elle concerne l'ensemble des activités liées à la présence sur un territoire donné de populations qui n'ont pas participé à la production de richesses sur ce même territoire. Ainsi, un professeur qui s'installe dans un village, perçoit un salaire qui provient de l'extérieur de la commune, mais en consommant localement des biens et services il stimule à son tour l'économie locale et crée des emplois. Les recherches menées par le bureau de recherche de l'université de Paris XII, sous la direction de Laurent Davezies permettent de souligner un décalage à l'échelle nationale entre les territoires de production de richesse et les territoires de consommation. Dans ces territoires résidentiels la part des revenus de transfert, comme les rentes ou les pensions de retraites, prennent progressivement la place des revenus d'activités pour financer l'activité locale (cf carte n°8). La capacité d'un territoire à attirer des ménages et à capter leurs revenus est à la base de l'économie résidentielle.

Carte n°8: Part des pensions, retraites et rentes dans le revenu total en Bretagne par canton en 2007

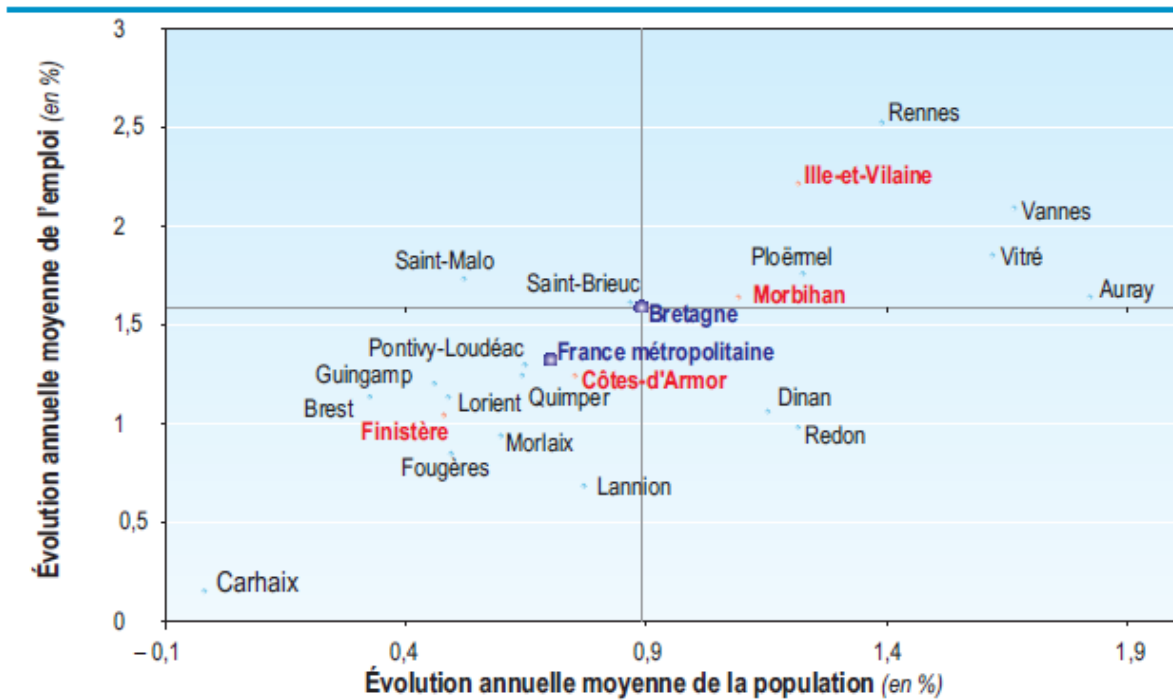


Source: INSEE, revenus fiscaux localisés

En revanche des zones telles Fougères, Lorient, Quimper, Brest, Morlaix, Guingamp,

Pontivy-Loudéac ou même Lannion connaissent un dynamisme moindre du fait d'une économie moins pourvoyeuse d'emplois (cf nuage de point n°2). « Leur économie repose sur des activités industrielles traditionnelles (agroalimentaire, construction navale, fabrication d'équipements électriques et électroniques) moins pourvoyeuses d'emplois que le secteur marchand entre 1999 et 2007 » (cf Octant analyse n°11 janvier 2011). Dans le cas de Lannion, Guingamp et du centre-ouest Bretagne, la part des retraités est prépondérante et participe à un vieillissement de la population.

Nuage de points n°2: évolution de la population et de l'emploi en Bretagne entre 1999 et 2007



Source : Insee, Estel - Épure2 - recensements de population

Les piliers économiques qui ont façonné la vie des bretons sont aujourd'hui questionnés. Tout d'abord l'agriculture, est au cœur des débats. Le développement d'une agriculture plus écologique et plus proche des consommateurs mise en avant par le Grenelle de l'environnement paraît contradictoire avec la réduction du nombre d'exploitations agricoles. Pour répondre aux besoins alimentaires des puissances émergentes, le monde agricole est tenté par le maintien de cultures vouées à l'exportation. Pourtant, la réforme de la politique agricole commune et la montée des exigences en matière de développement durable semblent moins favorables au modèle intensif qui a contribué à la modernisation du monde rural.

Dans le domaine industriel, les exportations concernent des secteurs largement concurrentiels ou soumis aux cycles économiques (agroalimentaire, électroniques, télécommunications...). De surcroît, dans l'industrie agroalimentaire, la valeur ajoutée des productions bretonnes est nettement inférieure à la moyenne française, la région occupant la dernière place nationale. Enfin, l'avenir du secteur automobile est incertain suite à la crise économique et face à la crise énergétique qui semble se profiler.

Dans ce contexte et face aux mutations en cours des activités économiques traditionnelles, comment concilier les besoins liés aux activités productives d'un côté et aux activités résidentielles de l'autre. En matière d'habitat, **comment concilier l'accueil des retraités, des touristes et le logement des actifs ? Comment anticiper les besoins d'équipements, notamment pour les personnes âgées ?**

1.2.3 - Des salaires moins élevés en Bretagne qu'en France

En 2006, le salaire brut horaire moyen (dans les entreprises bretonnes du secteur privé et semi-public) s'établissait à 14,10€, soit 1,7 fois le SMIC contre 14,70€ en moyenne en province. Une grande part de ces disparités est liée au niveau de qualification des salariés et à leur catégorie socio-professionnelle. Ainsi, dans le secteur agroalimentaire et dans la construction, les niveaux de rémunération sont inférieures à la moyenne. A l'inverse, le haut niveau d'encadrement et de qualification de la finance et de l'électronique tirent les salaires vers le haut.

Le salaire horaire brut moyen en Bretagne a progressé de 12,1% entre 2002 et 2006. L'INSEE indique que la progression du salaire en Bretagne est principalement liée à la création d'emplois de cadres alors qu'en France hors Ile-de-France, elle est en plus le fait de la disparition des emplois non qualifiés. En outre, le revenu médian de la région de 17 248€ la place en 6ème position des régions françaises.

Toutefois, les revenus d'activités ne représentent que 68% du revenu déclaré en Bretagne et dans certains territoires la part des pensions, retraites et rentes est prépondérante (cf carte n°8 p 24).

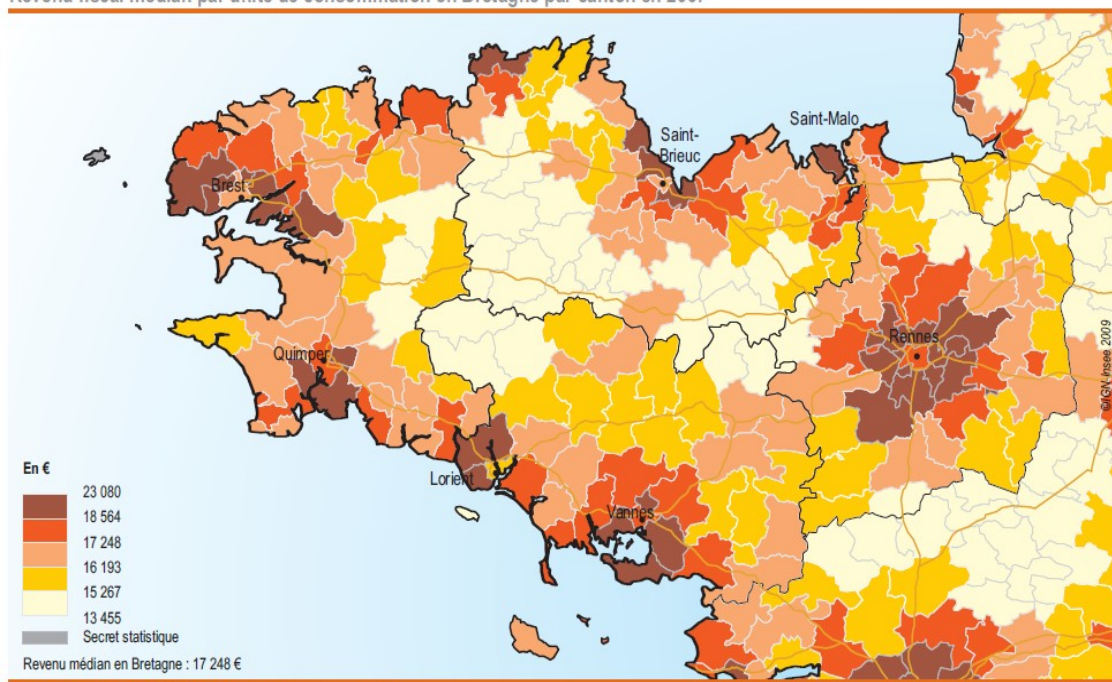
Le niveau de pauvreté est parmi les plus faibles de France. Le seuil de pauvreté défini par l'INSEE et par l'observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion social (ONPES) est fixé à 60% du revenu médian disponible c'est à dire après déduction des impôts indirects et de la CSG-CRDS. En 2007, le taux de pauvreté national en progression depuis 2005 s'établit à 13,4% (cf INSEE, « Les revenus et le patrimoine des ménages », édition 2010) contre 11,2 % en Bretagne. Elle est **plus fréquente dans les communes rurales, chez les personnes seules et les familles monoparentales** (cf INSEE, taux de pauvreté 2007). Comme le souligne l'ONPES dans son rapport annuel de 2010 : *« les difficultés d'accès à l'emploi aggravées par la crise et la progression du surendettement révèlent une vulnérabilité persistante de certains ménages. La crise rend l'accès à l'emploi plus difficile pour l'ensemble de la population et plus particulièrement pour les jeunes. L'emploi à temps plein continue de protéger contre la pauvreté. Toutefois, le développement du temps partiel et de certaines formes d'emploi précaires a eu pour conséquence l'émergence d'une pauvreté des personnes d'âge actif. En 2006, 1,5 million de personnes pouvaient être considérées comme des travailleurs pauvres, soit 6,4 % des travailleurs. »*

La région se distingue également par des inégalités de revenus moins marquées que dans le reste de la France. Aussi, le rapport interdécile qui permet de mesurer l'écart de revenus entre les plus riches et les plus pauvres, est parmi les plus faibles de France. Toutefois, même si les disparités de revenus sont moins marquées en Bretagne, des inégalités demeurent et des territoires homogènes se dessinent (cf carte n°9 et 10 p 27).

Les villes-centre sont en moyenne plus jeunes, plus actives et socialement très hétérogènes. Les ménages les plus pauvres côtoient les ménages les plus aisés.

Carte n°9: Revenus par canton en 2007

Des revenus plus élevés à la périphérie des villes-centres
Revenu fiscal médian par unité de consommation en Bretagne par canton en 2007



En première couronne, le périurbain proche, dans lequel les cadres et surtout les professions intermédiaires sont très représentés, affiche des revenus très élevés. En effet, les trois communes ayant le revenu médian le plus élevé de la région se situent à la périphérie de Rennes : Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard. Les revenus sont également élevés dans d'autres communes, comme Arradon (près de Vannes) et Bohars (près de Brest). Les propriétaires y sont sur-représentés : près des trois quarts des ménages, contre la moitié dans les villes-centres.

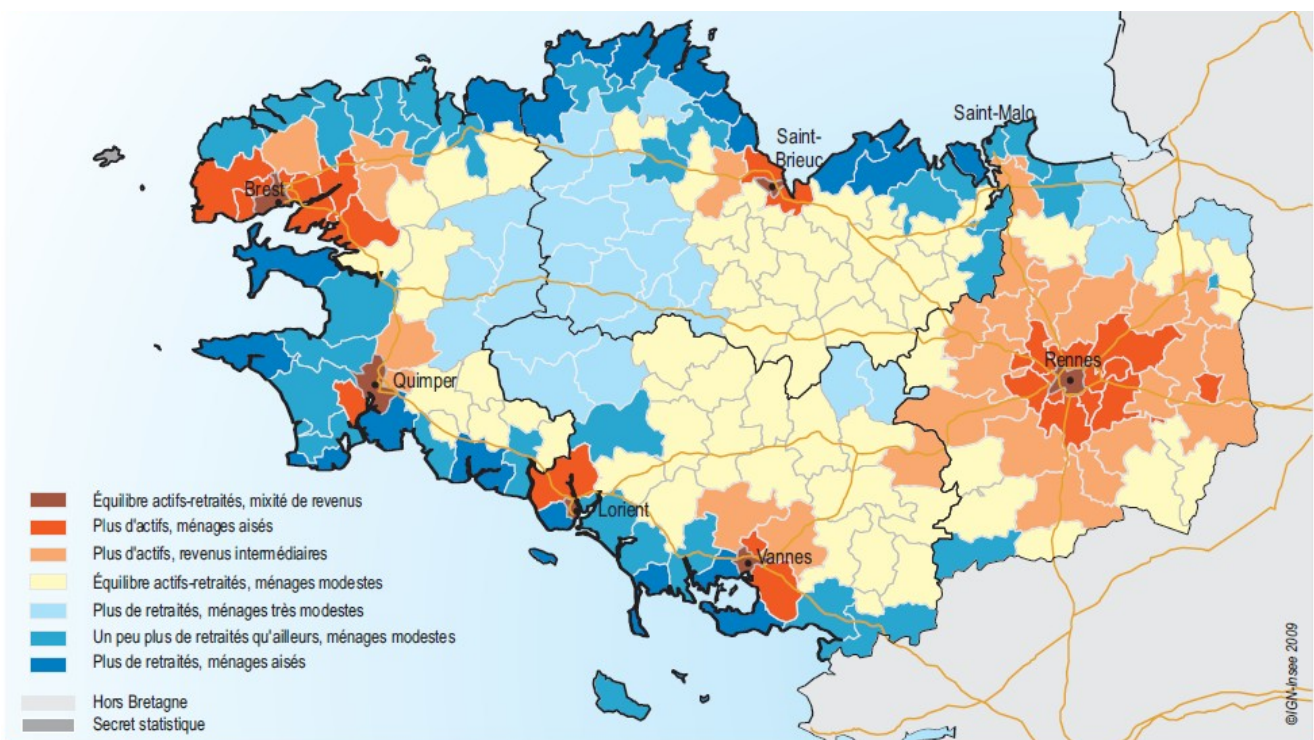
Plus on s'éloigne du centre ville et de sa première couronne plus les revenus baissent. La deuxième couronne des villes-centre, est le cadre de vie de ménages plus modestes qui profitent d'un réseau routier de bonne qualité pour s'installer à la campagne. Le périurbain éloigné accueillent de nombreux couples avec enfants de telle sorte que la moitié des ménages est constituée de trois personnes ou plus, contre seulement un quart dans les villes-centres.

Enfin, au-delà des communes périurbaines (comme le centre Bretagne et les franges sud et nord-est du département d'Ille-et-Vilaine) se dessine un paysage plus rural à deux visages. La présence des ouvriers est très marquée et plus particulièrement en centre Bretagne où l'industrie

agroalimentaire et la sous-traitance automobile sont très implantées jusque dans les campagnes. Ce territoire intermédiaire est en moyenne plus âgé que les communes périurbaines mais moins que les communes littorales et le centre Ouest-Bretagne.

Enfin, le centre-ouest Bretagne connaît un vieillissement de sa population, renforcé par l'arrivée de personnes à la retraite. Territoire plus rurale, il se distingue des autres pays bretons par une densité très faible, une part importante de personnes seules et la présence de ménages très modestes.

Carte n°10 : Typologie des territoires selon les revenus et la composition des ménages



1.2.4 - Les salariés bretons résident de plus en plus loin de leur lieu de travail

Les emplois dans les pôles urbains d'un côté et la dispersion des actifs sur le territoire de l'autre ont pour effet d'éloigner les Bretons de leur lieu de travail (cf cartes n°11 et 12 p 30).

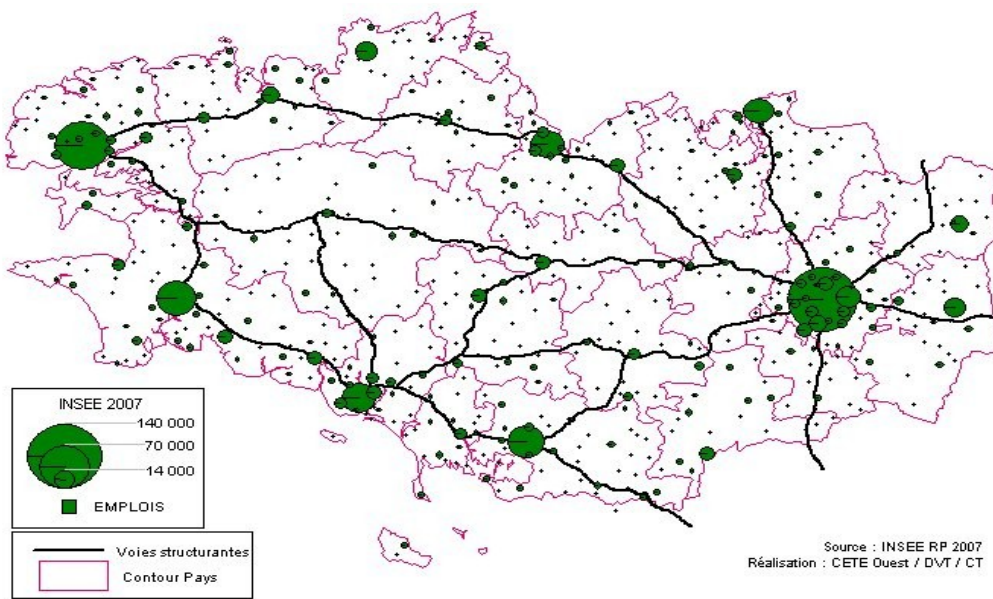
Néanmoins, les résultats de l'étude logement de l'INSEE publié le 4 novembre 2008 ont tendance à minimiser ce phénomène (Dossier Octant n°51-7 « Davantage de maisons individuelles, moins de logements sociaux »). En effet, au regard de la moyenne nationale, **la durée de déplacement reste faible, 16 minutes en moyenne contre 23 minutes** pour l'ensemble de la France. A l'intérieur de la région, les différences de temps de trajet reflètent le plus souvent les étendues des territoires et, dans une moindre mesure, les difficultés d'accès aux centres-villes : les actifs de l'aire de Rennes mettent 19 minutes en moyenne pour aller travailler, tandis que ceux de Saint-Brieuc ou Vannes mettent 14 minutes en moyenne. En 2007, 789 000 Bretons quittent leur commune de résidence pour se rendre au travail, soit 61 % des actifs bretons ayant un emploi ; ils n'étaient que 48 % en 1990 et seulement 29 % en 1975. Sous l'effet combiné de la concentration des emplois dans les pôles urbains, de la bi-activité au sein des ménages, de l'amélioration des réseaux de transport et de la généralisation des transports individuels, les actifs se sont éloignés de leur lieu de travail.

Les aires d'attraction des principaux pôles se sont donc agrandies et ce phénomène a tendance à s'amplifier. **Ainsi, en 1990, 65 % des actifs en emploi habitant dans l'espace périurbain ne travaillaient pas dans leur commune de résidence, contre 78 % aujourd'hui.**

En Bretagne, les ouvriers représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus mobile. Seulement 28 % des ouvriers travaillent et habitent dans la même commune : c'est la part la plus faible parmi les différentes catégories socioprofessionnelles. Les cadres et professions intellectuelles supérieures effectuent les déplacements les plus longs pour se rendre sur leur lieu de travail (cf Octant analyse n°112, INSEE Bretagne).

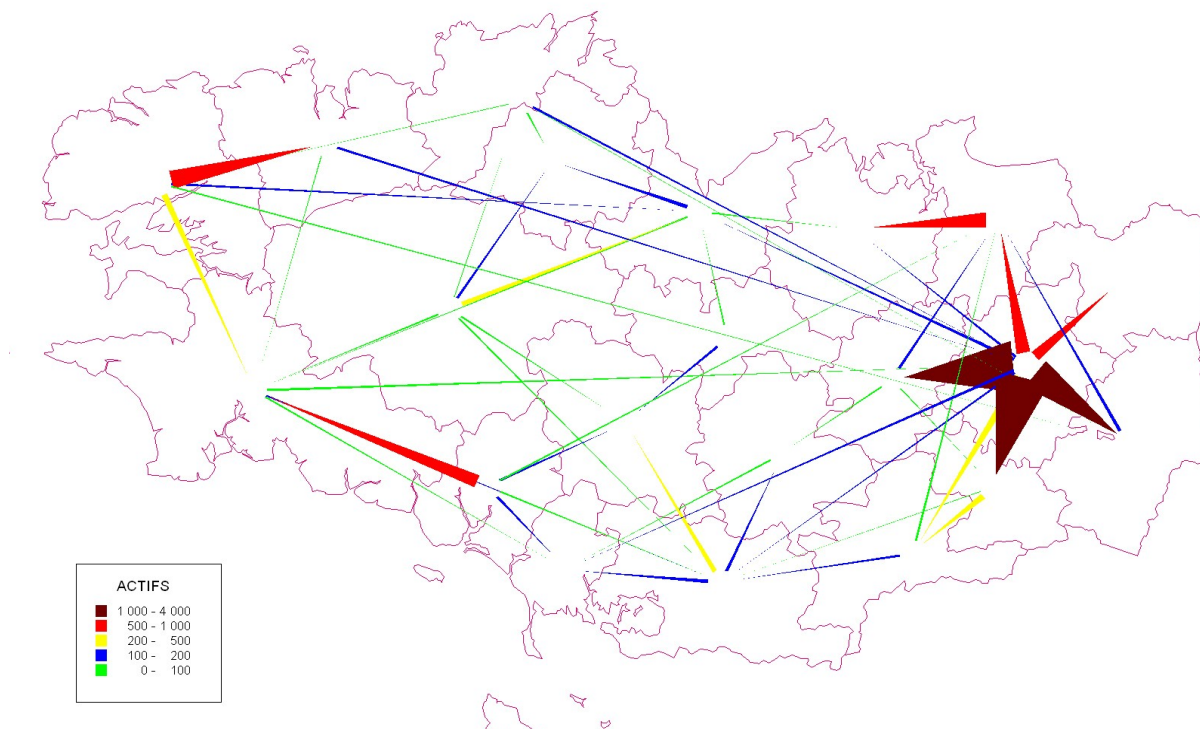
Conséquence indirecte de cet éloignement, l'espace est un enjeu social fort. Selon des logiques d'implantation complexes, la répartition des revenus sur un territoire donne une indication sur les ségrégations socio-spatiales en cours. Toutefois, elle ne saurait suffire sans une analyse sociologique approfondie. Quoi qu'il en soit, la question de la mixité sociale se pose à deux niveaux : pour quelles raisons, une part importante des classes moyennes et des classes supérieures quittent-elles les villes-centre ? Comment faire pour proposer un habitat diversifié pour tout type de revenus ?

Carte n°11: Concentration des emplois dans les pôles urbains



Carte n°12: Dispersion des actifs

Solde migratoire de population entre pays sur 5 ans



Source: INSEE, RP 2007

1.2.5 - La Bretagne face à la crise

A l'instar des autres régions de l'Ouest de la France et de sa structure économique moyennement industrielle, la région semble moins souffrir de la crise que l'Est de la France, plus industriel. L'intérim a joué son rôle de variable d'ajustement de telle façon que les effectifs intérimaires ont fondu de 26% entre 2007 et 2009. *« Ce sont les secteurs de la fabrication d'équipements électriques et électroniques et la filière automobile qui ont particulièrement souffert, avec des pertes d'effectifs respectives de 8% et de 13% en deux ans. A contrario, l'agroalimentaire, qui regroupe un tiers de l'emploi industriel breton, n'a reculé que de 2% »* (cf Octant analyse N°11, INSEE Bretagne, janvier 2011).

Comme évoqué en première partie la dégradation de l'emploi, rend la situation plus difficile notamment pour les jeunes ménages. Sur ce point la fondation Abbé Pierre indique que le nombre de bénéficiaires d'allocations a augmenté de 6% en Bretagne en 2010, soulignant ainsi la fin des amortisseurs sociaux. Parmi ces ménages fragilisés, une partie risque de basculer dans la pauvreté.

Au-delà des répercussions locales d'une crise globale, le mode de développement économique breton est probablement à la croisée des chemins. Dans un rapport *« Agir ensemble pour dépasser la crise »*, le conseil économique, social et environnementale de Bretagne rappelle que *« la dimension conjoncturelle de la crise ne doit pas faire oublier qu'elle s'inscrit aussi dans une dynamique de renouvellement et de mutations des économies dans le sens d'une compétitivité renforcée d'une part et, d'autre part, d'une amorce de mutation qualitative des modes de productions et de consommation en lien avec les préoccupations environnementales. »*

L'industrie agroalimentaire tout d'abord, employeur majeur du territoire et plus encore rurale est au cœur des débats sur la qualité de l'alimentation et le respect de l'environnement.

Faiblement rémunératrice, elle n'en demeure pas moins stable en matière d'emplois. Sa capacité à traverser la crise plus facilement en est l'illustration. Toutefois, il faut noter que l'industrie des biens de consommation bretonne (activité de main-d'oeuvre soumise à une forte concurrence extérieure) enregistre une croissance limitée de la valeur ajoutée depuis 1990 (2 %par an en moyenne) alors que cette hausse atteint 2,7 % pour les biens d'équipement. Elle baisse même depuis 2006 : – 5,8 % en cumulé entre 2005 et 2008.

L'industrie automobile ensuite, a été la plus touchée par la crise. Mais au-delà de la crise économique, comment répondre à la crise environnementale ? Comment s'adapter à la montée du prix des énergies ? L'économie résidentielle prend de plus en plus de place dans la croissance locale. Profitant des effets de la bulle immobilière, la construction a tiré la croissance régionale. Mais avec la crise immobilière, le secteur de la construction pourra-t-il maintenir un tel niveau d'activité ?

Enfin, la région a su profiter d'une image positive en s'appuyant sur un patrimoine paysager et naturel de grande qualité qui séduit non seulement les retraités mais aussi les jeunes actifs. Dans un contexte d'artificialisation continue des sols, ce modèle de développement est-il durable ?

Synthèse :

Les cinq piliers de l'économie bretonne (agriculture, agroalimentaire, activités de la mer, le bâtiment, l'électronique et les télécommunications) constitue un socle qui a forgé le territoire et ses habitants. Bénéficiant d'une structure urbaine polycentrique et équilibrée, l'activité bretonne est répartie sur l'ensemble du territoire.

Dans ce système, le poids de l'industrie agroalimentaire à faible valeur ajoutée et la présence de nombreux emplois peu qualifiés pèse sur le niveau des salaires.

En contrepartie, le taux de chômage est faible et les inégalités de salaires sont moins prononcées qu'à l'échelle nationale. Pourtant, certains secteurs doivent faire face à des enjeux supranationaux de plus en plus présents. C'est le cas de l'agroalimentaire et de l'automobile qui doivent s'adapter à la crise énergétique et environnementale qui se profile. Et compte tenu de la localisation géographique de ces secteurs, le centre-Bretagne semble plus fragilisé que les pays côtiers qui bénéficient d'une économie plus diversifiée.

Enfin, si les inégalités sont moins fortes en Bretagne, le territoire est inégalement occupé. Les villes-centre et les communes rurales accueillent les populations les plus précaires. A l'opposé la première couronne des centre-villes accueillent les ménages les plus aisés.

1.3 - L'aménagement du territoire : un enjeu toujours présent

1.3.1 - *Un territoire excentré mais bien équipé*

Le désenclavement de la région est un enjeu constant depuis les travaux du CELIB en 1960. La création d'une couronne routière reliant les sept polarités urbaines a fortement marqué l'aménagement de la région, contribuant à densifier les espaces littoraux au détriment du centre.

Malgré une situation géographique de bout du monde, la Bretagne a profité d'un niveau d'équipement élevé, notamment en matière d'infrastructure de transport (cf carte n°13). Dans le cadre de leurs déplacements quotidiens, les habitants utilisent un espace vaste dans lequel sont localisés non seulement les emplois mais aussi les commerces et les administrations.

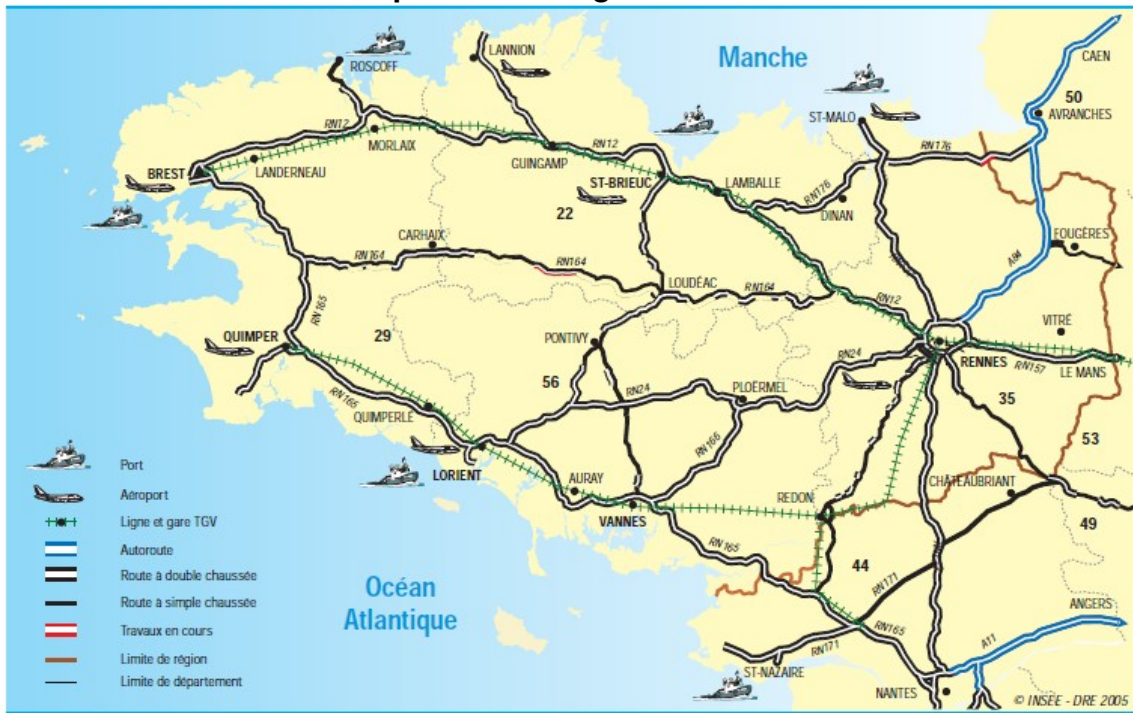
Pour mesurer le niveau d'équipement des territoires, l'INSEE a délimité des bassins de vie. En Bretagne, le nombre important de bassins de vie et leur petite dimension confirment la bonne répartition des différents équipements et services sur le territoire (cf carte n°14).

Le maillage économique du territoire et plus particulièrement l'implantation d'industrie agroalimentaire de taille n'est pas étranger à ce résultat. Le PACT ARIM et la fondation Abbé Pierre soulignent que **ce maillage, relativement polycentrique et équilibré, constitue un atout pour la Bretagne** et souhaitent défendre le principe d'un aménagement équilibré du territoire. Dès lors, la répartition des équipements, des services et des logements doit se penser dans un cadre régional. **Les territoires les moins dynamiques sur le plan démographique et économique ne doivent pas être oubliés.**

Même si de nombreux équipements routiers et ferroviaires ont permis de rapprocher la Bretagne au reste de la France, les réflexions sur ce point restent d'actualité. En effet, si Rennes est aujourd'hui à deux heures de Paris par le rail grâce à la ligne à grande vitesse, les grandes villes de Bretagne occidentale sont pour la plupart situées à plus de trois heures de la capitale.

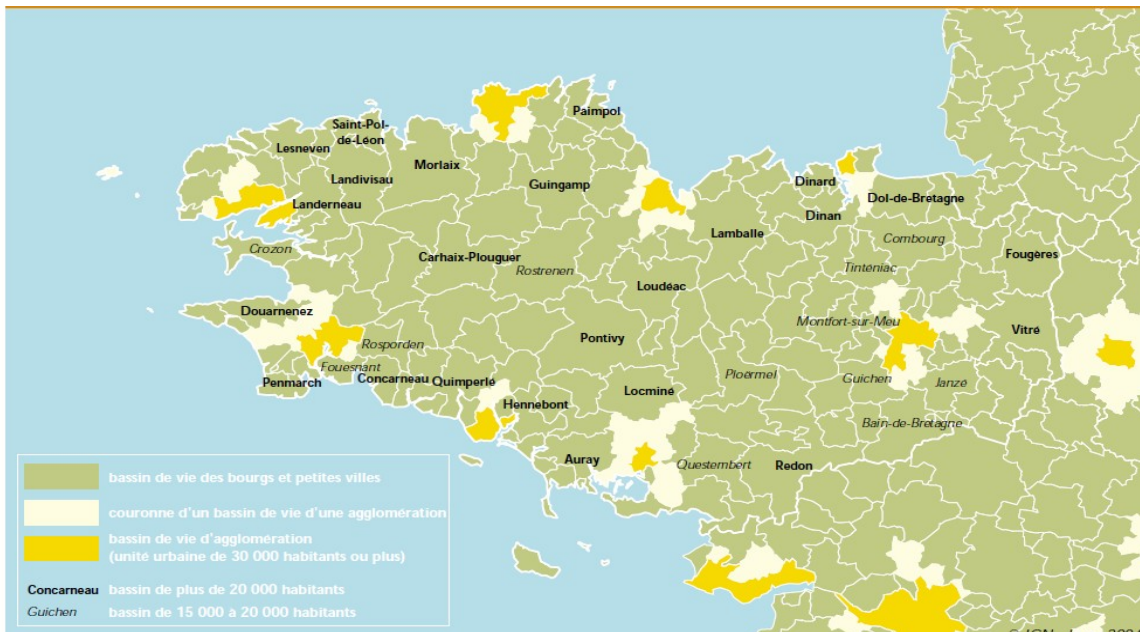
Le plan ferroviaire breton du Conseil régional doit permettre de désenclaver un peu plus la pointe de la Bretagne. Il s'articule autour de deux programmes phares : la création d'une Ligne à Grande Vitesse entre Le Mans et Rennes et la modernisation des voies Rennes-Brest et Rennes-Quimper. Au travers de ce projet, il s'agit de rapprocher la Bretagne du reste de l'Europe, d'accompagner le développement des agglomérations bretonnes et de désengorger la gare de Rennes. Avec l'une augmentation du prix du carburant, le transport ferroviaire constitue une des principales alternatives aux déplacements automobiles. Compte tenu de l'implantation actuelle et future du réseau ferroviaire, le centre-Bretagne paraît délaissé et risque de constituer une nouvelle enclave si des modes de transports collectifs ne sont pas développés.

Carte n°13: Infrastructures de transport en Bretagne



Source: INSEE

Carte n°14: Les bassins de vie



Source: INSEE, Octant n°98, juillet 2004

La répartition des équipements sur le territoire est aussi un enjeu d'aménagement et de partage des coûts d'entretien et de gestion. Jean-Charles Castel du CERTU note que les communes périphériques bénéficient souvent des équipements des villes-centre (culture, éducation, santé, sports...). A cela, il faut noter que des communes même rurales, qui se sont fortement urbanisées ces 10 dernières années, profitent d'un réseau de communication déjà amorti ou financé par les autres collectivités.

De manière générale, l'ADEF note que le développement urbain de la Bretagne est fortement lié à l'implantation d'un réseau routier structurant. Il rappelle que l'extension urbaine s'inscrit dans un cycle :

- 1- Un équipement se réalise.
- 2- Il devient un facteur d'attractivité.
- 3- Il engendre l'arrivée de populations ou d'entreprises nouvelles.
- 4- Ces nouveaux arrivants occasionnent de nouvelles demandes d'équipements.
- 5- Le développement d'équipement offre de nouvelles potentialités d'implantations.

En contrepartie, un « *défaut d'anticipation de ce phénomène par les communes les conduit à ouvrir de plus en plus d'espaces à l'urbanisation pour maintenir des équipements sous-utilisés, ou pour financer l'adaptation de leurs équipements aux nouveaux besoins de leurs habitants. C'est ce que l'on observe dans certaines communes, de première couronne d'agglomérations, confrontées au vieillissement massif des populations* ». Dans un contexte de vieillissement général de la région, cet enjeu risque de prendre de l'ampleur et pose dès aujourd'hui la question de la coordination des politiques publiques en matière de développement économique et urbain.

Les communes périurbaines subissent également des nuisances ou rejets des métropoles (éloignement des équipements nuisant ou dangereux, aéroport, épandage des déchets...) et certaines servitudes au service des métropoles (gels des terrains, périmètres de captage, espaces naturels de détente pour les urbains).

La destination des sols et la consommation d'espace constituent des enjeux croissants. A ce titre, le développement de comportements de type NIMBY (Not In My BackYard) de la part de populations déjà installées en faveur de la préservation ou du non développement des secteurs les plus sous pressions est assez symptomatique. Cela explique en partie la multiplication des périmètres de protection naturels, culturels sur certains territoires, provoquant un renchérissement foncier. En outre, la signature d'un parc naturel régional dans le golfe du Morbihan ne risque-t-elle pas d'accroître les ségrégations socio-spatiales déjà à l'œuvre ?

1.3.2 - L'occupation du sol : un enjeu grandissant

L'artificialisation des sols prend des proportions importantes en Bretagne. Selon les résultats de l'étude menée en commun par les agences d'urbanismes de la région, « cette consommation d'espace est plus marquée qu'à l'échelle nationale », de telle sorte que les surfaces artificialisées ont doublé en 20 ans dans la région. Pendant la même période, la population régionale n'augmentait que de 11,7%.

Pour expliquer ce résultat, l'étude souligne l'effet cumulatif de plusieurs facteurs :

- le dynamisme démographique et économique,
- l'engouement des bretons pour la maison individuelle,
- un maillage urbain polycentrique,
- une dispersion de l'habitat,
- la consommation d'espaces bâtis importants par l'activité agricole avec l'avènement de l'élevage et des cultures hors sols.

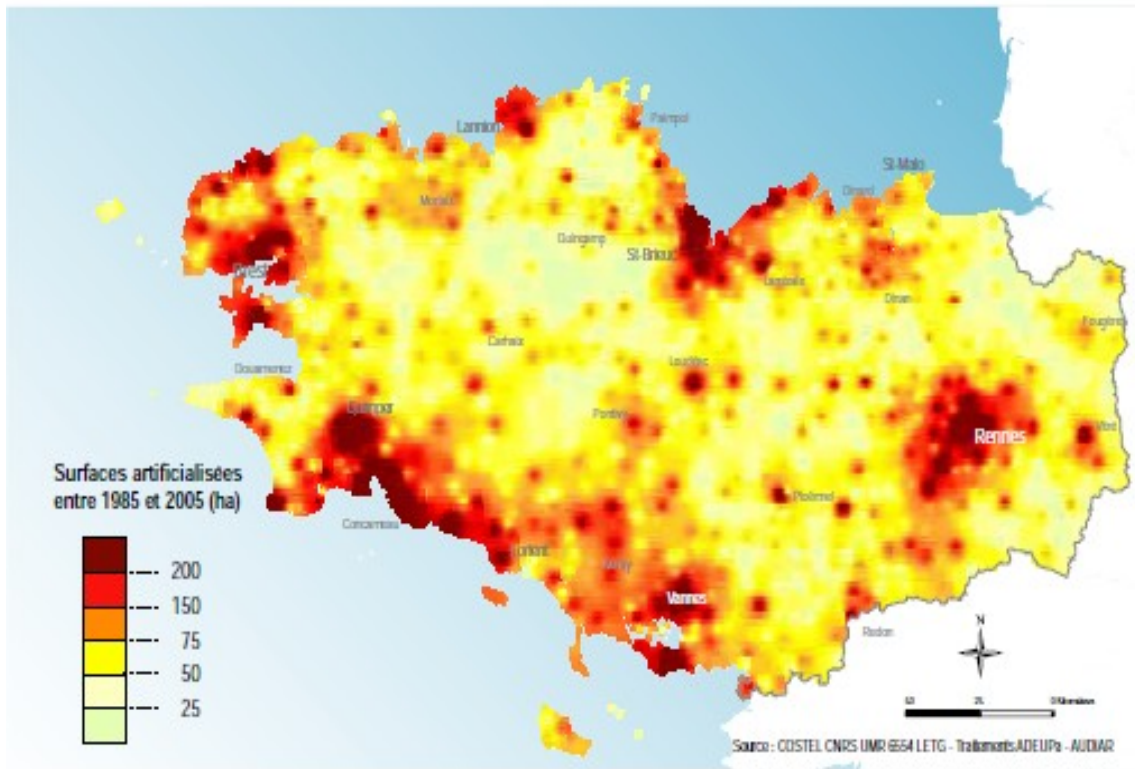
La SHON à vocation d'activité, qui représente la moitié des surfaces urbanisées depuis 1987 (cf étude Costel, exploitation des données SITADEL), se concentre progressivement dans les pôles urbains et le long de deux axes économiques : Rennes Brest au Nord et Vannes-Quimper au sud.

Pour l'habitat, les surfaces consacrées à la maison individuelle progressent de 33% en Bretagne contre 24% au niveau national. Les surfaces dédiées à l'habitat collectif, augmentent de 54% en Bretagne contre 14% en moyenne française. Au total, selon les données SITADEL, l'habitat constitue l'autre moitié des surfaces artificialisées.

A l'image de l'étude menée par la DREAL Bretagne sur la tension des marchés de l'habitat, le territoire breton est soumis à une forte poussée démographique et à une attractivité touristique renforcée. De surcroît, la Bretagne connaît une pression immobilière très grande sur les zones littorales et périurbaines. Le prix moyen au mètre carré des logements neufs a augmenté de 50% entre 1999 et 2007 en Bretagne.

Parallèlement, on assiste à un **double mouvement de concentration des emplois, tertiaires en particulier, autour des pôles urbains, et une dispersion de l'habitat** reflétant l'attachement des Bretons pour la maison individuelle. Mais si les communes périurbaines connaissent un développement urbain et démographique fort, les zones rurales sont plus consommatrices d'espaces (cf carte n°15 p 37). Ainsi, l'étude Costel indique que les pays du secteur rural ont connu depuis 1985 une forte artificialisation des sols malgré une évolution de la population modérée voire négative (cf nuage de points n°2 p 37). Les modes de consommation diffèrent selon les pays (cf nuage de points n°3 p 37). D'un côté, les pays d'Auray, de Redon, du Trégor pratiquent une urbanisation à dominante résidentielle. De l'autre, les pays de Fougères, Centre-Bretagne et Pontivy connaissent une urbanisation à dominante économique.

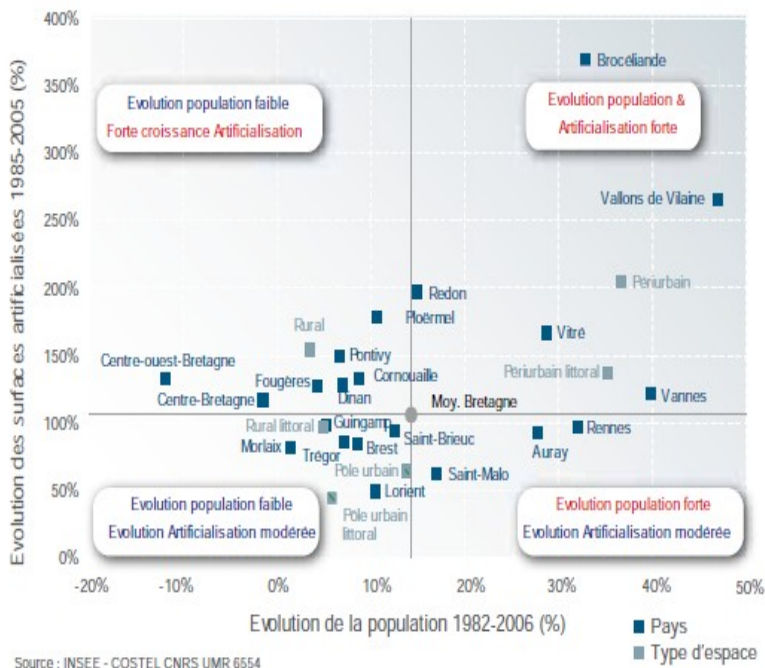
Carte n°15: Evolution de l'artificialisation du territoire des communes bretonnes entre 1985 et 2005



Source: Costel, CNRS
 Traitement: ADEUPa et AUDIAR

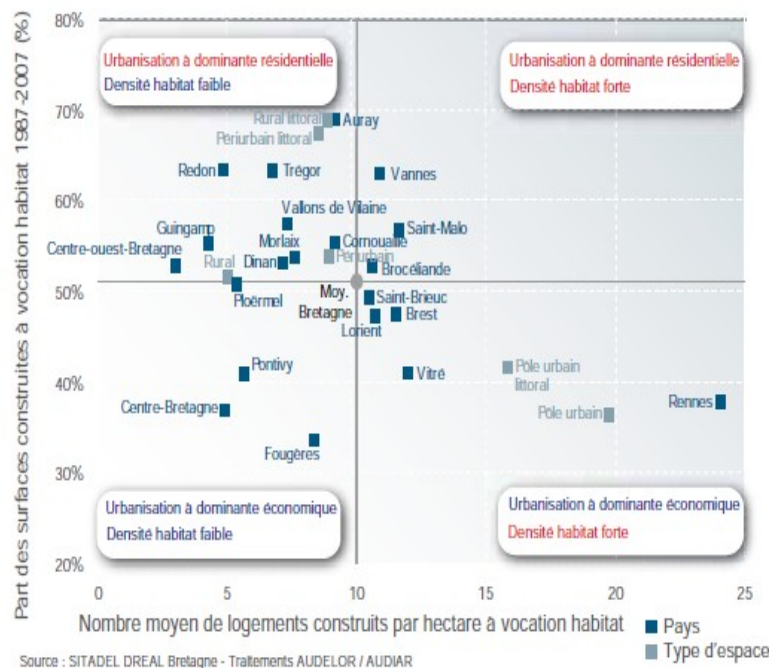
Nuages de points n°3 et 4

Évolution comparée de la population et de l'artificialisation du territoire entre 1985 et 2005



Source : INSEE - COSTEL CNRS UMR 6554

Part des surfaces artificialisées destinées à l'habitat et densité de logements construits entre 1987 et 2007



Source : SITADEL DREAL Bretagne - Traitements AUDELOR / AUDIAR

Analyse des besoins en logements en Bretagne – Diagnostic et enjeux de l'habitat

C'est entre 1999 et 2007 que la croissance de la population rurale a été la plus forte. Entre 2002 et 2007, les migrations vers l'espace rural breton se sont renforcées avec comme corollaire un renchérissement de l'immobilier. Si les plus jeunes (15-24 ans) quittent l'espace rural pour poursuivre leurs études, de jeunes retraités viennent s'installer.

En 2007, **parmi les emménagés récents dans les campagnes bretonnes, une personne sur trois a 55 ans ou plus** et une personne sur cinq 65 ans et plus, au-delà les migrations vont dans le sens contraire. Dans ce contexte, **la part des 55-64 ans augmente dans la population rurale.**

Le recul des terres agricoles au profit de l'habitat et de l'activité pose la question de la place de l'agriculture pour les années à venir.

2 - Le parc de logement : état des lieux et dynamiques en cours

2.1 - Etat des lieux

La région Bretagne compte 1 695 398 logements (INSEE, RP 2007) inégalement répartis et principalement implantés le long des axes de communication, notamment de la route nationale 12.

2.1.1 - Le parc de résidences principales

En 2007, le parc est constitué à 80% de résidences principales soit 1 364 388 logements concentrés dans les 7 principaux pôles urbains et le long de l'anneau routier (cf carte n°16). En matière d'habitat, les Bretons sont attachés à la propriété et ont une préférence marquée pour la maison individuelle. La Bretagne compte plus de 900 000 propriétaires soit 66% des ménages contre 58% au niveau national. Les maisons individuelles représentent 71% du parc de logement, proportion supérieure de 17 points à la moyenne nationale.

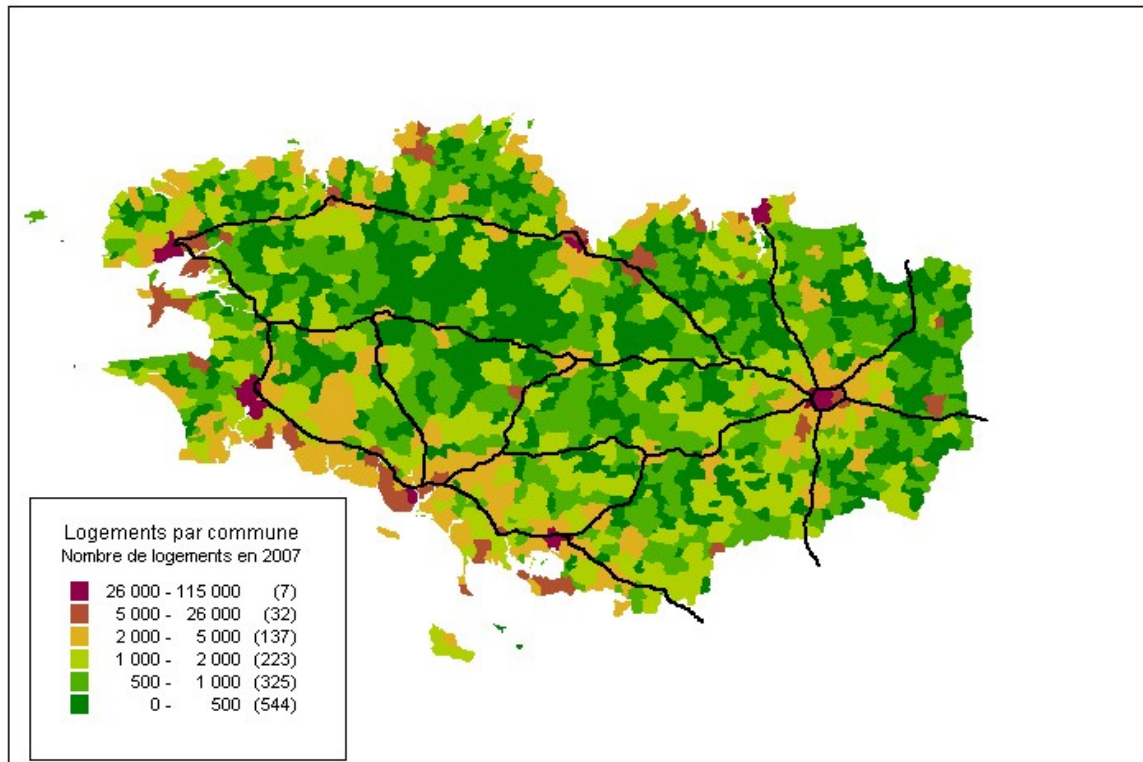
L'ADEF souligne même une « *culture de la maison individuelle ancrée depuis plusieurs décennies, caractérisée par un habitat diffus avec de nombreux hameaux et fermes isolées. L'offre en maison individuelle a été importante et variée, habituant les Bretons à disposer de possibilités et d'accès facilités à ce type d'habitat. Cela explique la difficulté du développement d'une offre plus conséquente en collectif.* »

La région compte 400 000 locataires dont près de 140 000 sont locataires d'un logement HLM.

L'ADEF note les mouvements centrifuges vers les communes en développement autour de certaines agglomérations principales : Vannes (dont l'influence va au-delà de la limite intérieure de l'anneau routier), Quimper, Brest, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Rennes (dont l'influence porte de plus en plus au nord et en Mayenne). Entre 1962 et 2007, le développement de la région se concentre sur le littoral le long de l'anneau routier et dans l'aire d'influence de Rennes. Ainsi, des mouvements centripètes, de nouveaux arrivants très qualifiés en centre ville se conjuguent avec des mouvements centrifuges vers la campagne de familles à la recherche de foncier abordable et abondant.

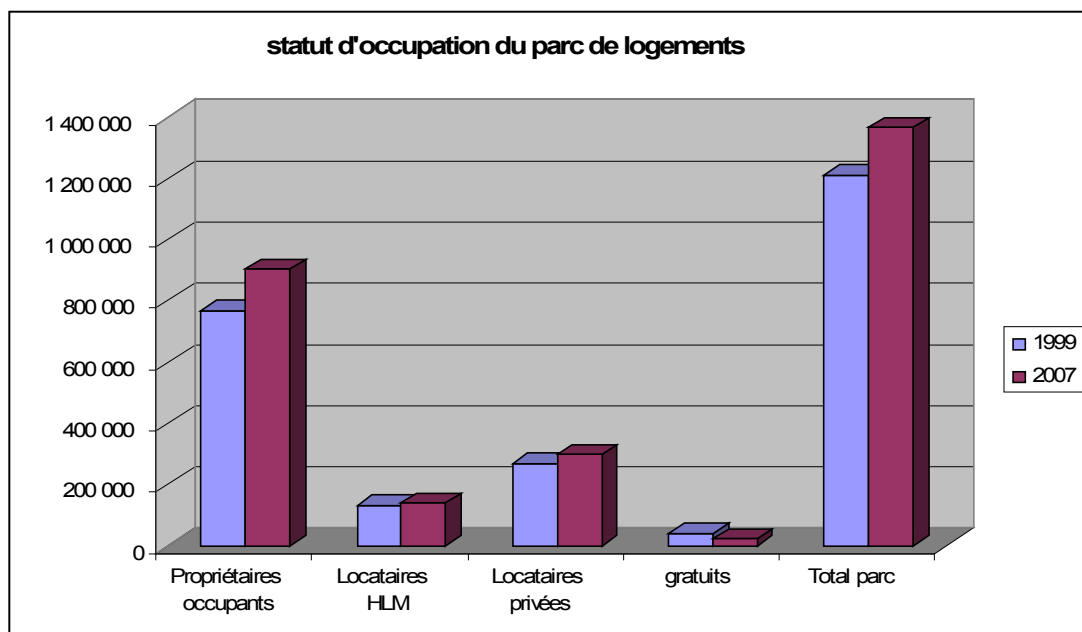
En lien avec la réduction de la taille des ménages, le parc de résidences principales a augmenté plus fortement (1,5% de croissance annuelle entre 1999 et 2007) que la population. La diminution de la taille des ménages (de 2,35 en 1999 à 2,23 en 2007), entraîne mécaniquement un besoin de 66 570 logements supplémentaires.

Carte n° 16: Résidences principales en 2007 et réseaux de communication



Source : INSEE, RP 2007

Histogramme n°4: Évolution du statut d'occupation



Source : FILOCOM

2.1.2 - Les logements vacants

L'évolution de la vacance dans le parc de logement donne une indication sur l'adéquation de l'offre et de la demande en logements. Mais le taux de vacance recouvre des situations bien différentes. Premièrement, la vacance frictionnelle qui correspond au temps nécessaire pour la relocation ou la revente d'un logement est nécessaire pour assurer la fluidité du parc. Elle concerne les logements proposés à la vente ou déjà attribués à un acheteur. Elle est plus souvent le fait de locataires dont la durée de location est courte dans des marchés locatifs actifs. A l'opposé, la vacance structurelle, plus longue, est le signe d'un marché inadapté à la demande : logements inconfortables, obsolètes, dévalorisés, quartiers défavorisés. Elle concerne aussi la rétention de logements pour soi, pour un proche, l'indivision, la spéculation.

De manière général, selon un enquête de l'INSEE de 2002, parmi les raisons invoquées par les propriétaires vis-à-vis de la vacance de leur logement, l'inoccupation passagère est plus souvent évoquée dans les pôles urbains qu'en milieu rural. A l'inverse, l'inoccupation s'explique davantage par la difficulté à réunir le budget nécessaire pour faire les travaux dans les milieux ruraux. Pour plus de précision, l'analyse de la vacance doit être croisée avec la rotation du parc pour mieux distinguer la vacance frictionnelle d'un côté, et de l'autre la vacance structurelle au travers de l'évolution des délais d'écoulements de stocks de logements vacants.

En Bretagne, le nombre de logements vacants ne cesse de croître (1,9% par an entre 1999 et 2007). La Bretagne compte près de 100 000 logements vacants sur un parc total de près d'1,7 million de logements soit près de 6% du parc, situés surtout dans les territoires ruraux du centre Bretagne les plus retirés qui n'ont pas ou peu bénéficié de l'exode urbain de ces dernières années (cf carte n°17 p 42).

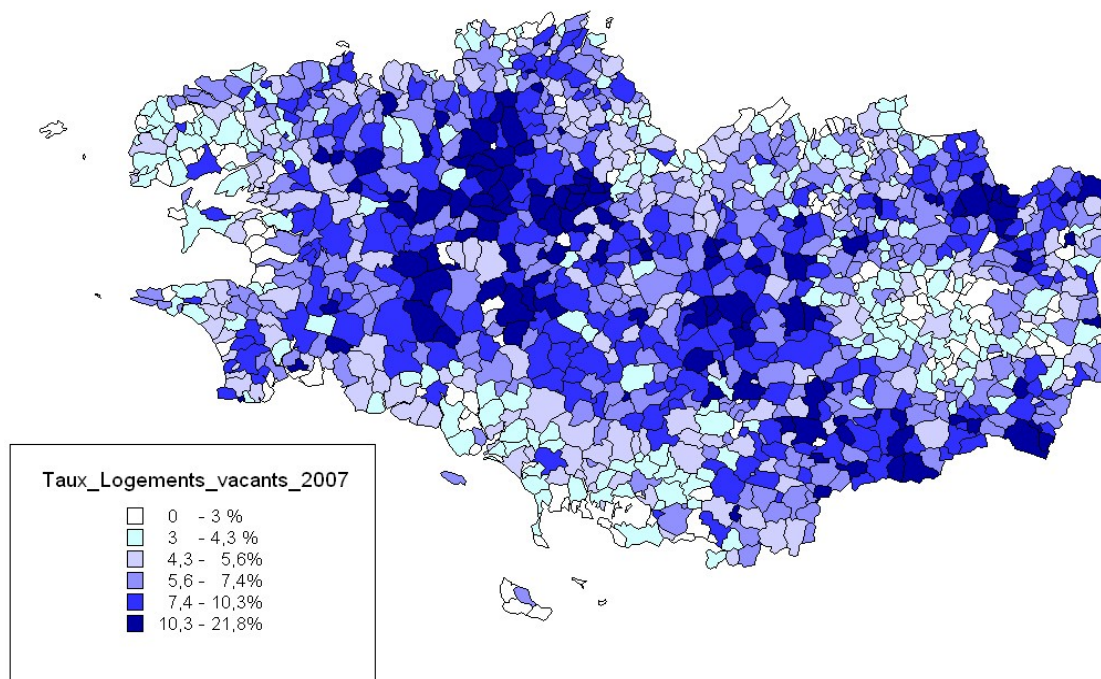
Ainsi, les taux de vacance les plus forts sont observés dans des communes rurales d'un grand centre Bretagne et dans les pays de Redon et de Fougères. Ces espaces se caractérisent par une démographie peu dynamique et une offre foncière attractive (coût et surface).

Enfin, près de 23% des logements vacants ont été construits avant 1949 et constituent probablement une bonne part des logements inconfortables.

2.1.3 - Les résidences secondaires et les logements occasionnels

Profitant d'un réseau routier de qualité et d'un bon niveau d'équipement, les résidences secondaires essentiellement situées sur le littoral représentent 13% du parc de logements bretons (cf carte n°18). Les secteurs les plus touristiques sont aussi les plus chers. En 2007, le prix moyen du lot à bâtir est supérieur à 100 000 € sur les côtes du Morbihan et sur les côtes malouines. Dans le cas du sud du Morbihan, il faut ajouter un phénomène d'héliotropisme qui témoigne de l'attirance grandissante qu'exerce ce territoire sur les actifs et les retraités en raison de la douceur de son climat.

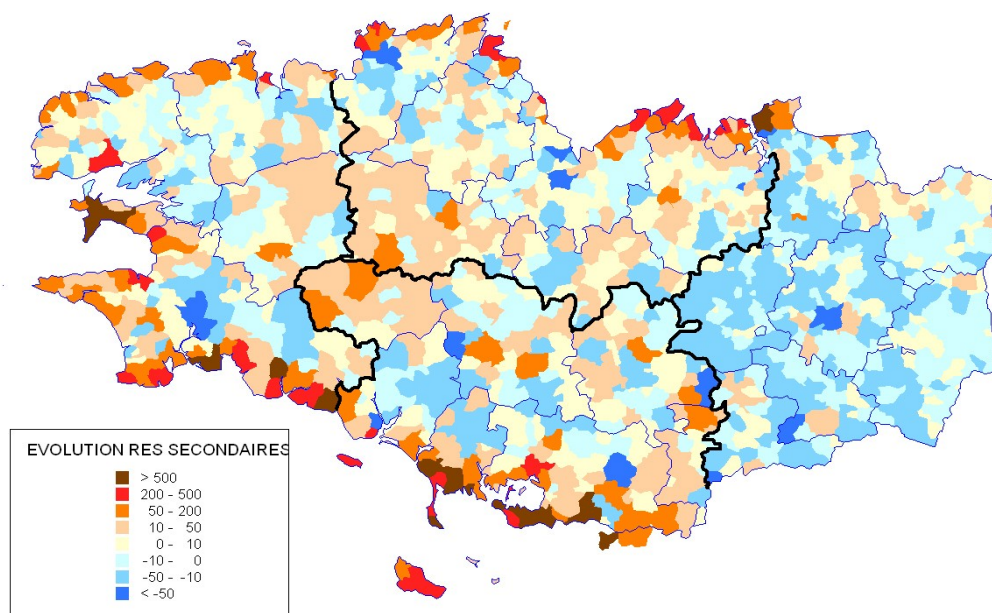
Carte n° 17: Part des logements vacants par commune



Source : INSEE

Réalisation: CETE Ouest/DVT/CT

Carte n° 18: Évolution des résidences secondaires entre 1999 et 2007



Source : INSEE

Réalisation: CETE Ouest/DVT/CT

En croissance constante, la pression exercée par les résidences secondaires devrait se poursuivre et renforcer un peu plus **les enjeux liés à l'urbanisation des espaces côtiers** :

- **ségrégation socio-spatiale du fait d'une pression foncière accrue ;**
- **amplification des risques naturels liés à l'artificialisation des sols ;**
- **diminution des espaces agricoles ;**
- **difficulté à loger les saisonniers.**

Enfin, il faut noter la présence de résidences secondaires en centre Bretagne.

2.1.4 - La qualité des logements

Pour mesurer la qualité d'un logement, il est nécessaire de définir une norme qui permette de répondre aux enjeux de confort, de sécurité et d'accessibilité. L'étude menée en 1999 par Jean Boisvieux, Bernard Coloos, Michel Mouillart et Claude Taffin se propose de le faire en s'appuyant sur l'enquête nationale logement réalisée par l'INSEE à l'échelle nationale. Elle permet de mesurer : la qualité intrinsèque du logement, la qualité de la localisation et de l'environnement, l'adéquation du logement à la taille et à la structure du ménage. Cependant, compte tenu de la taille de l'échantillon nécessaire, une telle démarche n'est pas envisageable à une échelle infrarégionale. En conséquence, les partenaires réunis en atelier CRH n'ont pas souhaité l'appliquer à l'étude en cours.

Toutefois et à défaut d'une norme universelle, il est possible de s'appuyer sur un seuil réglementaire pour situer le marché du logement en Bretagne. Ainsi, d'un point de vue réglementaire, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite « loi SRU », a introduit la notion de « logement décent », notion réemployée plus récemment par la loi sur le droit au logement opposable (Dalo) du 5 mars 2007.

Un logement décent doit satisfaire à des conditions relatives à « la sécurité physique et à la santé des locataires » (conformité des réseaux et branchements d'électricité et de gaz aux normes de sécurité, par exemple) et aux « éléments d'équipement et de confort » (dispositifs d'ouverture et de ventilation adaptés à l'occupation normale du logement,...).

Cette notion est observée grâce à l'exploitation du fichier Filocom qui, en croisant des données sur les logements et sur les occupants, permet d'évaluer le parc de logements potentiellement indignes. D'après les derniers chiffres de la DREAL, la Bretagne compterait plus de 100 000 logements potentiellement indignes en 2007 soit 7,8% du parc total de résidences principales.

De plus, le fichier FILOCOM utilise le classement cadastral pour qualifier le parc. Ce classement est contesté car il s'appuie sur des normes anciennes et le changement de classement pour un même logement ne se fait pas automatiquement.

Cependant, il révèle qu'une partie importante du parc et plus spécifiquement des

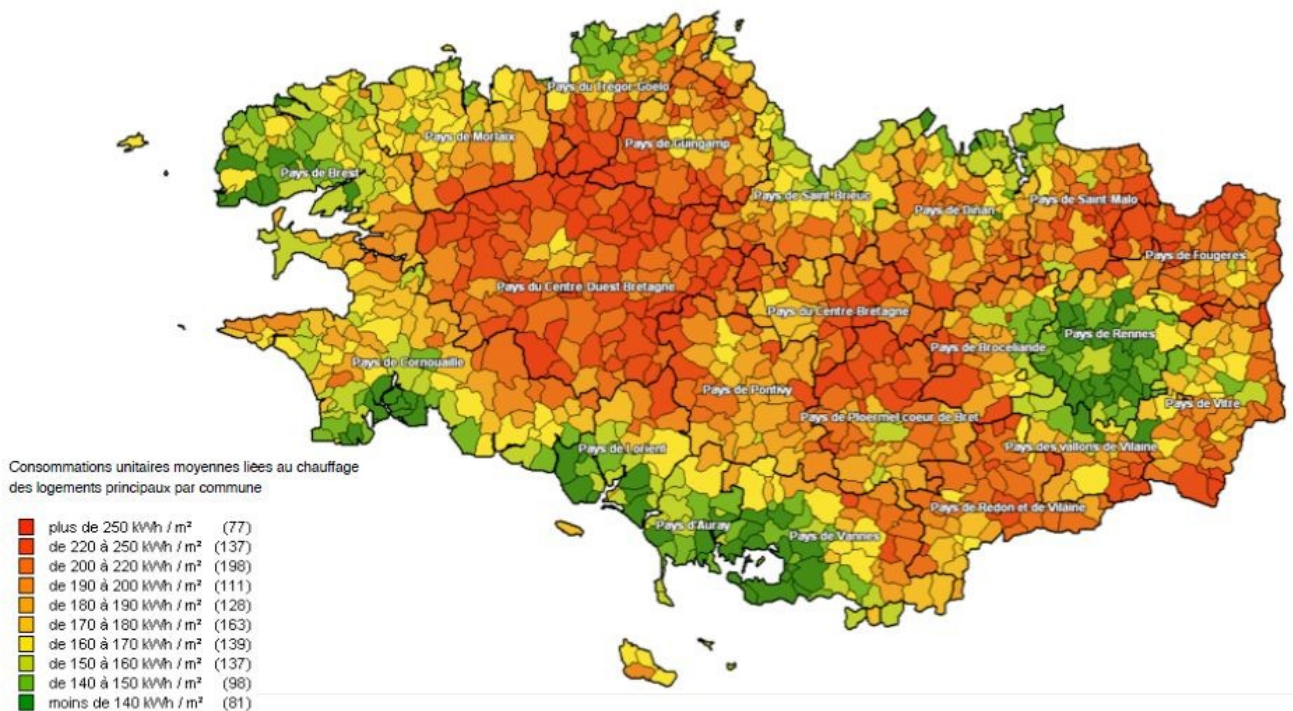
logements vacants et des résidences secondaires est considéré comme médiocre à très médiocre. Le nombre de résidence principales classée dans cette catégorie en 2007 est de 4%.

L'étude de la cellule économique de Bretagne sur la précarité énergétique en Bretagne révèle que plus de 100 000 propriétaires occupants auraient une facture énergétique à usage domestique excédant 10% de leurs revenus annuels. Ce seuil est celui à partir duquel l'ANAH dans le cadre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés considère qu'un ménage est en situation de précarité énergétique. 22% des résidences principales bretonnes ont été estimées comme énergivores (classées en étiquette DPE énergie de type facture en F ou G). La part de ces résidences principales énergivores est, parmi les 7 pays étudiés par la cellule économique, particulièrement élevée au sein des pays Centre-Ouest-Bretagne (38%), Fougères, Redon (34%) et Dinan (31%).

Il est également probable que le niveau de confort soit corrélé avec l'âge des bâtiments. En effet, la définition des normes en matière de confort et de sécurité évoluant avec le temps, les logements construits avant 1949 qui n'auraient pas été réhabilités depuis sont potentiellement plus inconfortables que les logements récents. Dans ces conditions, nous pouvons simplement dire qu'au niveau régional plus de la moitié des logements ont été construit avant 1974 dont 26% avant 1949.

Enfin, le ressenti des Bretons vis à vis de leur condition de logements est plutôt positif. En 2006, 4 ménages bretons sur 5 sont satisfaits de leurs conditions de logement et 1 sur 20 insatisfaits (cf Octant n°51 -17 – INSEE Bretagne). Malgré ce ressenti globalement positif, des marques d'inconfort subsistent. L'humidité est de loin le principal défaut constaté et avant tout dans les logements loués.

La répartition communale des consommations unitaires moyennes liées au chauffage des résidences principales (en kWh EF par m² et par an)



2.2 - Les dynamiques des marchés en Bretagne

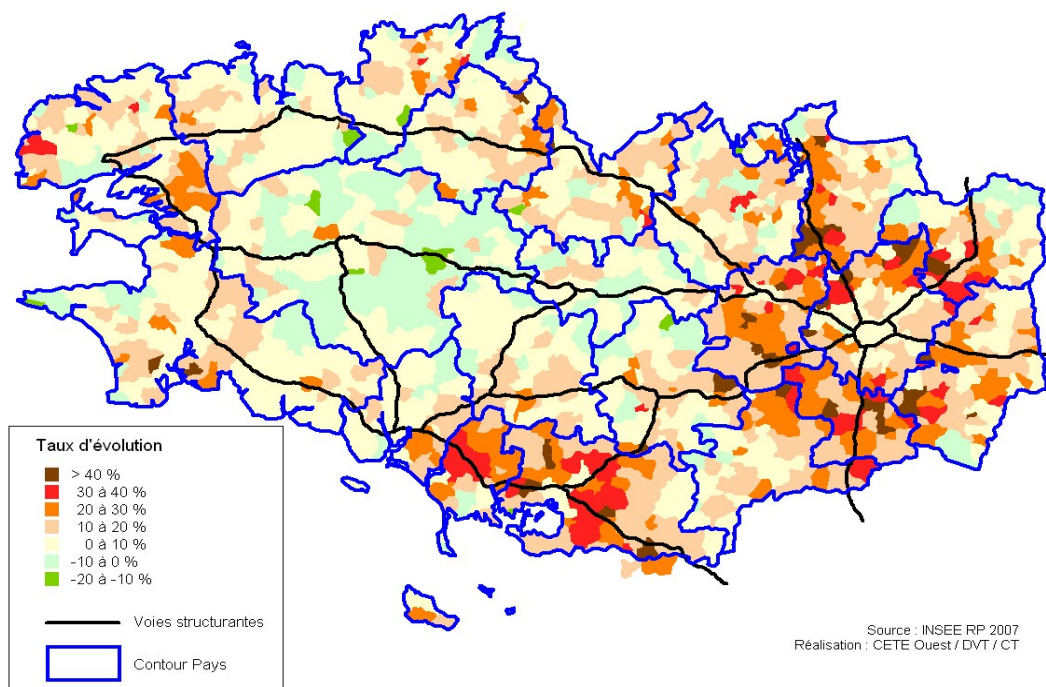
2.2.1 - La construction neuve

L'activité de constructions neuves en logements présente deux caractéristiques en Bretagne :

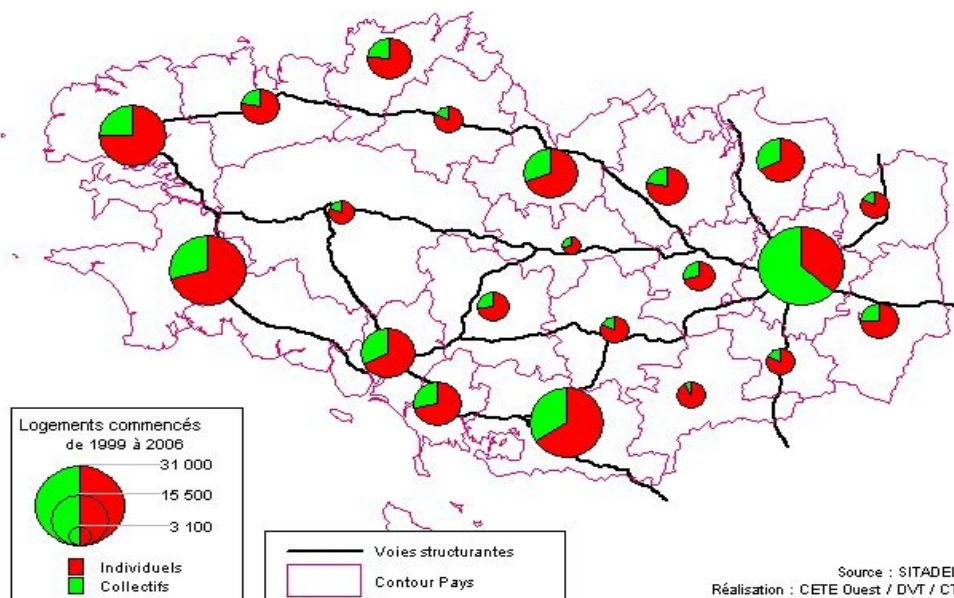
- le développement continu et prédominant d'une offre en maisons individuelles (cf carte n°19), passant de moins de 9 000 maisons individuelles commencées par an au début des années 1990 à plus de 20 000 par an sur la dernière période 2004-2007, malgré la baisse entamée dès 2006.

- une activité de construction en logements collectifs qui a stagné à moins de 9 000 logements par an sur une longue période (1999 à 2003), et concentrée principalement sur les agglomérations de Rennes et de Brest. Puis entre 2004 et 2006, ce segment d'activité a connu une montée rapide en volume.

Carte N° 19: Évolution des résidences principales entre 1999 et 2007.



Carte n°20: Nombre de logements commencés par typologie et par pays entre 1999 et 2006



La construction neuve est un révélateur des enjeux de développement de la Bretagne. Dans la période 1999-2007, environ 265 000 logements (résidences principales et secondaires) ont été construits en Bretagne. Deux secteurs sont particulièrement dynamiques : la périphérie de Rennes et le sud du Morbihan (cf carte n°19 p 46). La localisation des ménages répond à différentes contraintes :

- hédonistes, la « maison à la campagne » est un projet auquel les Bretons sont particulièrement attachés ;
- financières, avant 2008 les coûts de l'immobilier restaient inférieurs aux coûts de déplacements ;
- stratégiques, la localisation à proximité des pôles urbains pour profiter des équipements et de préférence proche du littoral en préparation de la retraite. En outre, une partie des actifs notamment d'Ile-de-france « retourne au pays ».

Ainsi, le choix des ménages de s'installer en milieu urbain, périurbain ou rural résulte d'arbitrages complexes qui entrent en résonance avec les enjeux liés à l'émiettement urbain. **Malgré la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain préconisant de reconstruire la ville sur la ville, l'émiettement urbain a été constant.** Sur ce point, l'ADEF note que « *les politiques de l'habitat des agglomérations, par le ralentissement de l'offre de terrains à bâtir à destination des particuliers au sein des aires urbaines, ont participé au développement d'une offre de compensation de plus en plus éloignée, pour répondre à une demande restée constante. Ce développement s'est matérialisé par des consommations supplémentaires, peu organisées, selon un rayonnement autour de ces secteurs à l'urbanisme plus maîtrisé* ».

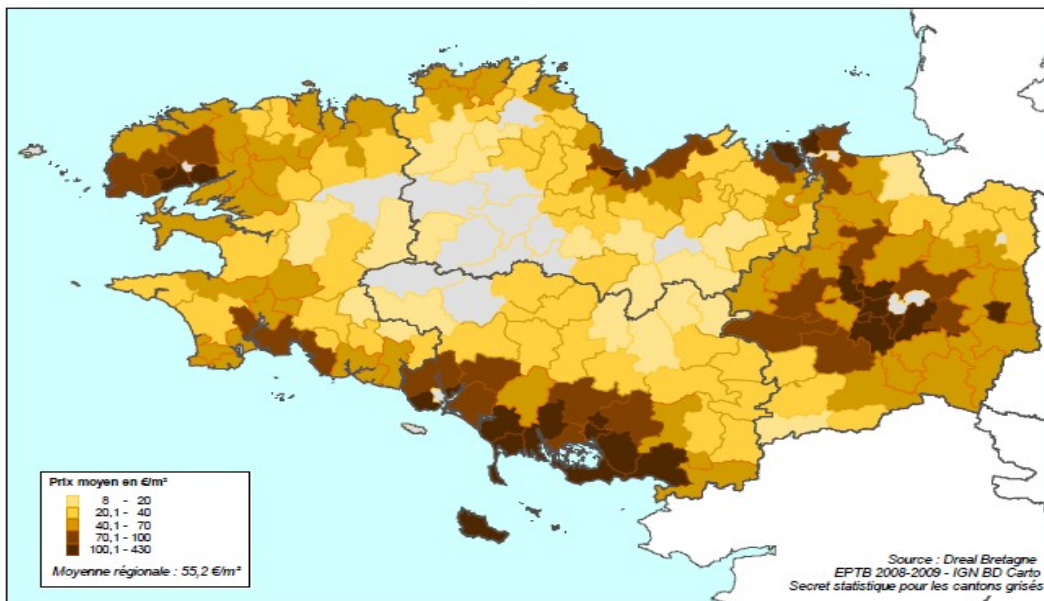
Chaque pays a ses spécificités en matière de construction. En s'appuyant sur le niveau de construction neuve par pays entre 1990 et 2007, l'ADEF a tenté d'établir une classification des territoires lié au type d'habitat : individuel ou collectif. Les pays bretons sont ainsi classés en cinq territoires :

- Fougères, Ploërmel, Guingamp, Trégor-Goëlo sont marqués par une activité forte de constructions individuelles ;
- Morlaix, Dinan, Cornouaille, Vallons de Vilaine et Pontivy sont portés par une activité historique en individuel, qui reste forte, mais avec l'émergence d'une petite activité en collectif ;
- Saint-Brieuc, Lorient, Vannes où une véritable mixité entre individuel et collectif neuf s'est réaffirmée depuis 2003 ;
- Brest, Auray, Brocéliande, Centre Bretagne marqués par une hausse brutale de la construction principalement sur les deux dernières années ;
- le territoire de Rennes où la construction en collectif est prédominante, à l'inverse du reste de la région.

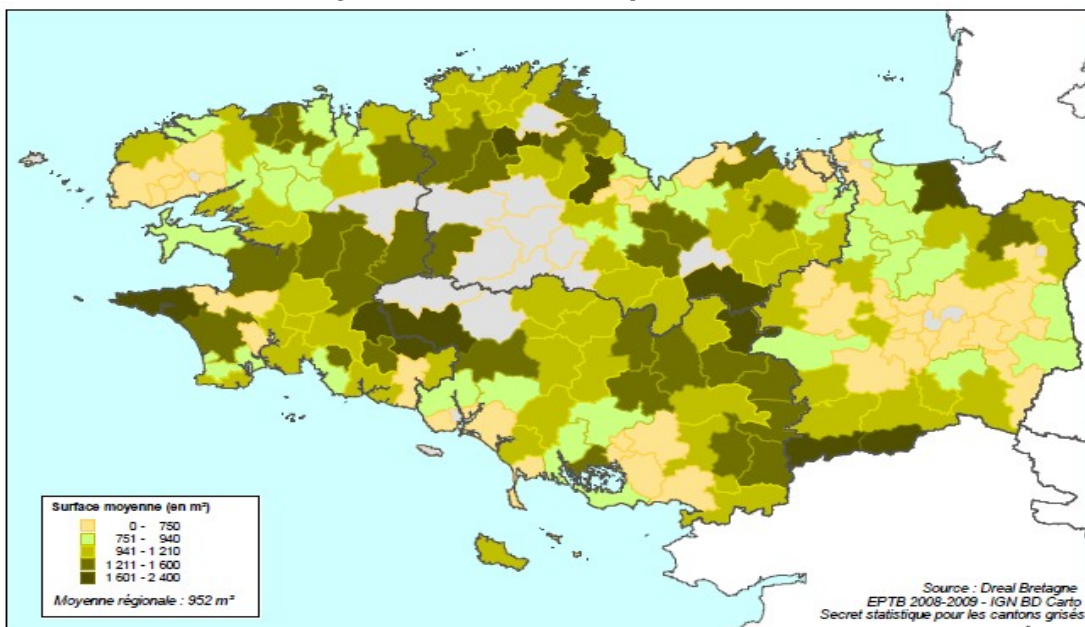
Depuis 2007, le niveau de construction et le type d'habitat produit ont connu quelques évolutions. Par exemple, La construction est repartie à la hausse dans le pays de Brest au profit du logement collectif qui représentent 67% des constructions en 2007 alors qu'elles ne représentaient que 38% des constructions en 2000.

Mais au-delà de la forme urbaine, la raréfaction du foncier dans les pôles urbains (cf carte n°22) et son corollaire, le renchérissement du foncier (cf carte n°21), ont participé à l'émergence de ségrégations socio-spatiales matérialisées par la répartition géographique des revenus. Des territoires homogènes du point de vue des catégories sociales apparaissent. Si les ouvriers et employés sont plus nombreux à s'installer dans les communes rurales, il s'agit le plus souvent d'un choix contraint par le coût du foncier.

Carte n° 21: Prix moyen du foncier en 2008-2009



Carte n° 22: Surface moyenne des terrains par canton en 2009



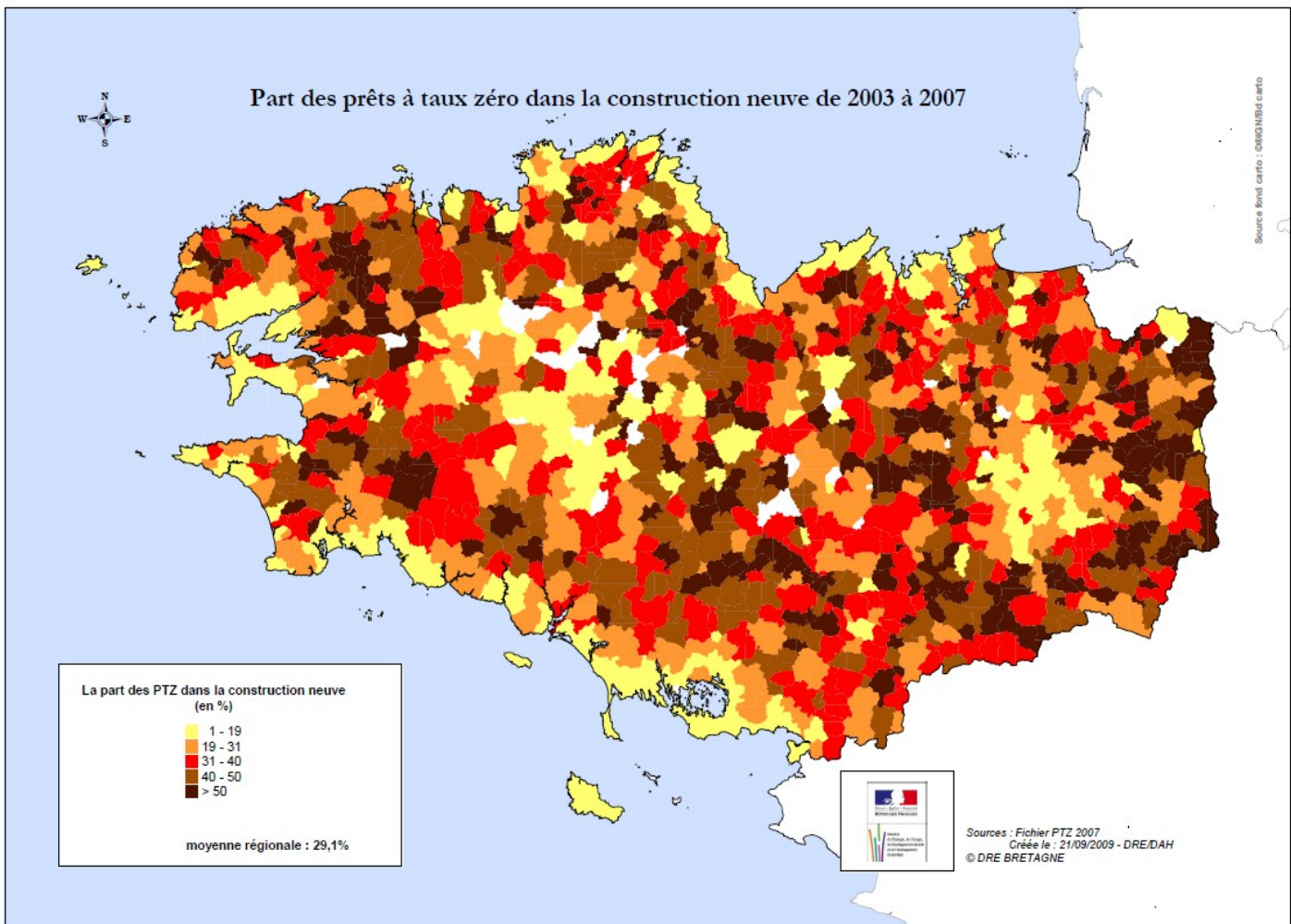
Dès lors, l'enjeu de la densification de l'habitat mise en avant par le Grenelle de l'environnement doit être compatible avec l'aspiration à un cadre de vie de qualité proche des services, des activités et adapté aux budgets de tous.

2.2.2 - L'accession à la propriété

L'analyse croisée du coût des terrains (carte n°21) et de la taille des parcelles construites (carte n°22) permet de mieux saisir la localisation des prêts à taux zéro (carte n°23) accordés aux primo-accédants. Ces derniers ont tendance :

- à s'éloigner des communes littorales du fait de la pression foncière et immobilière, plus particulièrement dans le Morbihan ;
- à s'éloigner de leur lieu de travail à l'image de l'étalement de l'agglomération rennaise ;
- à réinvestir une partie du centre Bretagne, dans une bande centrale le long d'un axe Saint-Brieuc-Locminé pour profiter à la fois de prix modérés et de parcelles de grande taille, profitant d'une certaine souplesse des documents d'urbanisme.

Carte n°23: Localisation des prêts à taux zéro



Dans un contexte de crise économique, d'endettement croissant des ménages, la capacité des ménages à réaliser leur projet de maison individuelle les incite à s'éloigner un peu plus des pôles urbains. En effet, les prix y sont plus attractifs et la réglementation en matière d'urbanisme autorise la viabilisation de très grandes parcelles. Dans ces conditions, la localisation des logements n'est que partiellement liée à la localisation de l'emploi et des services. Les lotisseurs et les aménageurs avec l'accord des collectivités ont façonné **un paysage très consommateur d'espace (cf étude Costel), très dépendants de la voiture et de plus en plus loin des services.**

Pourtant, la mobilité des ménages est fortement menacée, par le vieillissement de la population d'une part, et par la raréfaction de l'énergie, d'autre part. Dans ce contexte, l'isolement de certains territoires au sein desquels les populations sont de plus en plus captives est préoccupant. Sur le terrain, la fondation Abbé Pierre et le PACT ARIM relèvent de plus en plus de situations difficiles parmi certains primo-accédants qui en raison d'une dégradation de leur situation économique, familiale et/ou sociale ne peuvent plus assumer les travaux de réhabilitation lourde qu'ils projetaient de faire en achetant de vieilles bâtisses à bas prix. Les situations de propriétaires impécunieux relevées jusque là chez des personnes âgées dont il fallait assurer le maintien à domicile sont de plus en plus fréquentes chez les jeunes ménages en particulier en milieu rural ou périurbain éloigné.

Enfin, la situation des copropriétés a été pointée par le PACT et la DDTM des côtes d'Armor. Certaines d'entre elles nécessiteraient une intervention avant une dégradation irréversible des logements. En l'occurrence, la situation financière de certains propriétaires ne permettent pas de voter les travaux de copropriétés en temps et en heure.

En conséquence, l'offre d'un habitat mixte en accession comme en location à des niveaux de prix modérés est un enjeu fort.

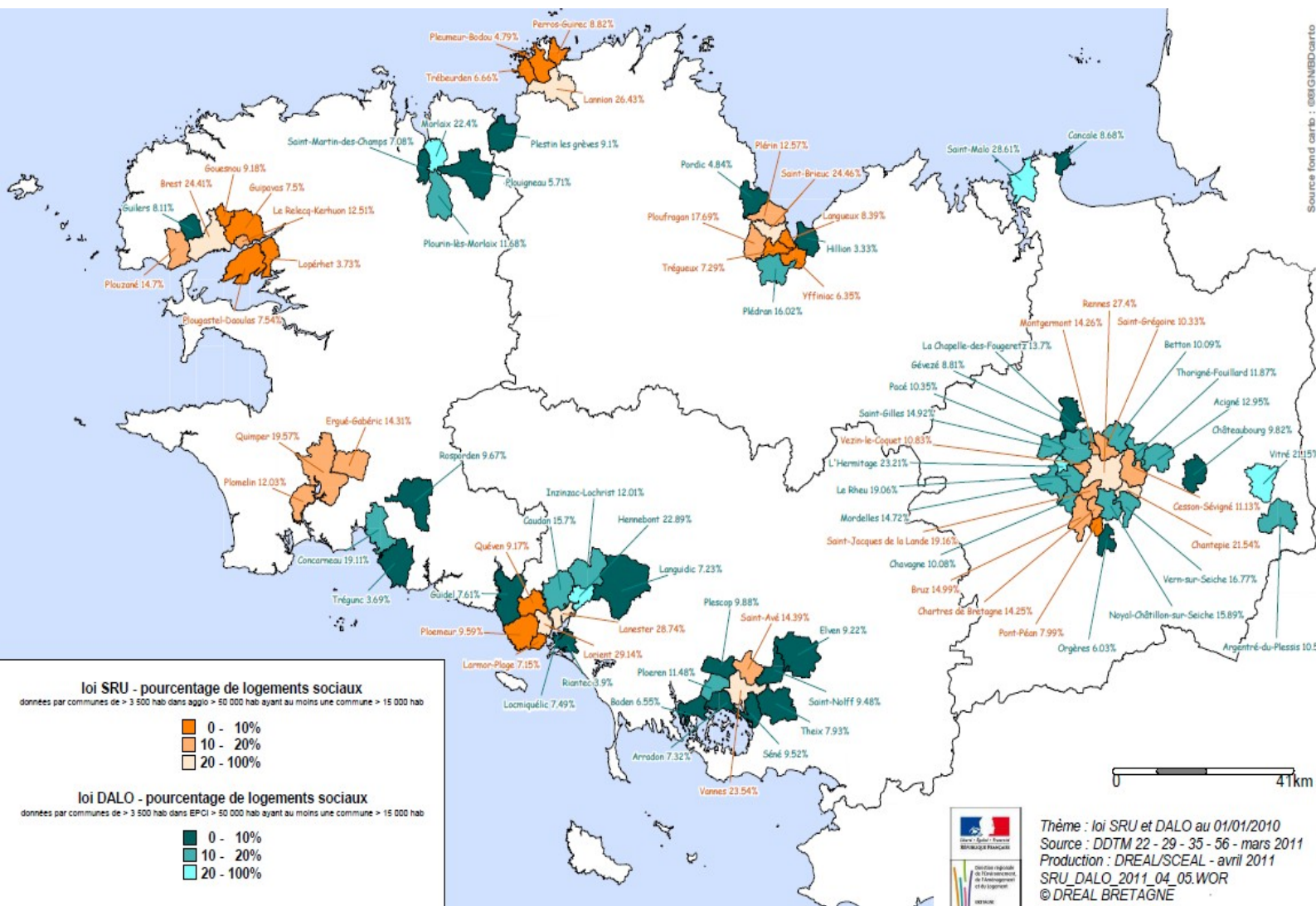
2.2.3 - Le marché locatif social

Au 1er janvier 2009, la Bretagne compte 148 238 logements sociaux soit 10,6% des résidences principales, contre 16,4% au niveau national. Malgré une progression constante du parc, la proportion reste bien inférieure au niveau national. Pourtant, l'ARO Habitat souligne le succès de l'accession sociale à la propriété témoignant du besoin en logements accessibles.

Autre particularité, même si l'ARO constate un doublement de la vacance ces deux dernières années, elle reste bien inférieure au niveau national. Au 1er janvier 2009, seul 0,4 % des logements sociaux sont vacants depuis au moins trois mois, soit 523 logements, contre 1,2% au niveau national.

Les logements locatifs sociaux sont inégalement répartis sur le territoire breton. En pointe, l'Ille-et-Vilaine compte 13,5% de logements sociaux. A l'opposé, les Côtes-d'Armor n'en comptent que 7,4%. Toutefois, depuis le plan de cohésion social, les financements ont permis d'accélérer la production, et les nouvelles livraisons commencent à porter leurs fruits.

Carte n°24 : Communes SRU et DALO



En 2008, 3 108 nouveaux logements ont été mis en service, dont 97% de logements neufs, soit un hausse de 33% par rapport à 2007. Le poids des nouvelles mises en services dans l'ensemble des logements offerts à la location est de 2,1% dans la région contre 1,3% France entière.

L'offre actuelle se concentre dans les pôles urbains et plus particulièrement dans les villes-centres. L'équilibre territorial entre ville-centre et périphérie est au coeur des débats. Les villes de première couronne respectent difficilement le seuil minimum règlementaire de 20 % de logements sociaux fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et renforcé par la loi définissant le droit au logement opposable (cf carte n°24). Dans ces conditions, il est important de concentrer les efforts sur ces communes proches des zones d'emplois, des équipements urbains et

des services administratifs et dont le développement ces 15 dernières années a été fort.

Dans un contexte de spéculation foncière, la production de logements sociaux est un outil de mixité sociale qui permet d'atténuer les inégalités de revenus entre communes. Pourtant, l'offre est peu présente dans les villes de première couronne présentant des revenus élevés comme Betton et Saint-Grégoire dans l'agglomération de Rennes, Plougastel-Daoulas dans l'agglomération de Brest, Binic dans l'agglomération de Saint-Brieuc, Sarzeau et Theix dans le Golfe du Morbihan.

En 2007, le loyer mensuel moyen par m² de surface corrigée dans le logement social s'élève à 2,81 €, soit une hausse annuelle de 2,9 %. Cette augmentation, en partie liée à l'augmentation du coût de la construction (nouvelle réglementation thermique, augmentation du prix des matières premières), et du foncier incitent les organismes bailleurs à conventionner les nouveaux programmes au plafond légal. Dans le même temps, le parc a tendance à se paupériser. 75% des locataires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds soit moins de 950€/mois pour une personne seule. Dans ce contexte, certains territoires portent une attention particulière aux ménages qui sortent des dispositifs d'aides au logement en raison de ressources légèrement supérieures aux plafonds. Ils restent très attentifs au maintien d'un parc diversifié et adapté aux budgets des ménages.

Le parc social est essentiellement constitué de logements collectifs et les maisons individuelles principalement situées en centre Bretagne ne représentent pas plus de 22,4% des logements. Il est situé dans les principaux pôles urbains de la région et peu en milieu rural qui concentre pourtant une part importante des ménages sous les plafonds de ressources des logements sociaux et très sociaux.

2.2.4 - Le marché locatif privé

L'impact négatif des programmes défiscalisés type Scellier et de Robbien a été souligné notamment à Saint-Brieuc, Lannion, Vannes. Ainsi, les marchés locaux de l'habitat ont pu être déstabilisés par une offre abondante et désorganisée de logements neufs défiscalisés. En l'occurrence, même dans un marché tendu comme celui de Vannes, certains secteurs connaissent une vacance persistante alimentée par une offre nouvelle type Scellier. Dans son dernier rapport annuel, l'ADIL des Côtes d'Armor note également que des programmes neufs excentrés ont du mal à trouver preneur. A Lannion, on note que le marché de l'ancien dans les centres bourgs a été déstabilisé de la même façon.

Parallèlement, les niveaux de loyers dans ces produits sont souvent évoqué comme motif de découragement de la demande.

En septembre 2009, bon nombre des programmes n'étaient pas loués. Mais paradoxalement, malgré une vacance dans certains secteurs, le niveau des loyers dans la région de Vannes a peu baissé. Sur ce point, l'ADIL note des divergences entre les nouvelles aspirations des ménages et l'offre existantes. En l'occurrence, la demande de logement collectif est en baisse, accentuant le décalage avec une offre surabondante de T2 et T3. Parallèlement, une demande

nouvelle se développe pour des logements individuels de type T2 et T3.

Dans un contexte de baisse très modérée des loyers voire de loyers relativement élevés dans le cadre de programmes défiscalisés, le rôle joué par le parc privé conventionné ou le parc public prend de l'importance. Ainsi, dans le dernier tableau de bord l'ADIL du Morbihan il est intéressant de noter que les taux d'efforts divergent en fonction du parc. En 2009, le taux d'effort net dans le parc privé de Vannes est de 26% contre 8% dans le parc public.

Mais surtout, il est de 48% en montant brut (sans les allocations de la CAF) dans le parc privé contre 31% dans le parc social. Dans ce contexte, on peut penser que l'offre de logements accessible est insuffisante. Pourtant, une telle offre permettrait de mieux maîtriser le marché de la location.

La fondation Abbé Pierre et le PACT ARIM constatent une montée préoccupante de la précarité énergétique d'une part croissante. L'augmentation des charges prend de plus en plus le relais d'une baisse modérée des loyers. A budget constant, une fois les dépenses contraintes honorées, certains ménages font le choix de moins se chauffer. L'effet solvabilisateur des allocations logements semble de moins en moins efficace. Particularité bretonne, la moitié des locataires du parc public sont des personnes seules contre 36% au niveau nationale. Les familles monoparentales sont très présentes. Face à cette situation, l'ARO souligne la qualité de l'accompagnement social mené avec l'ensemble des partenaires sociaux, et porté par les collectivités.

De plus, le PACT ARIM rappelle que le maintien d'une offre à bas loyers grâce au conventionnement ANAH peut permettre de répondre efficacement à des situations d'urgences (divorces, accidents de la vie...). Sur ce dernier point, le PACT note que le maintien à domicile des personnes âgées est complémentaire d'une offre locative dans les chefs lieux de cantons proches des services notamment sanitaires.

A défaut, le parc social public peut jouer ce rôle, mais l'ARO s'interroge de plus en plus sur la production dans les communes éloignées des pôles d'emplois. De son côté, l'ADIL des Côtes d'Armor note une progression du parc locatif privé dans le département témoignant d'une plus grande diversité des parcours résidentiels : décohabitation, séparation, recomposition, vieillissement.

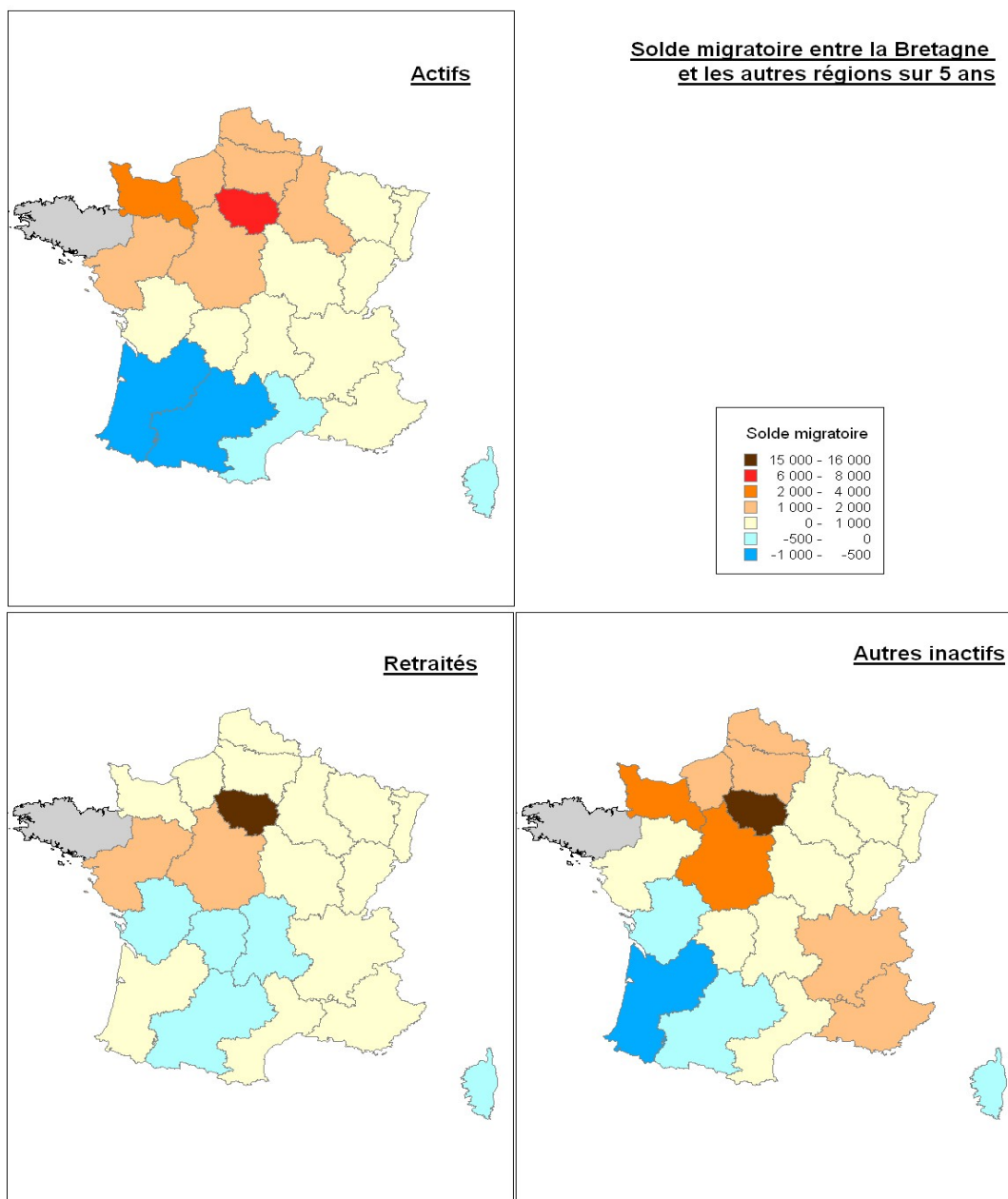
Avec seulement 10,6% de logements sociaux au niveau régional, l'offre de logements sociaux est trop faible pour jouer le rôle de mixité sociale qui lui est assigné. Si le rythme de production n'est pas soutenu, l'image du parc social risque de se dégrader. Dans ce cas, le logement social risque de ne plus pouvoir jouer son rôle de logement de transition dans le parcours résidentiel des bretons. Dans ces conditions, où faut-il produire des logements sociaux ? Au cours des 10 dernières années le développement urbain a largement dépassé les communes de première couronne.

2.3 - Les mobilités résidentielles

Le parcours résidentiels des bretons évolue avec l'âge et le statut social. Rennes constitue

une destination privilégiée pour les jeunes bretons, les 20 à 29 ans en particulier (cf carte n°25), notamment chez les étudiants. L'Île-de-France continue également d'attirer fortement des actifs (cf carte n°24). Mais à partir de 30 ans le « retour au pays » de bretons « expatriés » se confirme, en premier dans le pays de Rennes, puis de Cornouaille et de Vannes.

Carte n°25: Soldes migratoires entre la Bretagne et les autres régions françaises



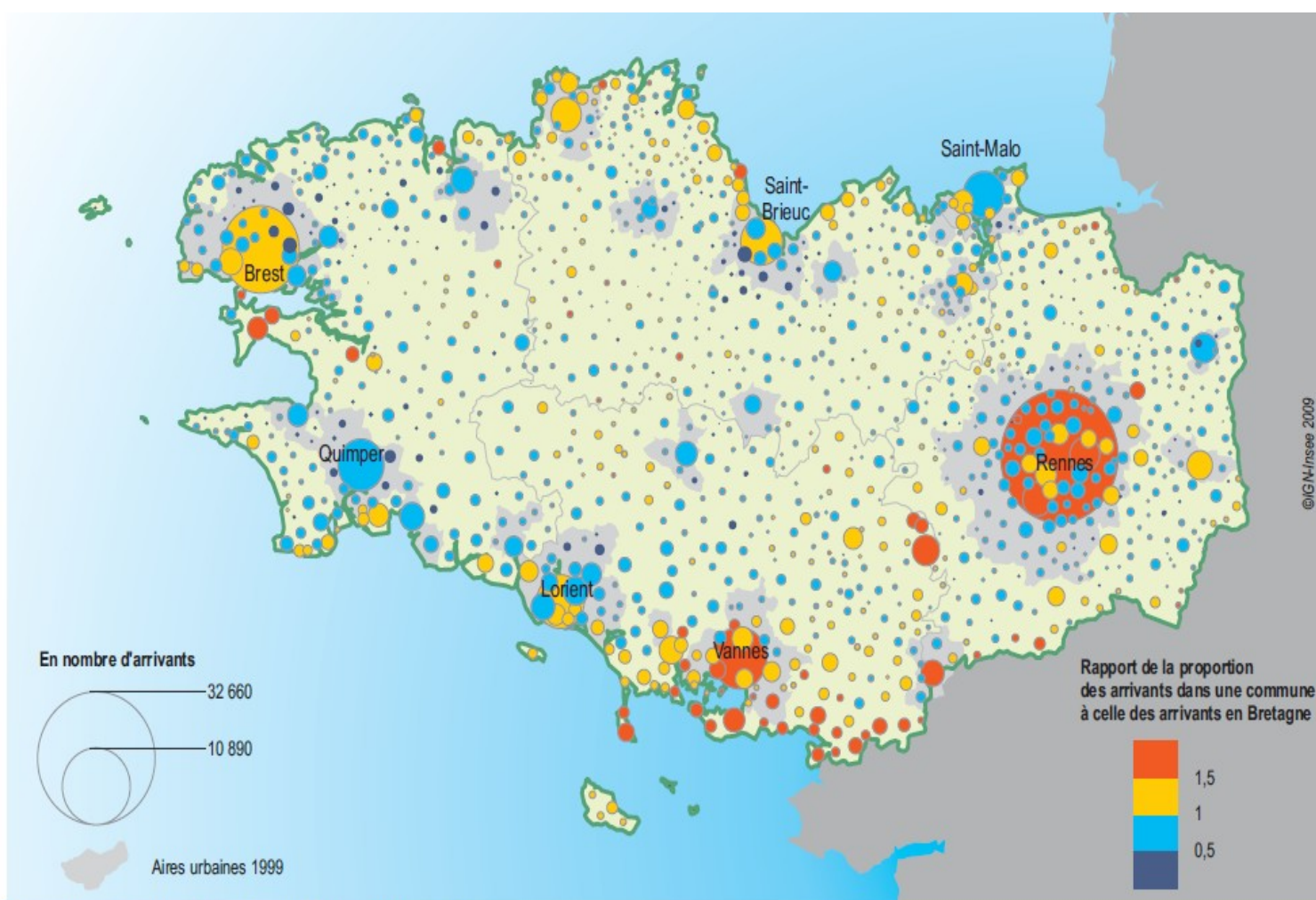
Source : INSEE, RP 2007

Un nouvel arrivant sur deux a entre 20 et 39 ans et en dehors de la population étudiante de Rennes, ce sont des actifs en emploi plus qualifié que les sédentaires. Ils s'installent en priorité dans un espace à dominante urbaine plutôt que dans les espaces ruraux. C'est encore plus marqué

chez les plus jeunes actifs. Dans la région rennaise, 60 % des nouveaux arrivants âgés de 20 à 29 ans, actifs et en emploi s'installent dans la seule ville de Rennes ; dans la banlieue, cette proportion tombe à 14 %.

A l'inverse des sédentaires bretons, les nouveaux arrivants des agglomérations de Rennes, Brest, Vannes, Saint-Brieuc et Lorient privilégient les centres-villes (cf carte n°2). Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus la part des nouveaux habitants dans la population diminue. Ainsi, le développement des communes périurbaines serait à mettre à l'actif de ménages déjà installés dans la région. Ce choix, correspond à l'âge de la première acquisition et les mobilités des 30-39 ans l'atteste. Les ménages bretons quittent la ville pour s'installer dans le périurbain ou à la campagne (cf carte n°25).

Carte n°26: soldes migratoires entre pays sur 5 ans



Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

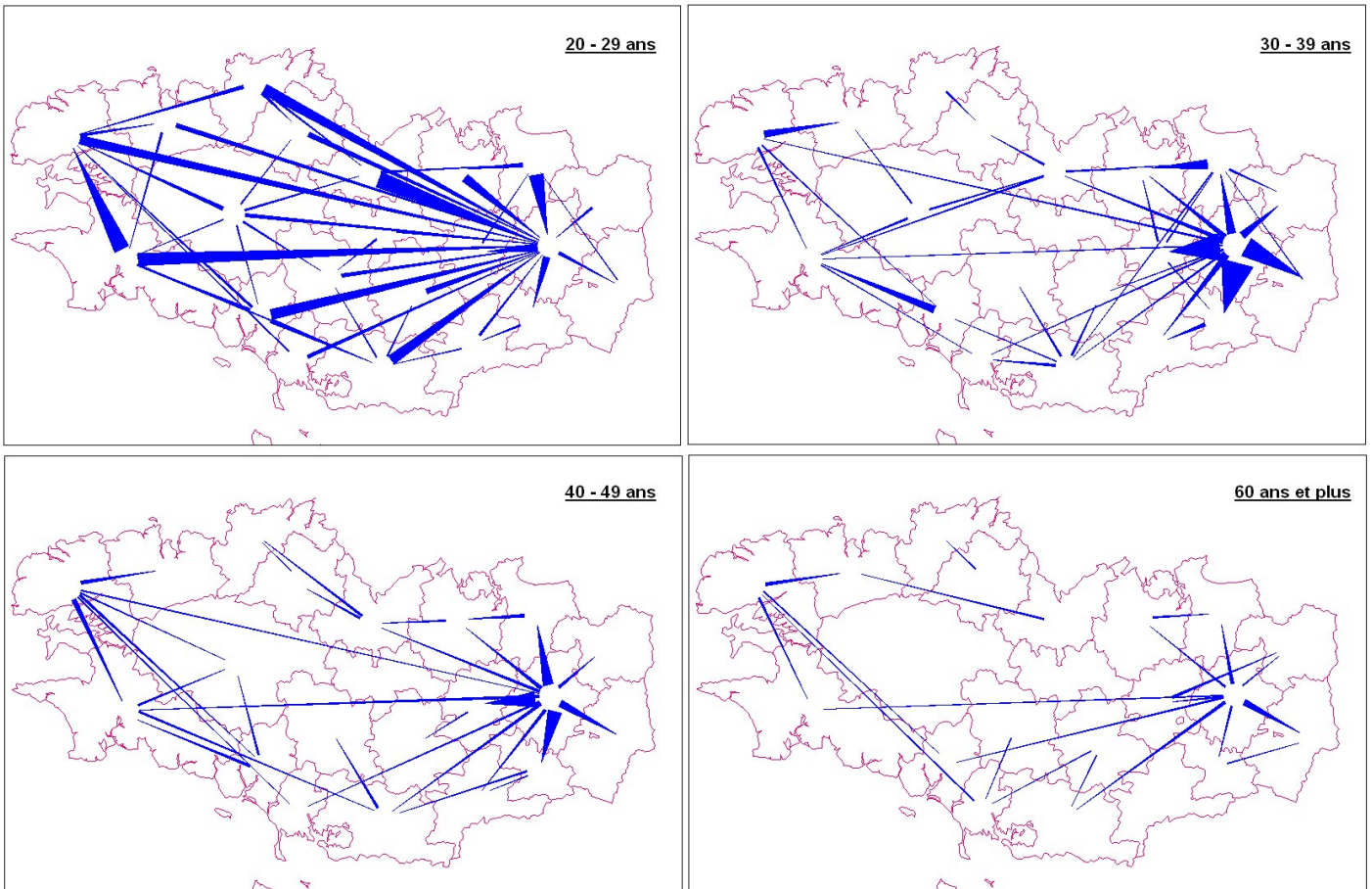
Dans ce schéma, Quimper fait exception avec une part plus élevée des arrivants dans le périurbain sud, par exemple à Bénodet, Fouesnant ou l'Île-Tudy, qu'en banlieue à Ergué-Gabéric, Plomelin ou Pluguffan. Quant à l'espace rural, il attire des nouveaux habitants plus particulièrement

dans le Morbihan, grâce aux pôles d'emploi comme Pontivy et Ploërmel. Par ailleurs, dans ce département, la part des arrivants dans la population est plus élevée dans les pôles d'emploi de l'espace rural que dans les villes-centres, notamment sur le littoral.

Parmi les nouveaux arrivants, les « choix » résidentiels divergent en fonction du statut social. Les actifs, les étudiants et les retraités ne suivent pas les mêmes stratégies d'installation. Les premiers très dépendants de la localisation des emplois s'installent dans les pôles d'emploi les plus importants : Rennes, Brest, Vannes, Quimper, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Vitré. Les seconds migrent vers les deux principaux pôles universitaires : Rennes et Brest.

Les retraités, quant à eux préfèrent les bords de mer. Cet attrait pour le littoral breton dépasse la seule catégorie des retraités puisque sur 10 nouveaux arrivants en Bretagne 4 s'installent sur le littoral.

Carte n°3 : Les nouveaux arrivants s'installent en ville ou le long du littoral



3 - Typologie des territoires

En parallèle du diagnostic et de l'identification des enjeux de l'habitat, objet des précédents paragraphes, nous avons procédé à des analyses statistiques de types multidimensionnels. Elles ont pour but de caractériser chaque périmètre d'étude selon une série d'indicateurs qui portent sur le parc de logements, son mode d'occupation, l'évolution de la population dans le temps, sa structure par âge, les niveaux de revenus des ménages, le niveau d'équipement, l'évolution de l'emploi.

Toutes les données réunies dans une base de données commune ont été traitées de façon à **mesurer l'écart à la moyenne régionale** de chaque pays puis à les regrouper par classe. La liste des variables et les principaux résultats de l'analyse statistique par la méthode de l'Analyse en Composante Principale (ACP) sont détaillés en annexe. Cinq groupes de pays ressortent de ce travail. Ils se définissent en fonction de variables discriminantes supérieures et inférieures à la moyenne régionale. Dans la description des classes nous reprenons les indicateurs qui apparaissent comme discriminant positivement, c'est à dire sur-représenté par rapport à la moyenne régionale. Puis, dans un second groupe nous reprenons les indicateurs sous-représentés.

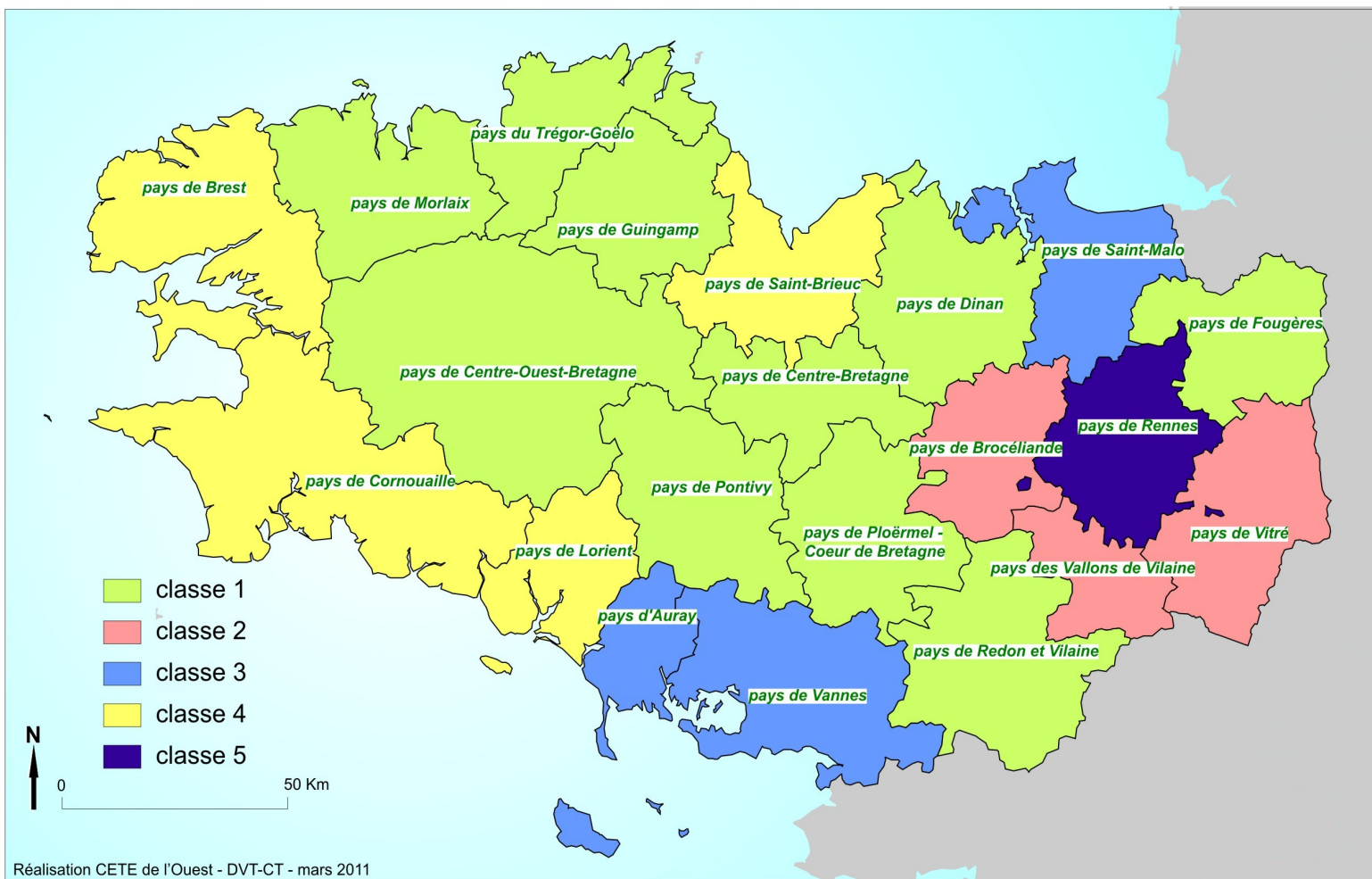
Classe 1 :

Les variables sur-représentées

- présence d'un parc sans confort mais qui a tendance à se résorber,
- taux de vacance plus important
- Les ménages dont les ressources sont faibles sont très présents (ressources inférieurs à 60% des plafonds HLM) ;
- Le secteur agricole est plus présent ;
- Les plus âgées sont très présents (75 ans et plus) ;
- La construction de logements s'est accélérée au début des années 2000.

Les variables sous-représentées

- Les variations de population depuis 1975
- La densité de population ;
- La présence de classes supérieures ;
- La création d'emploi.



Classe 2:**Les variables sur-représentées**

- Dans les pays appartenant à cette classe, l'installation depuis 1999 de ménages avec jeunes enfants est très marquée ;
- On assiste à une croissance démographique soutenue depuis 1999 ;
- L'évolution du nombre de logements est forte.

Les variables sous-représentées

- Les personnes âgées ;
- Les actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence ;
- Les résidences secondaires.

Classe 3:**Les variables sur-représentées**

- Taux annuel de solde migratoire 82/90, 90/99 ;
- Taux de résidences secondaires et de chambres d'hôtels ;
- Taux de construction de logements ;
- Taux d'évolution annuelle de la population entre 1990 et 1999 ;

Les variables sous-représentées

- Nombre de logements vacants ;
- Nombre de logements construits avant 1975.

Classe 4 :**Les variables sur-représentées**

- Dont la population est importante (Population en 1975) ;
- Bien équipés (domaines sanitaire, scolaire particulièrement mais aussi commercial) ;
- Dont le parc de logements est important.

Les variables sous-représentées

- Le taux de sur-occupation ;
- La taille des ménages dans le parc privé.

Classe 5 : pays de Rennes

Il s'agit d'un pays aux caractéristiques métropolitaines :

- Population importante ;
- Logements en nombre ;
- Concentration d'emplois ;
- Très équipé (sanitaires, scolaires, commerciaux).

A l'inverse, des indicateurs apparaissent comme peu représentés :

- Les propriétaires sont moins présents et parmi eux plus particulièrement les moins riches (30-60% HLM) ;
- Les logements individuels sont moins présents ;

4 - Les enjeux du territoire breton

Le diagnostic de territoire développé dans les chapitres 1 et 2 s'appuie sur des analyses complémentaires :

- une analyse des données régionales et locales
- une typologie des périmètres d'études
- des entretiens avec des acteurs locaux de l'habitat
- une synthèse par périmètre d'étude sous forme de fiches

Afin de synthétiser les enjeux de l'habitat en Bretagne, nous avons effectué un travail cartographique qui reprend, dans un premier temps, les principales évolutions démographiques à l'échelle régionale.

Dans un second temps, nous avons confronté notre analyse socio-économique aux résultats de l'ACP. Ce travail nous permet, d'une part, d'affiner notre analyse et de nuancer la typologie des territoires. D'autre part, il nous permettra dans la phase prospective de proposer les scénarii les mieux adaptés à chaque territoire.

4.1 - Les dynamiques de peuplement

La Bretagne est redevenue attractive et depuis 1990, le solde migratoire constitue le premier facteur de croissance démographique de la région. Toutefois, cette réalité régionale cache des disparités territoriales (cf carte synthétique). Au regard des analyses socio-économiques que nous avons menées sur la période 1999-2007, une ligne de démarcation allant de Dinan à Auray coupe la Bretagne en deux :

- à l'Ouest de cette ligne, des territoires moins attractifs et surtout vieillissant, à l'exception de Brest, qui affiche un visage plus jeune grâce à une concentration de moins de 20 ans plus importante ;

- à l'Est, des territoires plus dynamique sur le plan économique, plus jeunes et plus attractifs notamment auprès des nouveaux arrivants.

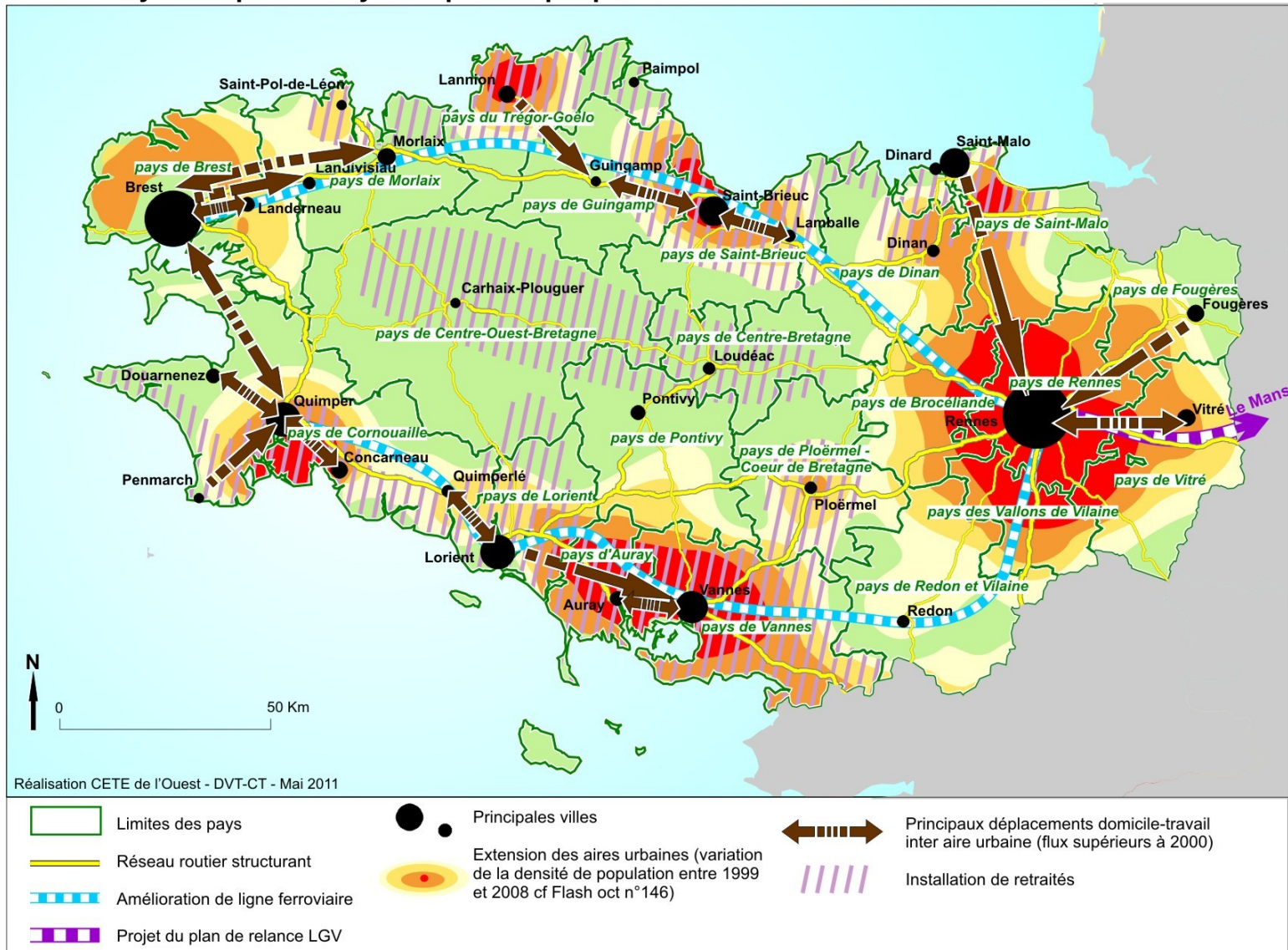
Deux zones connaissent une croissance démographique forte :

- une première couronne formée par une quinzaine de communes situées à 30 km de Rennes, dont les principaux bénéficiaires sont les pays de Rennes, Vallons de Vilaine, de Vitré et Porte de Bretagne ;

- une seconde constituée par une dizaine de communes d'arrière-pays et distantes de 15

à 20 km du Golfe du Morbihan.

Carte synthétique : les dynamiques de peuplement



Autre fait marquant, les métropoles de Rennes et Brest se distinguent du reste du territoire

par une proportion plus forte de jeunes ménages, notamment du fait de l'attraction des retraités pour les côtes du sud et du nord. De surcroît, les deux métropoles se démarquent par une croissance démographique endogène caractérisée par un solde naturel supérieur au solde migratoire.

4.2 - Des territoires contrastés

Si l'extension de la tâche urbaine se vérifie dans toutes les agglomérations, elle est particulièrement prononcée dans les deux zones de Vannes et de Rennes. Elle témoigne d'une dispersion des actifs et d'une artificialisation accélérée des sols. Les pays de Vallons-de Vilaine, de Brocéliande et de Vitré regroupés dans la **classe n°2** de l'ACP sont les premiers à profiter de cet exode urbain. Il s'agit des territoires privilégiés des familles (plutôt classe moyenne) avec enfants. Les franges plus rurales de ces pays ont des caractéristiques plus proches des pays regroupés dans la classe 1.

Cette dernière regroupe des communes plutôt rurales, marquées par la présence d'un parc plus ancien, parfois inconfortable. L'activité économique est façonnée par une agriculture toujours active et une industrie agroalimentaire pourvoyeuse d'emploi. La proportion de personnes âgées est parmi les plus fortes de la région et le niveau de vie relativement faible. Toutefois, cette classe regroupe 10 pays aux caractéristiques hétérogènes.

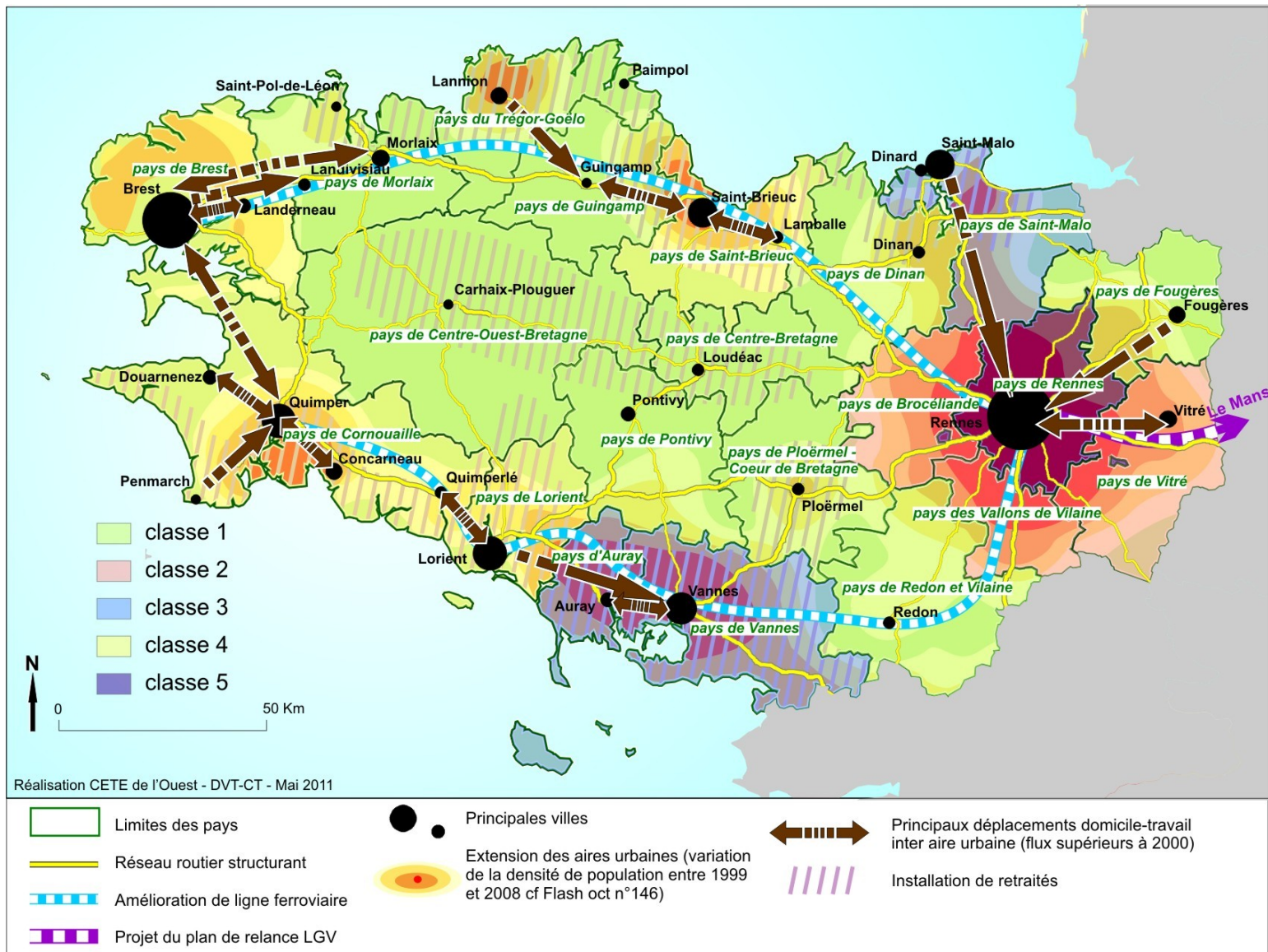
D'un côté, le centre-ouest Bretagne qui se vide progressivement se distingue par la présence de personnes seules. L'installation de personnes à la retraite accélère le vieillissement de sa population et participent à une diminution accélérée de la taille des ménages. Une certaine pauvreté se dégage également de ce territoire.

De l'autre, les pays de Morlaix et du Trégor-Goëlo connaissent une pression foncière sur les communes littorales et profitent d'un dynamisme économique plus importante et d'une population plus jeune concentrée dans les agglomérations de Lannion et de Morlaix. Cependant, la présence d'une population âgée importante sur la côte et dans le secteur rural, les distinguent des pays de la classe 4.

Les pays de centre Bretagne et de Ploërmel Coeur de Bretagne, sont des territoires ouvriers. L'industrie agroalimentaire et la sous-traitance automobile sont très implantées dans les campagnes. Ce territoire est en moyenne plus âgé que les communes périurbaines des pôles urbains, mais plus jeune que l'espace littoral et le centre Ouest-Bretagne.

La **classe n° 4**, regroupe des pays fortement polarisés par des villes moyennes (Saint-Brieuc, Quimper, Auray) et une métropole (Brest). A ce titre, l'offre de logements et d'équipements est importante.

Carte de synthèse



Les pays de Vannes, Saint-Malo et Auray, profitent d'une croissance démographique et économique qui figure parmi les plus importantes de la région, grâce notamment à l'essor d'une économie résidentielle liée au tourisme et à l'installation de retraités aisés. Ils forment la **classe n°3**.

Enfin, le pays de Rennes qui forme à lui seul la **classe n°1**. Il se définit selon des caractéristiques propre à une métropole : poids démographique et économique prépondérant, même si les effets de la crise sur le secteur automobile n'ont probablement pas fini de déstabiliser l'économie de la capitale bretonne. Il s'agit d'une destination particulièrement prisée de jeunes actifs. A l'inverse de tous les autres pays bretons, dans les villes de Rennes et Brest, le solde naturel est supérieur au solde migratoire.

A l'issue de cette analyse, il nous paraît important de souligner, que les évolutions mise en lumière par périmètre d'étude ont pour objectif d'orienter le travail prospectif présenté dans le chapitre suivant. Néanmoins, au-delà des tendances observées, la projection des territoires au-delà des 10 prochaines années dépend aussi des choix d'aménagement et des politiques à mener pour corriger certains déséquilibres territoriaux :

- Adapter l'offre de logements à une population vieillissante et plus particulièrement dans l'Ouest et dans le centre Bretagne ;
- Attirer de jeunes actifs pour assurer une mixité générationnelle ;
- Freiner l'émiettement (étalement) urbain en améliorant l'offre de logements à loyers accessibles dans les pôles urbains pour permettre aux familles de s'installer ;
- Respecter les objectifs d'offre de logements sociaux fixés par la loi SRU et DALO ;
- Améliorer l'offre de transport collectif dans le périurbain même éloigné pour atténuer les effets de l'augmentation programmée des carburants ;
- Désenclaver l'ouest de la région pour atténuer la césure qui s'opère entre un ouest vieillissant et peu dynamique et un Est plus jeune et dynamique ;
- Atténuer les effets de la pression urbaine sur les communes littorales (ségrégation socio-spatiale du fait d'une pression foncière accrue, **amplification des risques naturels liés à l'artificialisation des sols**, diminution des espaces agricoles, difficulté à loger les saisonniers).

5 - Annexes

5.1 - Annexe 1 : Présentation des méthodes statistiques utilisées

5.2 - Annexe 2 : Les résultats

Annexe n°1: Présentation de l'analyse en composante principale et de la classification ascendante hiérarchique

L'analyse en composante principale

L'ACP est une méthode multidimensionnelle par opposition aux méthodes d'analyses statistiques descriptives simples qui ne traitent qu'une variable à la fois. Cette méthode est un apport pour :

- explorer "méthodiquement" un tableau de données ;
- lui donner du sens ;
- construire un discours.

L'ACP est souvent complétée par la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) qui classe les territoires étudiés suivant un ordre tenant compte de leur ressemblance, de leur proximité, relativement aux indicateurs présents dans le tableau de données.

1. Quelques préalables

Le tableau de données répond généralement aux caractéristiques suivantes :

- chaque ligne correspond à un territoire ;
- chaque colonne correspond à un indicateur ;
- la première colonne comporte le nom ou l'identifiant du territoire ;
- la première ligne comporte le nom des indicateurs ;
- les valeurs sont numériques.

L'ACP ne concerne que les tableaux de données "numériques" par nature : ces données doivent représenter une quantité, un pourcentage, un ratio.

2. Les apports et les limites de l'ACP

Les apports

L'ACP effectue des traitements sophistiqués sur le tableau de données et en présente les

résultats sous forme de listes de ratios, qui nécessitent une lecture analytique. Elle propose deux graphiques dont la lecture est attrayante :

- la représentation de la corrélation entre les indicateurs dans un diagramme appelé cercle de corrélation ;
- la représentation de la proximité des individus que sont les territoires dans chaque plan factoriel.

Généralement associé à l'ACP, la classification ascendante hiérarchique permet de regrouper les territoires dont les caractéristiques sont proches. Cette méthode s'appuie notamment sur le dendrogramme qui est une représentation graphique très riche représentant les proximités entre les territoires prenant en compte l'ensemble des indicateurs.

Les limites

Les résultats de l'ACP sont mathématiques, rigoureux : il s'agit de calcul matriciels. Mais ils dépendent de décisions préalables qui sont acceptées sans véritable débat : par exemple le choix de la distance euclidienne pour évaluer les proximités est systématique. Une autre distance pourrait être choisie tout aussi raisonnablement, les résultats seraient raisonnablement différents.

Un travail d'interprétation des résultats est toujours nécessaire pour qualifier les relations mises en évidence par l'analyse.

Quels que soient la rigueur et le sérieux apportés à une ACP, celle-ci ne peut donner de bons résultats si les données utilisées en amont de la démarche ne sont pas de bonne qualité ou si elles sont inadaptées à la problématique que l'on souhaite traiter.

3. Quand utiliser l'ACP

L'ACP permet d'établir des typologies. Elle s'applique sur des tableaux de dimension 2, ligne-colonne et ne peut s'utiliser sur des tableaux "origine-destination" qui dénombrent par exemple, les trajets domicile-travail. L'ACP va permettre de caractériser des territoires en comparant leur écart à la moyenne régionale.

4. L'analyse en composantes principales

- Le plan factoriel

Dans le cas de l'étude sur les besoins en logement de la Bretagne nous avons réuni les 1262 communes de la région ou individus et 85 variables statistiques dans une même base de données (cf page suivante). Chaque commune peut être décrite par une variable ou vecteur mais l'interprétation des 85 vecteurs est fastidieuse. L'ACP consiste à rechercher quel est le meilleur "plan" sur lequel projeter ces vecteurs afin d'en offrir la meilleure "vue". La représentation est un semis de points dans un plan selon deux axes.

Dans un premier temps, il faut caractériser les axes "factoriels" par l'étude des variables qui les déterminent.

Puis, les communes sont représentées dans les principaux plans factoriels ainsi déterminés.

LibPays	Nom du pays
I01log07 (INSEE)	Nb logements RP07
I02_EvolLogement9907 (INSEE)	Evolution logements entre RGP99 et RP07
I03_ToAppart07 (INSEE)	Taux d'appartements au RP07 (P07_APPART)
I04_ToResSecond07 (INSEE)	Taux de résidences secondaires et occasionnelles RP07
I05_EvolSecond9907 (INSEE)	Evolution rés second entre RGP99 et RP07
I06_ToVacant07 (INSEE)	Taux de logements vacants RP07
I07_EvolToVacant9907 (INSEE)	Evolution rlog vacants entre RGP99 et RP07
I08_ToHLM07 (INSEE)	Taux de locations HLM RP07
I09_ToLocPrive07 (INSEE)	Taux de locations privés RP07
I10_ToProprio07 (INSEE)	Taux de rés princ occupés par des propriétaires RP07
I11_TailMenHLM07 (INSEE)	Taille des ménages logés en HLM RP07
I12_TailMenLocPriv07 (INSEE)	Taille des ménages locataires privés RP07
I13_TailMenProp07 (INSEE)	Taille des ménages propriétaires RP07
I14_Evol_Tmén_HLM (INSEE) 9907	Evolution de la taille moyenne des locataires HLM
I15_Evol_Tmen_loc_privé (FILOCOM) 9907	Evolution de la taille moyenne des locataires privés
I16_Evol_Tmen_PO (FILOCOM) 9907	Evolution de la taille moyenne des ménages propriétaires occupant
I17_Part_parc_av75 (FILOCOM)	Part du parc construit avant 1975
I18_Part_parc_ssconf (FILOCOM)	Part du parc sans confort
I19_Evol_part_parc ssconf (FILOCOM)	Evolution de la part du parc sans confort
I20_Part_PO_inf30%HLM (FILOCOM)	Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM
I21_part_PO_3060%HLM (FILOCOM)	Part des propriétaires occupants dont les revenus sont compris entre 30 et 60% des plafonds HLM
I22_part_PO_sup_130%HLM (FILOCOM)	Part des propriétaires occupants dont les revenus sont supérieurs à 130% des plafonds HLM
I23_Part_locHLM_30% (FILOCOM)	Part des locataires HLM dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM
I24_part_locHLM_3060%HLM (FILOCOM)	Part des locataires HLM dont les revenus sont compris entre 30% et 60% des plafonds HLM
I25_Part_locHLM_sup130%	Part des locataires HLM dont les revenus sont

(FILOCOM)	supérieurs à 130% des plafonds HLM
I26_Part_locpriv_30%HLM (FILOCOM)	Part des locataires privés dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM
I27_Part_priv_3060% (FILOCOM)	Part des locataires privés dont les revenus sont compris entre 30% et 60% des plafonds HLM
I28_Part_locprivé_sup130%HLM (FILOCOM)	Part des locataires privés dont les revenus sont supérieur à 130% des plafonds HLM
I29_Part_RP_suroc (FILOCOM)	Part des résidences principales en sur-occupation
I30_Part_locHLM_em_récents (FILOCOM)	Part des locataires HLM emménagers récents
I31_Part_locprivé_em_récent (FILOCOM)	Part des locataires privés emménagers récents
I32_Part_PO_em_récents (FILOCOM)	Part des propriétaires occupants emménagers récents
I33_To_014 (INSEE)	Part des 0-14 ans au RP07
I34_To_1529 (INSEE)	Part des 15-29 ans au RP07
I35_To_6074 (INSEE)	Part des 60-74 ans au RP07
I36_To_75P (INSEE)	Part des 75 ans et plus au RP07
I37_Pop1975 (INSEE)	Population en 1975
I38_Pop1982 (INSEE)	Population en 1982
I39_Pop1990 (INSEE)	Population en 1990
I40_Pop1999 (INSEE)	Population en 1999
I41_Pop2007 (INSEE)	Population en 2007
I42_ToAn_7582 (INSEE)	Taux annuel évolution population entre 75 et 82
I43_ToNat7582 (INSEE)	Taux annuel solde naturel entre 75 et 82
I44_ToMig7582 (INSEE)	Taux annuel solde migratoire entre 75 et 82
I45_ToAn8290 (INSEE)	Taux annuel évolution population entre 82 et 90
I46_ToNat8290 (INSEE)	Taux annuel solde naturel entre 82 et 90
I47_ToMig8290 (INSEE)	Taux annuel solde migratoire entre 82 et 90
I48_ToAn9099 (INSEE)	Taux annuel évolution population entre 90 et 99
I49_ToNat9099 (INSEE)	Taux annuel solde naturel entre 90 et 99
I50_ToMig9099 (INSEE)	Taux annuel solde migratoire entre 90 et 99
I51_ToAn9907 (INSEE)	Taux annuel évolution population entre 99 et 07
I52_ToNat9907 (INSEE)	Taux annuel solde naturel entre 99 et 07
I53_ToMig9907 (INSEE)	Taux annuel solde migratoire entre 99 et 07
I54-Densite2007 (INSEE)	Densité de population en habitants au km ² au RP07
I55_ToEvolDensite9907 (INSEE)	Taux évolution densité au Km ² entre RGP99 et RP07
I56-SurfaceCom	Superficie de la commune en Km ²
I57_SitLog9907	Nb logements commencés pour 1000 habitants de 1999 à 2007 sur SITADEL
I58_TauxINdivSit9907	Part de l'individuel dans les logements commencés de 99 à 07
I59_TauxSHON9907	Part de SHON des locaux d'activités commencés rapportée à la surface communale de 1999 à 2007
I60_NbRMI2007	Non disponible

I61_NbChamHotel07 (INSEE)	Nb chambres d'hotel en 2007
I62_NbEmplCamping07 (INSEE)	Nb emplacements de camping en 2007
I63_StatutAdmin	Non renseigné
I64_Potentiel_fiscal_par_pop_D GF	Potentiel fiscal 4 taxes par population DGF
I65_Potentiel_fiscal_4_taxes	Potentiel fiscal 4 taxes
I66_DocUrba	Non renseigné
I71_Emplois07 (INSEE)	Emplois au lieu de travail au RP07
I72_EvolEmp9907 (INSEE)	Evolution de l'emploi entre RGP99 et RP07
I73-ToEmpAgri07 (INSEE)	Part des emplois dans le secteur agricole au RP07
I74_ToEmpIndus07 (INSEE)	Part des emplois dans le secteur Industrie et construction au RP07
I75_ToEmpTertiaire (INSEE)	Part des emplois dans le secteur tertiaire commerce et service au RP07
I78_ToStables07 (INSEE)	Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence au RP07
I79_ToActHorsBZH07 (INSEE)	Part des actifs travaillant hors de la Bretagne au RP07
I80DistanceMoyDT07 (INSEE)	Distance moyenne domicile travail au RP07
I81_ToDTsup35Km (INSEE)	Part des actifs dont la distance domicile travail est supérieure à 35 Km au RP 07
I82_secur (INSEE)	Nombre de services de sécurité
I83com_proxi (INSEE)	Nombre de commerces de proximité
I84comm_interm (INSEE)	Nombre de commerces intermédiaires
I85hyper (INSEE)	Nombre d'hypermarchés
I86ecole (INSEE)	Nombre d'écoles primaires
I87second (INSEE)	Nombre d'écoles secondaires
I88univ (INSEE)	Nombre d'universités
I89sante_de_ville (INSEE)	Nombre d'établissements de santé de ville
I90sant_prox (INSEE)	Nombre d'établissements de santé de proximité

- La détermination des axes factoriels

La méthode consiste à projeter sur le plan, des vecteurs unitaires de l'espace. On visualise quels vecteurs sont bien représentés et donc quelles variables influent dans chaque direction.

- Le cercle de corrélation

La longueur de projection de chaque vecteur est inférieure ou au plus égale à un. Sur ces plans factoriels on représente un cercle, appelé cercle de corrélation, de rayon 1, à l'intérieur duquel sont projetés les vecteurs : si la projection a une longueur proche de l'unité alors le vecteur est bien représenté dans ce plan.

- Le pourcentage d'inertie

Chacun des deux axes du plan est porteur d'une certaine quantité d'information de la base de donnée. Cette quantité, appelée inertie, est exprimée en pourcentage. L'inertie indique quel poids accorder à chaque axe, quelle part d'information totale contenue dans les données est présente dans chaque axe.

- Représentations graphiques

Afin d'interpréter des axes nous représentons les vecteurs unitaires correspondant aux colonnes du tableau dans le "**cercle des corrélations**".

Le tableau comporte deux colonnes indiquant la même information et une troisième colonne indépendante. Dans le domaine de l'habitat, on trouve en général de nombreuses colonnes proches du premier axe factoriel : toutes les données concernant l'importance de la population, le nombre de logements. La troisième colonne, qui ressemble à un taux d'accroissement, est indépendante de la taille des territoires étudiés: il s'agit là d'une information que l'ACP nous propose de façon claire alors qu'elle était enfouie dans le tableau initial sans être facilement détectable.

Représentons, les 85 variables, correspond à 85 indicateurs statistiques, dans le premier plan factoriel.

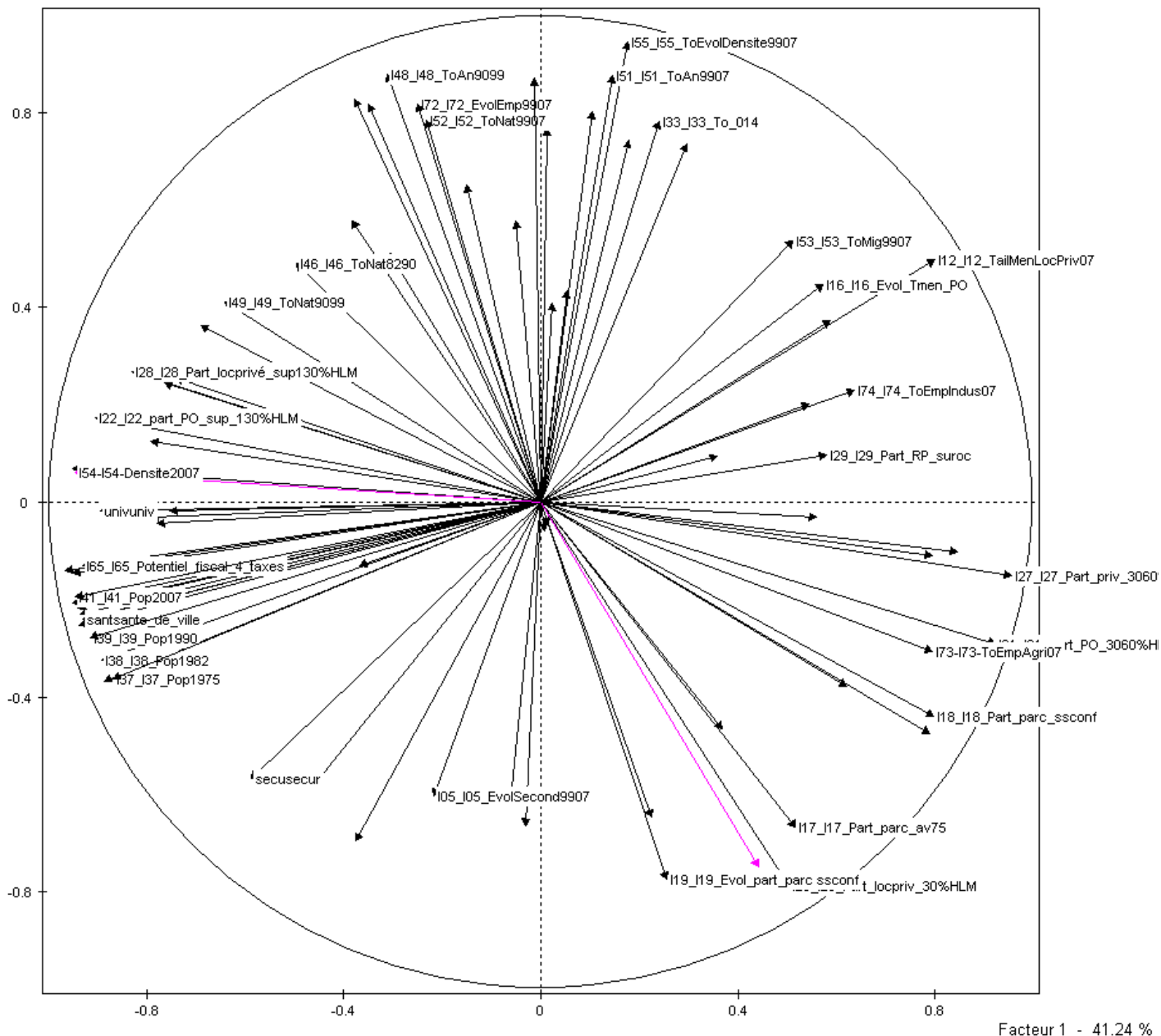
Le premier axe porte 23,95% de l'information, le second 41,24%. Au total ce premier plan représente plus de 67% de l'information ce qui est très représentatif. Les variables les mieux représentées sont à l'est du plan: 14 variables sont fortement corrélées et bien représentées le long de ce premier axe. Il s'agit des variables de stock, dénombrant "la population" et les équipements de la commune.

Vers le nord, à l'inverse des variables relatives à des flux, récents, donc permettant de visualiser des dynamiques démographiques, d'emploi et de logements.

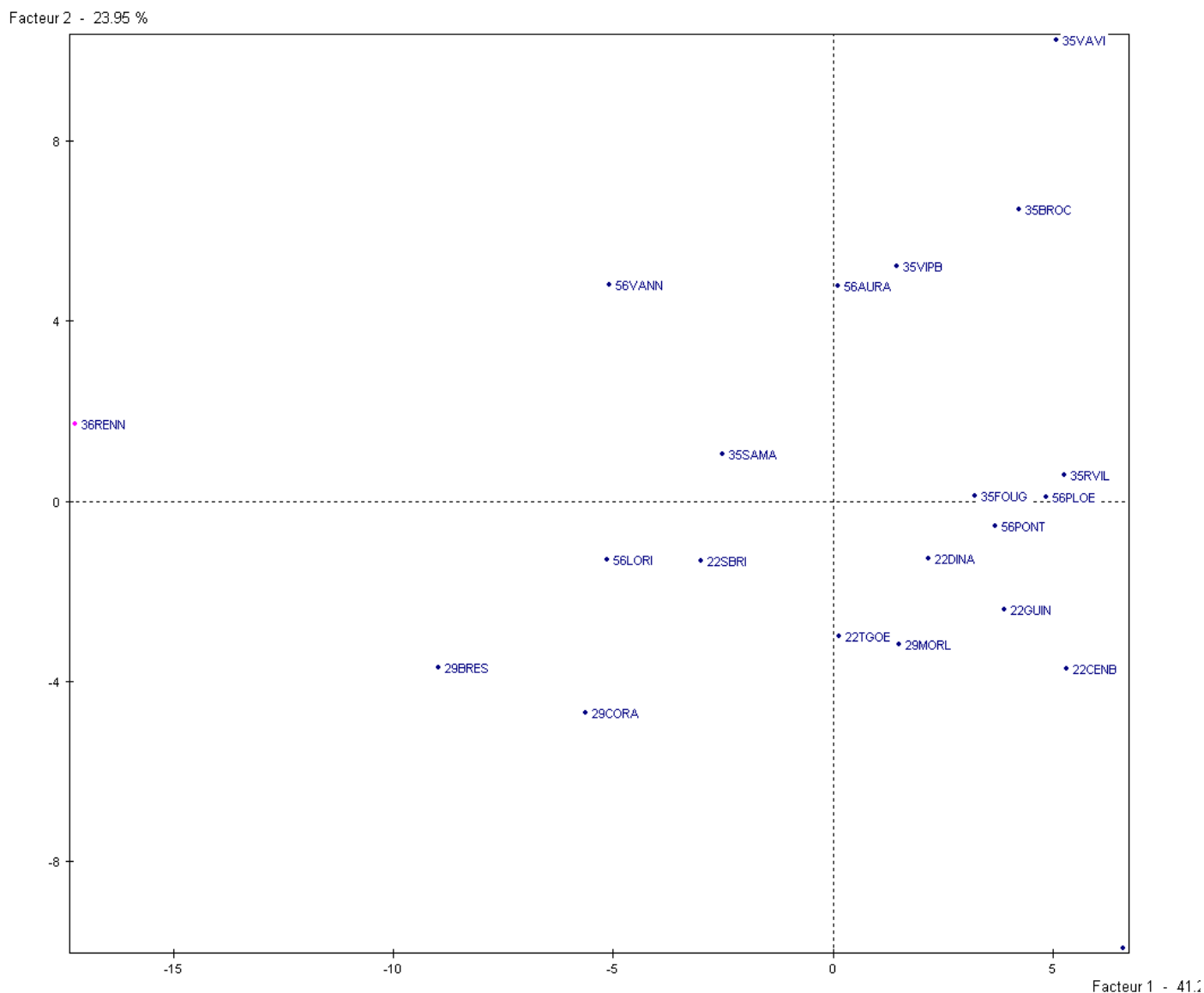
Vers l'ouest, une variable ressort sur la composition des ménages. Les autres variables sont moins porteuses d'information. On notera tout de même, que la variable sur le taux d'emplois industriels apparaît dans ce groupe à l'opposé des variables "urbaines" à l'est caractérisant les grandes villes.

Enfin, vers le sud, ce sont les bas salaires et la "qualité" des logements qui ressortent

Facteur 2 - 23.95 %



Représentation des pays dans le premier plan factoriel



L'étalement le long du premier axe est lié aux différences de population. Le deuxième axe informe quant à lui sur l'évolution positive ou négative de la population. Dès cet étape, des groupes de pays apparaissent : Rennes, seule, Brest-Saint-Brieuc-Lorient-Cornouaille forment un groupe...

La classification ascendante hiérarchique

La classification ascendante hiérarchique est une méthode de découpage de l'ensemble des individus étudiés en classe, à la fois les plus distinctes et les plus homogènes possibles. Cette classification va permettre de qualifier chaque classe.

1. La CAH: un processus itératif

Il s'agit d'un processus itératif qui regroupe progressivement les points en classes, le nombre de classe diminuant d'une unité à chaque étape.

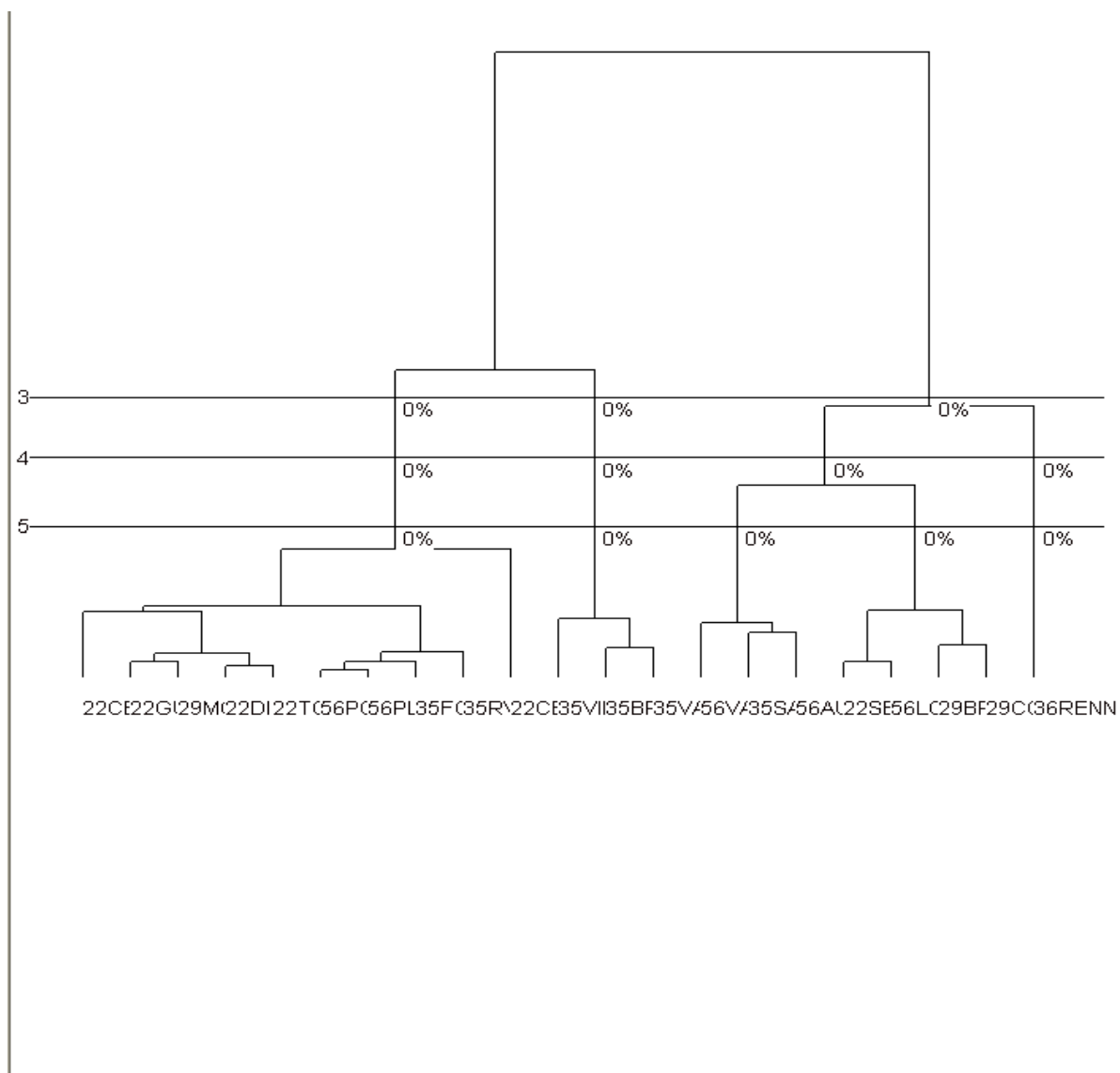
On recherche les classes les plus proches. On considère que ces deux classes, proches, forment une nouvelle classe, de niveau supérieur. Elles fusionnent ensemble pour former une nouvelle classe, "homogène" vue leur proximité.

2. le dendogramme

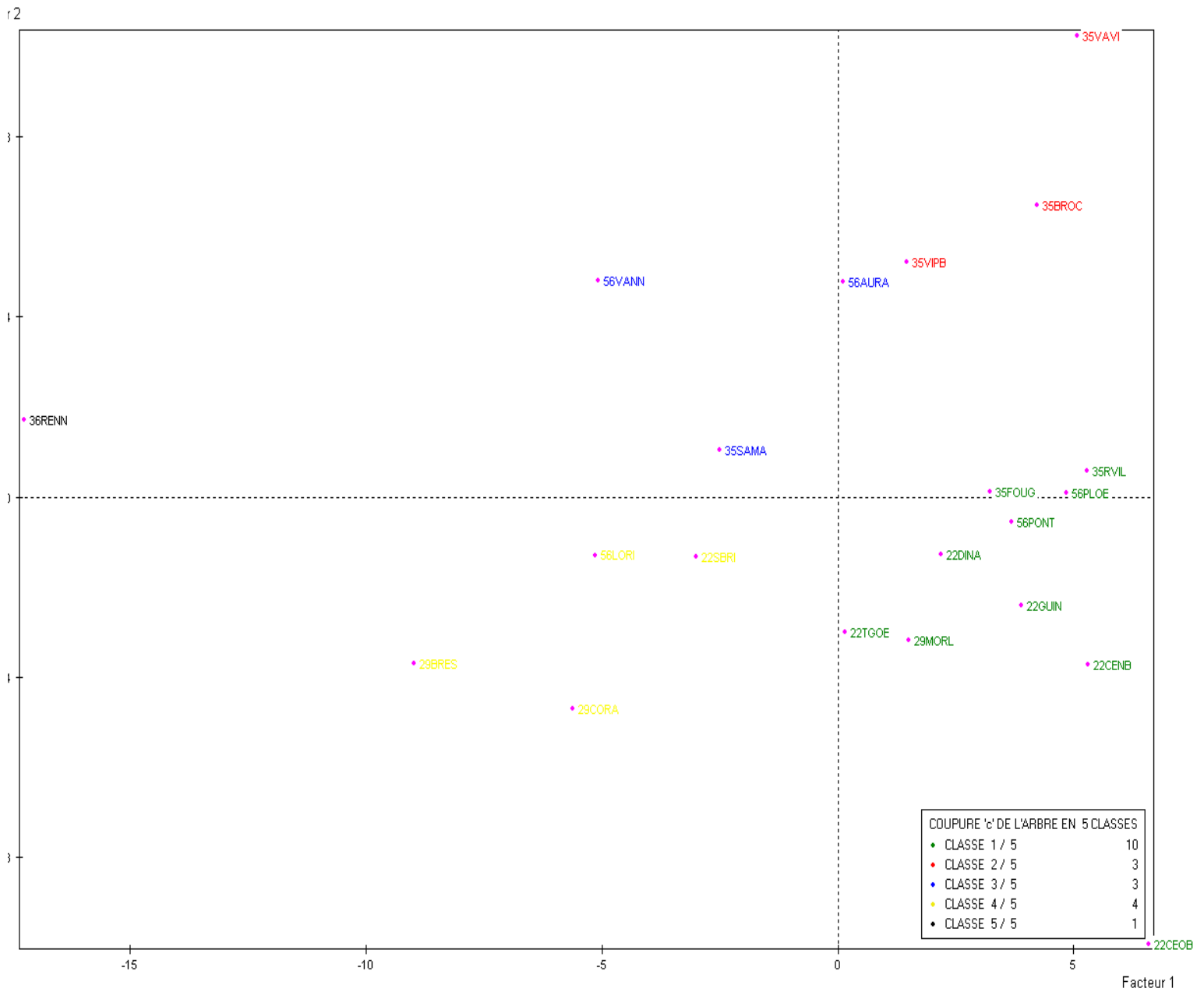
Le dendogramme présente une synthèse graphique des relations de proximité entre les individus sous la forme d'un "arbre".

Les distances entre individus sont rapidement lisibles: il s'agit, en première approximation, de la somme de la longueur des branches à parcourir pour aller de l'un à l'autre.

La lecture du dendogramme peut s'envisager de gauche à droite en étudiant les embranchements successifs. En déplaçant la barre verticale de "coupure" de l'arbre, nous visualisons l'augmentation progressive du nombre de classes.



En fonction du nombre de classe, le logiciel SPAD établit des regroupements de pays et les groupes pressentis lors de la représentations dans le premier plan factoriel sont confirmés.



Enfin, chaque classe est définie par des variables. Les tableaux de résultats des 5 classes du territoire breton sont présentés à la suite.

Annexe n°2 : Résultats des analyses statistiques

Les résultats de ces analyses statistiques sont présentés sous forme d'un tableau, dans lequel les indicateurs discriminants, permettent de qualifier chaque classe. En positifs, les indicateurs sont bien au-dessus de la moyenne régionale, et inversement en négatif.

CARACTERISATION PAR LES CONTINUES DES CLASSES OU MODALITES
DE COUPURE 'c' DE L'ARBRE EN 5 CLASSES
CLASSE 1 / 5

V.TEST	PROBA	MOYENNES		ECARTS TYPES		NUM.LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
		CLASSE GENERALE	CLASSE GENERAL	CLASSE GENERAL	CLASSE GENERAL			
		CLASSE 1 / 5		(POIDS = 10.00		EFFECTIF = 10)		cc1c
3.52	0.000	28.44	22.79	3.53	6.85	18.I18_Part_parc_ssconf		I18
3.49	0.000	9.75	7.80	1.75	2.37	20.I20_Part_PO_inf30%HLM		I20
3.36	0.000	0.08	0.07	0.01	0.02	6.I06_ToVacant07		I06
3.20	0.001	64.40	58.79	3.21	7.49	17.I17_Part_parc_av75		I17
3.16	0.001	18.95	16.81	2.36	2.88	26.I26_Part_locpriv_30%HLM		I26
3.12	0.001	26.15	23.19	2.20	4.04	21.I21_part_PO_3060%HLM		I21
2.95	0.002	0.10	0.08	0.03	0.04	66.I73-ToEmpAgri07		I73
2.78	0.003	0.11	0.10	0.01	0.02	36.I36_To_75P		I36
2.71	0.003	-20.61	-23.65	2.81	4.78	19.I19_Evol_part_parc_ssconf		I19
2.64	0.004	31.03	28.93	1.68	3.39	27.I27_Part_priv_3060%		I27
2.35	0.009	0.79	0.73	0.06	0.10	58.I58_TauxINdivSit9907		I58
-2.35	0.009	87652.91148271.84	24166.53110051.72	41.I41_Pop2007				I41
-2.37	0.009	1.97	2.02	0.07	0.09	11.I11_TailMenHLM07		I11
-2.38	0.009	48558.73	80409.02	16466.22	57158.96	1.I01log07		I01
-2.38	0.009	0.00	0.00	0.00	0.00	50.I50_ToMig9099		I50
-2.41	0.008	309.26	567.00	155.28	455.79	75.comm_interm		comm
-2.42	0.008	477.20	1128.14	417.48	1149.20	60.I61_NbChamHotel07		I61
-2.43	0.008	0.11	0.14	0.02	0.05	2.I02_EvolLogement9907		I02
-2.46	0.007	0.01	0.02	0.01	0.01	65.I72_EvolEmp9907		I72
-2.48	0.007	0.00	0.00	0.00	0.00	43.I43_ToNat7582		I43
-2.60	0.005	69.49	119.85	22.92	82.60	54.I54-Densite2007		I54
-2.71	0.003	0.14	0.22	0.04	0.13	3.I03_ToAppart07		I03
-2.75	0.003	4.95	5.93	1.13	1.51	28.I28_Part_locprivé_sup130%HLM		I28
-2.77	0.003	14.01	17.33	3.08	5.12	22.I22_part_PO_sup_130%HLM		I22
-3.01	0.001	0.00	0.00	0.00	0.01	48.I48_ToAn9099		I48
-3.28	0.001	0.00	0.00	0.00	0.01	45.I45_ToAn8290		I45
-3.62	0.000	0.00	0.01	0.00	0.01	42.I42_ToAn_7582		I42

CLASSE 2 / 5

V.TEST	PROBA	MOYENNES		ECARTS TYPES		NUM.LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
		CLASSE GENERALE	CLASSE GENERAL	CLASSE GENERAL	CLASSE GENERAL			
		CLASSE 2 / 5		(POIDS = 3.00		EFFECTIF = 3)		cc2c
3.90	0.000	0.23	0.19	0.01	0.02	33.I33_To_014		I33
3.88	0.000	2.72	2.40	0.04	0.15	13.I13_TailMenProp07		I13
3.45	0.000	0.20	0.09	0.04	0.06	55.I55_ToEvolDensite9907		I55
3.35	0.000	0.01	0.00	0.00	0.00	52.I52_ToNat9907		I52
3.05	0.001	0.01	0.00	0.01	0.01	44.I44_ToMig7582		I44
3.02	0.001	-1.45	-3.38	1.04	1.17	16.I16_Evol_Tmen_PO		I16
3.01	0.001	0.02	0.01	0.00	0.01	51.I51_ToAn9907		I51
2.73	0.003	2.15	1.97	0.05	0.12	12.I12_TailMenLocPriv07		I12
2.57	0.005	0.21	0.14	0.02	0.05	2.I02_EvolLogement9907		I02
2.53	0.006	0.02	0.01	0.00	0.01	42.I42_ToAn_7582		I42
2.38	0.009	0.01	0.00	0.00	0.01	48.I48_ToAn9099		I48
2.35	0.009	51.47	48.13	1.03	2.59	31.I31_Part_locprivé_em_récent		I31
-2.41	0.008	0.07	0.10	0.01	0.02	36.I36_To_75P		I36
-2.64	0.004	-0.02	0.00	0.01	0.01	5.I05_EvolSecond9907		I05
-2.87	0.002	0.26	0.35	0.05	0.06	69.I78_ToStables07		I78
-2.98	0.001	0.11	0.15	0.00	0.02	35.I35_To_6074		I35

CLASSE 3 / 5

V.TEST	PROBA	MOYENNES CLASSE GENERALE		ECARTS TYPES CLASSE GENERAL		NUM.LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
		CLASSE 3 / 5		(POIDS = 3.00		EFFECTIF = 3)		cc3c
3.76	0.000	0.01	0.00	0.00	0.00	47.I47_ToMig8290	I47	
3.28	0.001	0.30	0.13	0.09	0.09	4.I04_ToResSecond07	I04	
3.27	0.001	0.01	0.00	0.00	0.00	50.I50_ToMig9099	I50	
3.07	0.001	104.33	69.39	25.83	20.80	57.I57_SitLog9907	I57	
2.65	0.004	2794.33	1128.14	888.07	1149.20	60.I61_NbChamHotel07	I61	
2.59	0.005	2.15	2.02	0.06	0.09	11.I11_TailMenHLM07	I11	
2.38	0.009	0.01	0.00	0.00	0.01	48.I48_ToAn9099	I48	
-2.46	0.007	48.70	58.79	9.97	7.49	17.I17_Part_parc av75	I17	
-2.62	0.004	0.04	0.07	0.01	0.02	6.I06_ToVacant07	I06	

CLASSE 4 / 5

V.TEST	PROBA	MOYENNES CLASSE GENERALE		ECARTS TYPES CLASSE GENERAL		NUM.LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
		CLASSE 4 / 5		(POIDS = 4.00		EFFECTIF = 4)		cc4c
3.01	0.001	244532.25123339.01		74210.03	87280.57	37.I37_Pop1975	I37	
2.95	0.002	254605.75128685.96		75887.21	92452.37	38.I38_Pop1982	I38	
2.91	0.002	1642.93	805.37	386.28	623.36	80.sante_de_ville	sant	
2.88	0.002	104.57	57.63	18.39	35.32	78.second	seco	
2.86	0.002	262085.75132861.72		76337.10	97903.53	39.I39_Pop1990	I39	
2.72	0.003	152163.50	80409.02	44964.93	57158.96	1.I01log07	I01	
2.69	0.004	268452.75138171.38		78855.30105222.25		40.I40_Pop1999	I40	
2.64	0.004	154.07	87.18	20.52	54.98	76.hyper	hype	
2.60	0.005	280226.50148271.84		79716.02110051.72		41.I41_Pop2007	I41	
2.54	0.006	1101.07	567.00	111.96	455.79	75.comm_interm	comm	
2.52	0.006	426.57	249.82	82.10	152.11	77.ecole	ecol	
2.44	0.007	2097.71	1181.50	339.74	813.66	74.com_proxi	com	
2.36	0.009	970.89	550.34	204.90	386.61	81.sant_prox	sant	
-2.35	0.009	1.84	1.97	0.05	0.12	12.I12_TailMenLocPriv07	I12	
-2.49	0.006	1.40	1.74	0.23	0.29	29.I29_Part_RP_suroc	I29	

CLASSE 5 / 5

V.TEST	PROBA	MOYENNES CLASSE GENERALE		ECARTS TYPES CLASSE GENERAL		NUM.LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
--------	-------	-----------------------------	--	--------------------------------	--	-------------	----------------------------	------

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Ouest
MAN – rue René Viviani
BP 46223
44262 NANTES cedex 2
Tél. : 02 40 12 83 01
Fax : 02 40 12 84 44
CETE-Ouest@developpement-durable.gouv.fr

www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr