

## Le parc de logements breton augmente plus vite que la population de la région

**E**n 25 ans, le nombre de logements a fortement augmenté en Bretagne, plus que ne laisserait attendre la seule progression de la population bretonne. Comme en France métropolitaine, la baisse de la taille des ménages a joué sur la demande de logements, essentiellement au cours des années 1990. La vacance des logements constitue un autre phénomène remarquable. Elle augmente nettement dans la région. Dans les territoires urbains, il s'agit plutôt de logements vacants entre deux occupations. Dans les territoires ruraux, la vacance reflète des facteurs plus structurels, tenant aux caractéristiques des logements. Enfin, en Bretagne, la part des résidences secondaires est importante. Dans les bassins de vie du littoral breton les résidences secondaires représentent en moyenne un logement sur cinq.

Auteurs : Hervé Bovi et Serge Le Guen, Insee

La Bretagne compte 1 880 000 logements en 2015. Les résidences principales représentent l'essentiel du parc (1 490 300 logements, soit 79,3 % de l'ensemble). Cette part est toutefois inférieure de 3 points au niveau national. Viennent ensuite les résidences secondaires (245 000) et les logements vacants (144 700) (*figure 1*). En contrepoint des résidences principales, les résidences secondaires forment une composante importante des logements de la région (13 %), à comparer à 9,5 % pour la France métropolitaine.

Entre 1990 et 2015, le nombre total de logements a augmenté de plus de 40 %. En croissance jusqu'en 1999, la part des résidences principales dans l'ensemble des logements a diminué de 1,8 point depuis, et celle des résidences secondaires de 0,3 point. À l'inverse, celle des logements vacants a augmenté. En 2015, le taux de vacance en Bretagne est de 7,7 %, légèrement inférieur à la moyenne nationale (8 %). Parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis

1999 (+ 2,1 points). Cette augmentation s'avère supérieure à la moyenne nationale (+ 0,8 point).

La hausse du nombre de logements résulte pour partie de celle de la population bretonne. Entre 1990 et 2015, elle a aussi augmenté, mais deux fois moins vite (18 %) que le nombre de logements (*figure 2*). D'autres facteurs expliquent donc cette progression, comme les changements de mode de vie.

### Les besoins en logements ne s'expliquent pas uniquement par la hausse de la population

Pour héberger une même population, il faut plus de logements qu'auparavant.

Cette tendance générale se traduit pour les ménages bretons par une diminution de 16 % de leur taille depuis 1990. Ce phénomène, appelé décohabitation (*défnitions*), s'explique par l'évolution du mode de vie des Français. Citons par exemple le recul des mariages ou les séparations plus nombreuses.

Cette décohabitation a été particulièrement marquée dans les années 1990. Entre 1990 et 1999, ce changement de mode de vie explique plus des deux tiers des logements supplémentaires dans la région. Depuis le début des années 2000, les effets de la décohabitation dans l'évolution du parc de logements diminuent au profit de ceux de la croissance

### 1 Les résidences principales représentent près de 80 % des logements en 2015

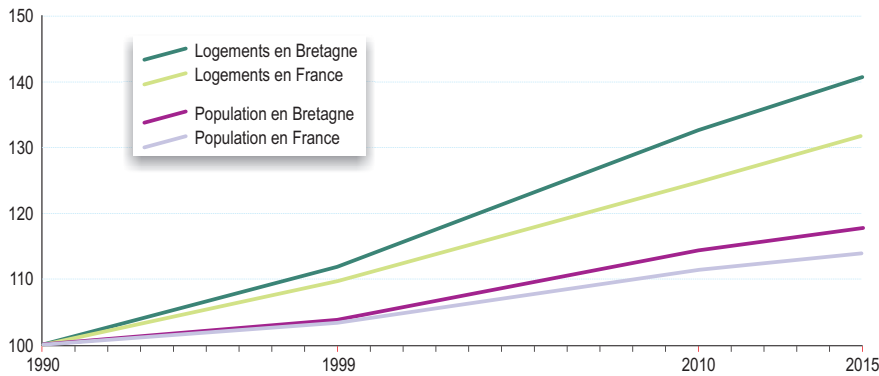
Évolution du nombre de logements entre 1990 et 2015

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble des logements
1990	1 061 600	185 200	90 300	1 337 100
1999	1 209 700	198 100	84 200	1 492 000
2010	1 418 700	231 800	120 000	1 770 500
2015	1 490 300	245 000	144 700	1 880 000

Source : Insee, RP 1990, 1999, 2010 et 2015.

## 2 Le nombre de logements augmente plus vite que la population

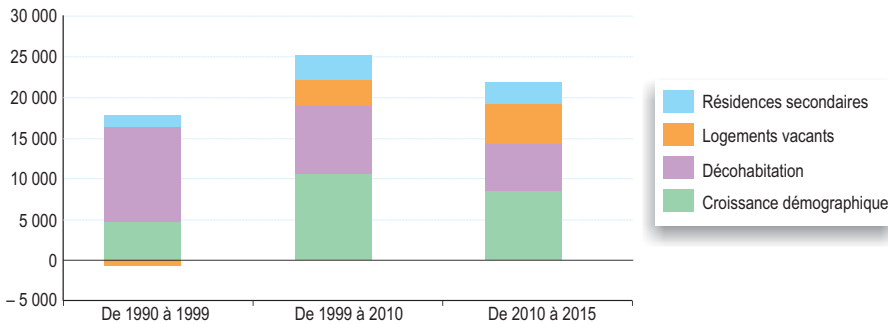
Évolution du nombre de logements et de la population de 1990 à 2015  
(base 100 en 1990)



Source : Insee, RP 1990, 1999, 2010 et 2015.

## 3 Depuis 1999, la croissance démographique est le principal facteur de l'évolution du parc de logements

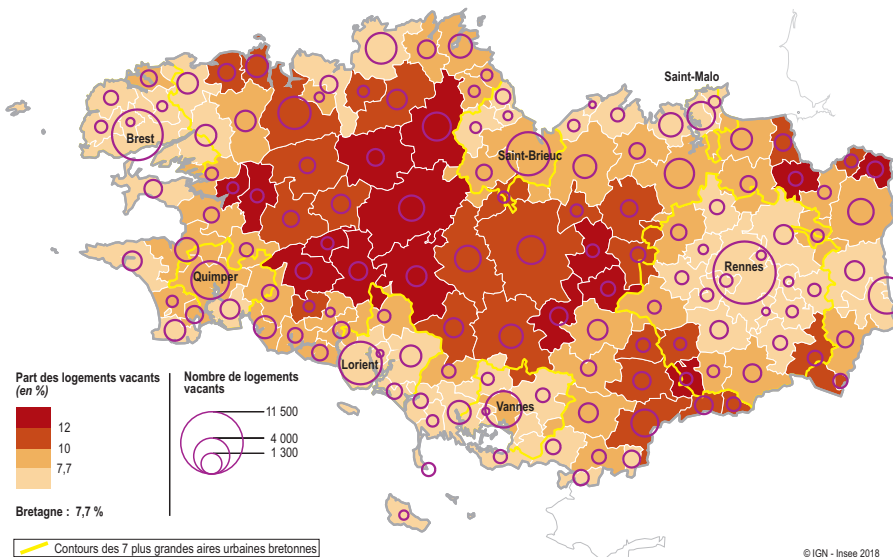
Variation annuelle moyenne du nombre de logements selon les facteurs d'évolution du parc



Source : Insee, RP 1990, 1999, 2010 et 2015.

## 4 Une proportion de logements vacants plus élevée dans les territoires ruraux

Part et nombre de logements vacants par bassin de vie en Bretagne en 2015



Source : Insee, RP 2015.

démographique (figure 3). Toutefois, entre 2010 et 2015, la décohabitation explique encore plus d'un quart (26,4 %) de l'augmentation du nombre de logements en Bretagne.

En lien avec des dynamiques démographiques spatiales très contrastées, les évolutions du parc de logements sont également très différentes selon les territoires observés. De même, les facteurs déterminants de ces évolutions diffèrent d'un type de territoire à un autre.

Pour les territoires urbains (définitions) et périurbains (encadré 1), il s'agit avant tout de la forte croissance démographique.

### La croissance démographique porte l'augmentation du parc de logements dans les territoires urbains

Les territoires urbains, les plus peuplés, connaissent en Bretagne une croissance démographique soutenue. La hausse du nombre de logements y est également forte. La croissance démographique en est le principal moteur, représentant plus d'un tiers de cette hausse dans les grands pôles urbains et même plus de la moitié dans les couronnes autour de ces pôles. Au cœur des grandes villes, la décohabitation est également un facteur important de l'évolution du parc de logements, en raison notamment de la présence de logements plus petits, davantage en adéquation avec les besoins des célibataires ou des familles monoparentales.

Dans ces territoires urbains, les résidences principales représentent 87,9 % des logements, soit plus qu'en moyenne régionale (79,3 %). Les résidences secondaires constituent 5,4 % des logements, alors que cette part atteint 13 % sur l'ensemble de la Bretagne. Le taux de vacance des logements (6,7 %) y est également plus faible qu'au niveau régional. Cependant, près de la moitié des logements vacants de la région se situent dans les sept plus grandes aires urbaines bretonnes (Brest, Lorient, Quimper, Rennes, Saint-Brieuc, Saint-Malo et Vannes) (figure 4). En particulier, sur l'aire urbaine de Rennes, le taux de vacance est de 6,5 %, représentant 22 500 logements, soit 15 % de l'ensemble des logements bretons inhabités.

Dans les sept principales aires urbaines de la région, 7,5 % des logements sont vacants. Ce taux monte à 9,5 % pour les logements collectifs, qui sont pour l'essentiel des appartements (définitions). Dans l'urbain, les appartements représentent 70 % du parc de logements. Sur les 65 000 logements vacants dans ces sept aires bretonnes, 45 000 sont des logements collectifs.

Les logements ayant une petite surface, principalement les appartements, sont ceux où le taux de renouvellement est le plus élevé (locations de courte durée, logements « de passage », étudiants, etc.)<sup>1</sup>. Les périodes de vacance y sont donc plus fréquentes : 10,1 % des appartements sont vacants en Bretagne pour 6,8 % des maisons.

La croissance de la vacance en milieu urbain semble toutefois s'atténuer quelque peu. Entre 2010 et 2015, l'augmentation annuelle du nombre de logements vacants en milieu urbain est de 2,9 %, inférieure à la moyenne régionale (3,8 %), alors que l'évolution de l'ensemble des logements est identique au reste de la Bretagne (+ 1,2 %).

L'évolution démographique, explicative de la hausse du nombre de logements dans les aires urbaines, joue aussi, mais plutôt comme un frein, pour les territoires ruraux (*définitions*).

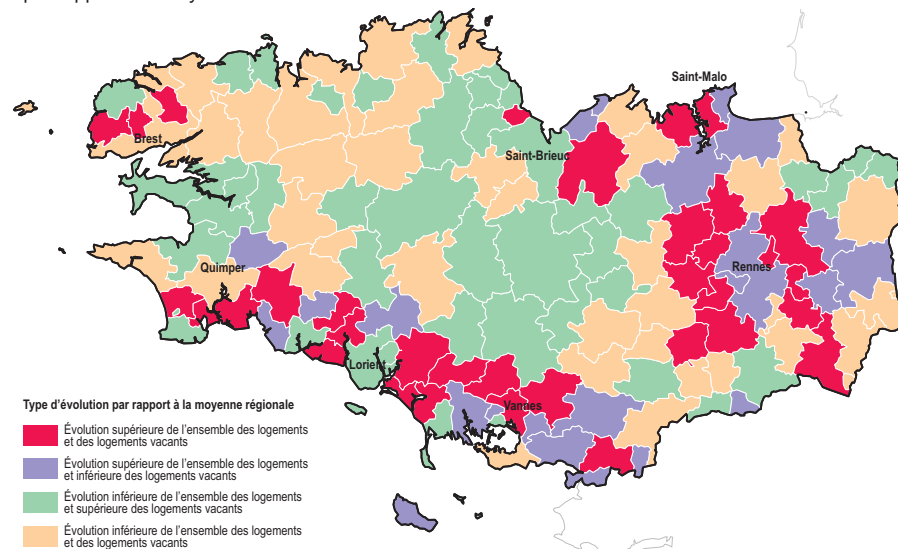
### Un taux de vacance important dans les territoires ruraux en lien avec la démographie

Dans les territoires ruraux, notamment dans le centre Bretagne, les logements les plus récents se répartissent équitablement entre utilisation à titre principal du fait de la décohabitation, occupation occasionnelle en tant que résidences secondaires et logements vacants.

Le taux de vacance (8,6 %) y est plus élevé qu'au niveau régional. Certains bassins de vie (*définitions*) ruraux tels Gourin, Antrain, Rostrenen, Callac, Guéméné-sur-Scorff et Mauron approchent voire dépassent les 14 % de logements vacants.

## 5 Une faible croissance du parc de logements dans les territoires ruraux

Évolution annuelle de l'ensemble des logements et des logements vacants des bassins de vie par rapport à la moyenne bretonne en 2015



Globalement, les taux de vacance les plus élevés se trouvent dans ces territoires ruraux. Ces derniers regroupent ainsi près de 42 000 logements inoccupés, soit 29 % de l'ensemble du parc de logements vacants de la région.

Ces évolutions s'expliquent en partie par la démographie des territoires ruraux, atone depuis plusieurs années, voire en recul pour une partie d'entre eux. Entre 2010 et 2015, la population au sein des espaces ruraux a ainsi progressé de 0,2 % en moyenne chaque année, comparé à 0,6 % pour l'ensemble de la région. En parallèle, le nombre de logements a crû lui aussi, faiblement mais plus rapidement que la population : il a progressé de 0,9 % en moyenne par an, contre 1,2 % pour l'ensemble de la Bretagne (*figure 5*).

Cette évolution s'explique notamment par une proportion de logements plus anciens, moins adaptés aux besoins de la population. Dans ces territoires, les logements vacants achevés avant 1945 représentent 47 % de l'ensemble des logements inoccupés contre 35 % au niveau régional. L'effet cumulé de la hausse du nombre de logements et de la faible croissance de la population se traduit par une augmentation de 2 points depuis le début des années 2000 de la part des logements vacants dans l'ensemble du parc, inversant la tendance à la baisse constatée lors de la décennie précédente.

Pour les communes de ces territoires, la problématique du devenir de ces logements anciens inoccupés, situés notamment dans les centres bourgs, apparaît donc préoccupante.

## Encadré 1 Des logements vacants en forte hausse dans le périurbain, malgré une croissance démographique soutenue

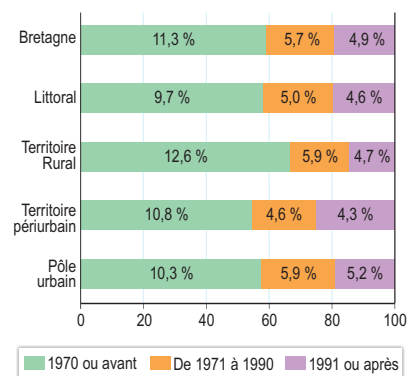
En Bretagne, comme dans l'ensemble de la France métropolitaine, les espaces périurbains des grands pôles demeurent ceux où la construction de logements est la plus dynamique. Dans la région, ces territoires comptent ainsi 8,5 % de logements supplémentaires par rapport à 2010. Que ce soit pour des raisons financières ou pour satisfaire un besoin d'espace, les zones périurbaines continuent d'être attractives pour nombre de ménages. Le taux de vacance y est par conséquent le plus bas (6,4 %) et l'ancienneté des logements est moindre, un logement sur quatre ayant été construit après 1990 (*figure 6*). Cependant, depuis 1999, l'évolution annuelle des logements vacants (+ 4,3 %) y est supérieure à l'ensemble de la Bretagne (+ 3,4 %).

Plusieurs explications peuvent être avancées. En premier lieu, la croissance démographique, bien qu'encore importante (+ 1,2 % par an entre 2010 et 2015 contre + 1,8 % par an entre 1999 et 2010) a ralenti et a pu limiter les besoins. La construction restant dynamique, davantage de logements sont restés vacants. Par ailleurs, la part des logements collectifs dans le périurbain s'accroît, en partie liée à la dispersion croissante des logements sociaux sur l'ensemble des communes des grandes aires urbaines. Ces logements étant davantage concernés par la rotation, et donc par la vacance frictionnelle (*encadré 2*), cette évolution du parc contribue à la croissance de la vacance dans ces territoires.

Toutefois la vacance concerne plus les logements anciens que les neufs. La recherche de logements peu consommateurs en énergie, ainsi que les aides tournées essentiellement vers les logements neufs ont pu inciter à faire construire de nouveaux logements plutôt qu'à en acheter un plus ancien, contribuant ainsi à l'augmentation de la vacance dans le parc le moins récent.

## 6 Des logements vacants plus récents dans les territoires périurbains

Ancienneté des logements vacants par types de territoires en Bretagne en 2015 (en %)



Lecture : en Bretagne, 59,1 % des logements vacants datent de 1970 ou avant, 21,5 % de 1971 à 1990 et 19,4 % de 1991 ou après.

Les pourcentages notés à l'intérieur des barres représentent la part des logements vacants parmi l'ensemble des logements datant de la même période. Par exemple : parmi l'ensemble des logements bretons datant de 1970 ou avant, 11,3 % sont vacants.

Source : Insee, RP 2015.

1- Source : Les repères statistiques du logement en Bretagne en 2016 – Dreal Bretagne – Septembre 2017.

Un autre enjeu porte cette fois sur les territoires littoraux. Il s'agit du nombre relatif de résidences principales et secondaires, et, en toile de fond, de la prise en compte des populations ne résidant pas toute l'année dans ces territoires.

### Les résidences secondaires, une caractéristique des logements en Bretagne, en particulier sur le littoral

Le nombre de résidences secondaires croît régulièrement dans la région. Il a ainsi augmenté de 32 % entre 1990 et 2015 pour atteindre 245 000. Sur la période la plus récente, de 2010 à 2015, cette hausse explique 12 % de la croissance du nombre de logements en Bretagne. Sur cette période, 2 600 résidences secondaires supplémentaires sont ainsi dénombrées en moyenne chaque année dans la région. Ce phénomène se concentre sur le littoral en raison de ses fortes aménités (*définitions*).

Dans ces bassins de vie littoraux, en 2015, les 185 000 résidences secondaires représentent 20 % de l'ensemble des logements. Cette proportion est à comparer à 13 % pour

l'ensemble des logements de la région. Toutefois, cette part n'est pas homogène sur l'ensemble du littoral. Dans certains bassins de vie, notamment dans le Morbihan, plus de la moitié des logements sont des résidences secondaires. Cette proportion atteint même plus de 60 % dans les bassins de vie de Quiberon et Carnac et plus de 70 % dans celui de Sarzeau.

Les logements vacants y sont un peu moins fréquents que dans l'ensemble de la région (6,8 % contre 7,7 %), excepté à Morlaix, Saint-Pol-de-Léon, Plouescat et Douarnenez. Huit bassins de vie, situés dans le Morbihan et dans le nord-ouest du littoral breton, comptent moins de 5 % de logements vacants. Bien que leur part reste faible, la progression est plus importante (+ 4,3 % en moyenne annuelle sur 2010-2015) sur les territoires littoraux que sur le reste de la région.

Il n'en reste pas moins que la forte présence des résidences secondaires dans certains territoires bretons pourrait refléter une offre insuffisante de logements en termes de

### Encadré 2 La vacance de logements : frictionnelle ou structurelle ?

La vacance de logements peut être frictionnelle ou structurelle :

- la vacance de courte durée, dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle », est qualifiée d'incompressible. Cela signifie qu'un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la vente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.

- La vacance d'une durée d'occupation plus longue est dite « structurelle ». Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

résidences principales, au regard de la demande. Si ce phénomène se poursuivait, cela pourrait induire une baisse de l'attractivité de ces territoires, dans ses dimensions résidentielles et économiques. ■

## Définitions

La **décohabitation** est l'action d'arrêter de cohabiter dans le même logement, c'est-à-dire de ne plus habiter ensemble (séparation d'un couple, départ des enfants, etc.). Cela entraîne de fait un nombre de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constants.

**Logement collectif** : logement faisant partie d'un ensemble de logements localisés à une même adresse. Le logement collectif prend essentiellement la forme d'un appartement situé dans un immeuble.

Le **bassin de vie** est défini comme le plus petit territoire sur lequel des habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Un bassin de vie est classé comme **littoral** si parmi les communes qui le composent, la plus forte capacité d'hébergement se situe dans les communes situées en espace littoral.

Les **territoires urbains** correspondent aux grandes aires urbaines, au sens du découpage en aires urbaines de l'Insee 2010. Ils se décomposent entre les pôles urbains et les couronnes ou espaces périurbains.

Les **territoires ruraux** regroupent les petits pôles urbains, les autres communes multipolarisées et les communes isolées hors d'influence des pôles, issus de ce même découpage en aires urbaines 2010.

**Aménités** : au départ à connotation plutôt culturelle, c'est aujourd'hui un terme générique de plus en plus employé pour définir un ensemble de valeurs matérielles (eau, air, biodiversité faunistique et floristique, mer...) et immatérielles (architecture, traditions, festivals, terroirs, artisanat local...) attachées aux territoires et qui « marquent » leur attractivité.

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

Directeur de la publication :  
Éric Lesage

Rédacteur en chef :  
Jean-Marc Lardoux

Maquettiste :  
Jean-Paul Mer

ISSN 2416-9013  
© Insee 2018

## Pour en savoir plus

- 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 – Insee première n° 1 700 – Vincent Vallès - juin 2018
- Parc de logements : de plus en plus de logements vacants - Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n° 60 - Jean-Pierre Reynaud, Sandra Bouvet – juin 2018
- Le parc privé de logements potentiellement indignes - Pauvreté et précarité en Bretagne - Insee Dossier Bretagne n° 03 - juin 2018
- En Bretagne, la construction de logements ralentit mais reste supérieure à la hausse du nombre de ménages - Insee Analyses Bretagne n° 36 - Isabelle Baudouin, Michel Rouxel (Insee), Bruno Rul (Dreal) – mars 2016

