

Conditions de vie

Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ?

En 2010, la Bretagne compte 2,4 % de logements suroccupés et près de 7 % de logements inoccupés. Constitué essentiellement de maisons anciennes dans les communes rurales et d'appartements souvent récents en zone urbaine, le parc de logements vacants a vu sa part remonter fortement depuis 10 ans y compris dans des zones où la population augmente. La mobilité croissante des ménages, une certaine désadéquation entre leurs aspirations et la localisation ou la nature de ces logements disponibles, contribuent à expliquer ce phénomène. Ces facteurs constituent par ailleurs autant de limites pour faire de la vacance des logements un levier pour faire face aux enjeux démographiques.

Entre 1999 et 2010, la population a augmenté de 10 % en Bretagne (7,3 % en France métropolitaine) et le parc de logements de 18,6 %, sous l'effet de la croissance de la population et de la décohabitation des ménages due aux séparations et au vieillissement. Dans une région attractive comme la Bretagne, pouvoir loger de nouveaux habitants tout en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation d'espace constitue un fort enjeu. Dès lors, la question de l'occupation du parc de logements existants se pose avec acuité. Concernant ses résidences principales, la Bretagne est peu concernée par le phénomène de sur-occupation des logements, avec seulement 2,4 % d'entre eux n'ayant pas le nombre de pièces requis pour assurer à ses habitants un certain degré d'intimité (cf. encadré). En revanche, elle est davantage exposée à l'inoccupation de certains logements : les logements vacants.

Avec près de 7 % de logements vacants, la Bretagne rattrape la moyenne nationale

En 2010, la Bretagne compte 1,77 million de logements dont 120 000 sont vacants. Ce taux de vacance (6,8 %) est certes inférieur à la moyenne nationale (7,1 %) et à celle des autres régions : seules six d'entre elles se situent en-deçà.

Néanmoins, parmi les régions attractives sur le plan migratoire, la Bretagne est celle où la part des logements vacants a le plus progressé depuis 1999, passant de 5,7 % à 6,8 %. Ce taux de vacance a également augmenté sur l'ensemble de l'Hexagone mais de façon moindre (6,9 % à 7,1 %). Il a diminué en Île-de-France et dans les régions méridionales (Corse, Provence - Alpes - Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon) et a moins

En 2010, un parc de 1,77 million de logements dont 6,8 % sont vacants

Évolution du parc de logements en Bretagne depuis 1990

	1990	1999	2006	2010
Communes rurales				
Résidences principales	312 254	341 912	388 109	415 136
Résidences secondaires	64 509	70 816	81 001	80 131
Logements vacants	34 466	29 592	31 640	39 145
Logements occasionnels	4 263	1 909	1 773	1 626
Total des logements	415 492	444 229	502 523	536 038
Unités urbaines				
Résidences principales	749 466	867 756	959 086	1 003 532
Résidences secondaires	102 768	116 458	139 804	144 504
Logements vacants	56 945	55 788	62 135	80 891
Logements occasionnels	12 896	8 386	6 620	5 483
Total des logements	922 075	1 048 388	1 167 645	1 234 410
Ensemble des communes				
Résidences principales	1 061 720	1 209 668	1 347 195	1 418 668
Résidences secondaires	167 277	187 274	220 805	224 635
Logements vacants	91 411	85 380	93 775	120 036
Logements occasionnels	17 159	10 295	8 393	7 109
Total des logements	1 337 567	1 492 617	1 670 168	1 770 448

Source : Insee, recensements de la population

progressé dans les autres régions considérées comme attractives (Rhône-Alpes, Pays de la Loire, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Alsace...). Après une hausse de 40 % du nombre de logements vacants entre 1999 et 2010, la Bretagne retrouve son taux de vacance de la période 1975-1990 mais s'éloigne de celui des Pays de la Loire (5,8 %).

Les deux tiers des communes bretonnes connaissent une augmentation de la part des logements vacants

La part des logements vacants est en hausse dans les deux tiers des 920 communes rurales et dans 80 % des 350 communes constituant les unités urbaines. Ces communes ont majoritairement développé des programmes de constructions collectives. Les appartements y représentent en 2010 plus de la moitié des logements vacants (53 %). Parmi le tiers des communes bretonnes évoluant à la baisse, les communes rurales sont largement majoritaires. Le parc de logements vacants de ce second groupe de communes est constitué à hauteur de 90 % par des maisons individuelles. C'est le cas en particulier de nombreuses petites communes du Centre Ouest Bretagne. Ainsi, pour une commune donnée, la diminution de la part des logements vacants ne traduit pas obligatoirement une pression démographique qui ferait baisser le nombre de logements inoccupés.

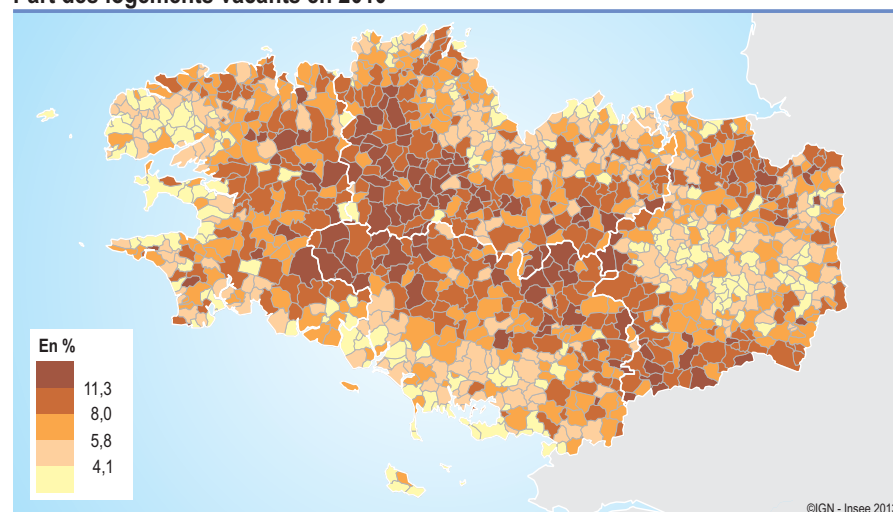
Plus d'habitants rime avec plus de logements... et souvent avec plus de vacants

Entre 1999 et 2010, sur les 1 270 communes bretonnes, 1 090 ont connu une augmentation de leur population et 868 une progression de leur taux de vacance. Dans le détail, 59 % des communes bretonnes ont connu une augmentation de la population couplée avec une hausse du taux de vacance et 5 % ont cumulé baisse du nombre d'habitants et diminution du taux de vacance. Seulement

36 % des communes connaissent ainsi des évolutions inverses de ces deux indicateurs... et moins d'un quart si l'on restreint le champ d'études aux seules unités urbaines ! Ainsi, dans la majorité des communes bretonnes et spécialement dans les communes urbaines, l'augmentation de la population entraîne non pas une compression mais une augmentation de la part des logements vacants.

Plus d'un logement sur dix est vacant dans les communes du centre Bretagne

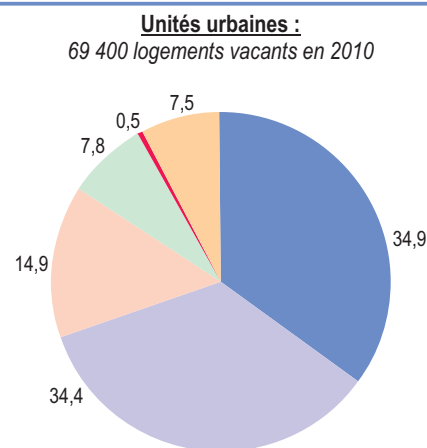
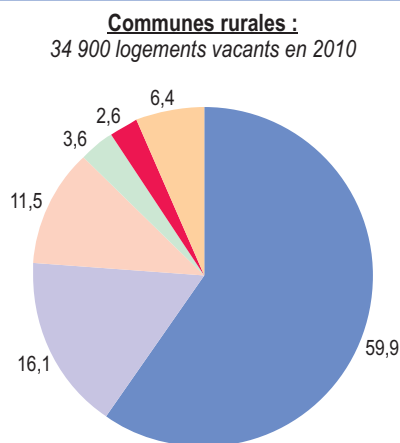
Part des logements vacants en 2010



Source : Insee, recensement de la population 2010

60 % des logements vacants datent d'avant 1949 dans les communes rurales

Ancienneté du parc des logements vacants (en %)



Source : Insee, recensements de la population

Plusieurs explications peuvent être avancées. En premier lieu, les ménages sont de plus en plus mobiles. Plus la mobilité est élevée et plus la probabilité qu'un temps de latence entre deux occupants successifs d'un logement soit observé. Ensuite, la forte augmentation de population que connaît la Bretagne couplée à la croissance du nombre de divorces provoque une accélération du rythme de construction de logements (25 000 nouveaux logements en 2010). Nombre d'entre eux se retrouvent, au moment du recensement, libres à la vente ou à la location ou, si déjà attribués, en attente d'occupation. La vacance des logements constitue donc dans ce contexte un élément de fluidité du parc permettant une plus grande mobilité des ménages. Par ailleurs, la crise économique débutée en 2008 peut laisser à penser que des logements nouvellement construits

trouvent moins facilement d'acquéreurs. Enfin, certains propriétaires peuvent, pour diverses raisons, décider de ne plus mettre leur logement en location.

La part des logements vacants reste plus importante dans le rural

Si la part des logements vacants progresse tant dans l'urbain que le rural, et si l'urbain concentre les deux tiers des logements vacants, le taux de vacance reste plus élevé dans les communes rurales (7,3 % contre 6,6 % dans les unités urbaines). Ainsi, un logement sur dix est inoccupé dans les pays de l'intérieur (Centre Ouest Bretagne, Centre Bretagne, Ploërmel - Cœur de Bretagne) mais aussi dans ceux de Fougères et de Redon et Vilaine. A l'opposé, ce taux de

vacance est proche de 5 % dans les pays beaucoup plus urbanisés (Rennes, Lorient, Vannes, Brest, Auray et Saint-Brieuc).

Des logements neufs préférés à des réhabilitations

Certains territoires conjuguent un taux de vacance élevé avec une forte croissance démographique. Ainsi, le pays Ploërmel - Cœur de Bretagne a connu depuis 10 ans une croissance de la population supérieure à la moyenne régionale (12,8 % contre 10,1 %). La part des logements construits depuis moins de vingt ans y est la même (24 %) que sur l'ensemble de la Bretagne. Or, la part de logements inoccupés y a fortement augmenté en dix ans (+ 2,7 points contre + 1,1 dans la région) et, parmi ceux-ci, les logements anciens y sont beaucoup plus fréquents (54 % datent d'avant 1949 contre 42 % au niveau régional).

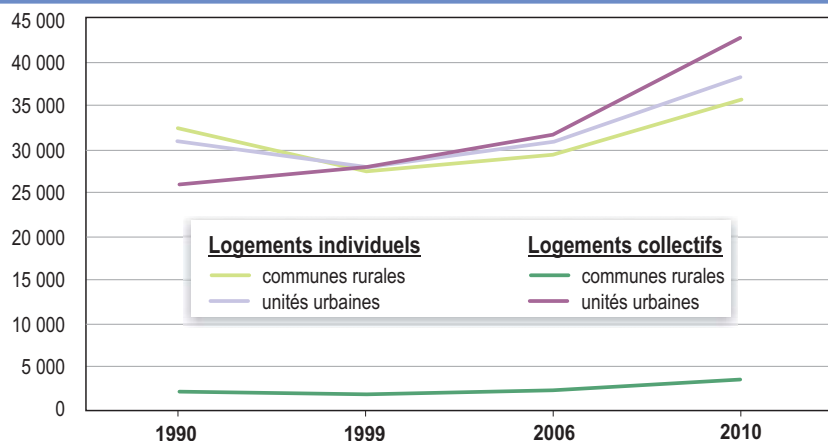
Ainsi, au sein de certains pays, coexistent un taux de vacance important et en augmentation avec une forte hausse à la fois de la population et des constructions récentes. Les nouveaux accédants à la propriété préfèrent souvent une maison neuve correspondant à leurs aspirations et prenant en compte les nouvelles normes d'habitabilité à un logement vacant ancien dont la réhabilitation pourrait s'avérer très onéreuse.

Maisons individuelles anciennes et appartements récents

En 2010, le parc breton de logements vacants est composé à 60 % de maisons individuelles et à 40 % d'appartements. Dans les

Les logements vacants dans les unités urbaines sont majoritairement collectifs

Évolution du parc de logements vacants



Source : Insee, recensements de la population

Seules six régions ont un taux de vacance inférieur à la Bretagne

Évolution de la part des logements vacants par région (en %)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Alsace	4,3	5,4	6,8	5,9	5,7	6,5	7,5
Aquitaine	7,1	8,1	8,9	8,8	7,8	6,7	7,0
Auvergne	8,8	9,2	9,8	9,1	10,0	8,9	10,8
Basse-Normandie	5,8	6,7	6,6	7,3	6,0	5,5	6,7
Bourgogne	6,7	7,4	8,3	8,5	8,1	7,7	8,9
Bretagne	4,9	5,3	6,6	6,8	6,8	5,7	6,8
Centre	5,6	7,7	7,6	8,4	7,1	7,2	8,2
Champagne-Ardenne	6,8	7,6	8,7	8,1	7,5	7,1	8,5
Corse	nd	nd	nd	6,6	6,9	5,9	3,9
Franche-Comté	6,9	7,3	7,4	8,3	6,7	6,3	7,7
Haute-Normandie	3,8	4,9	5,6	6,8	6,0	5,3	6,1
Île-de-France	2,4	4,7	7,0	7,5	6,6	8,1	6,0
Languedoc-Roussillon	7,1	9,2	11,1	10,3	8,8	7,7	7,7
Limousin	7,9	8,4	10,2	9,7	9,5	8,9	9,8
Lorraine	5,7	7,1	7,3	7,5	7,2	6,5	8,2
Midi-Pyrénées	8,4	9,5	10,6	9,5	8,5	7,5	8,2
Nord - Pas-de-Calais	3,5	5,0	5,8	7,2	7,3	5,6	5,9
Pays de la Loire	4,8	6,0	6,6	6,7	6,2	5,0	5,8
Picardie	5,6	6,6	6,9	7,1	6,4	5,9	6,8
Poitou-Charentes	7,0	8,0	8,3	8,5	8,1	7,2	7,9
Provence - Alpes - Côte d'Azur	5,8	8,0	8,4	7,8	7,9	7,6	7,1
Rhône-Alpes	5,6	7,3	8,2	7,5	6,6	6,6	6,9
France métropolitaine	5,2	6,7	7,7	7,8	7,2	6,9	7,1

nd : données non disponibles

Source : Insee, recensements de la population

pays les plus ruraux, la part des maisons individuelles parmi les logements vacants dépasse 80 %. A l'opposé, les trois quarts des logements vacants sont des appartements dans le pays de Rennes et c'est même le cas de 90 % des logements dans la ville centre.

Par ailleurs, les logements vacants sont majoritairement anciens. En 2008, 70 % d'entre eux dataient de plus de trente ans contre 52 % pour l'ensemble du parc de logements. Dans les pays de la Bretagne centrale, plus de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1949 et les trois quarts datent d'avant 1975. Inversement, 40 % des logements vacants datent de moins de trente ans dans les pays de Vannes et Rennes.

Enfin, le taux de vacance des logements récents est le même que celui des logements plus anciens. Ces logements inoccupés très récents sont bien souvent proposés à la vente ou à la location ou déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation. Ils sont en général vacants pour de courtes durées. Ils font partie de ce que l'on

nomme la vacance conjoncturelle (cf. définition).

Le parc de logements vacants : un faible levier face aux enjeux démographiques

Favoriser l'installation de nouveaux habitants dans des logements vacants constitue à première vue un levier pour accueillir de la population tout en maîtrisant la consommation d'espace. En Bretagne, cette démarche se heurterait toutefois à certaines limites.

En premier lieu, un volant de logements disponibles pour assurer la mobilité des ménages s'avère nécessaire. L'examen du parc de logements vacants par région sur les cinquante dernières années montre qu'un taux de vacance en dessous du seuil de 5 % est difficilement envisageable. Ramener la Bretagne à un taux de vacance équivalent à celui des Pays de la Loire (5,8 %) permettrait de loger 40 000 nouveaux habitants dans 18 000 nouvelles résidences principales.

En second lieu, les logements vacants ne se situent pas nécessairement là où les besoins de population à loger sont les plus importants.

Enfin, des questions d'adéquation entre les types de logements auxquels aspirent les ménages et les logements disponibles constituent une limite supplémentaire.

Face aux enjeux démographiques (une augmentation de plus de 500 000 habitants d'ici 2040¹), le rythme des nouvelles constructions devra rester élevé. Sous la pression de la demande, des logements qui n'étaient jusque là pas utilisés comme résidences principales pourraient être mis sur le marché. La mobilisation d'une fraction des logements vacants ne pourra constituer qu'un faible levier. Reste la question des 225 000 résidences secondaires recensées en Bretagne...

■ Jean-Marc Lardoux

1- Hypothèse scénario central, Insee février 2013

Définitions

Au sens du recensement, les logements sont répartis en quatre catégories :

- Logement vacant :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Dans les deux premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est courte, cette vacance temporaire est dite « conjoncturelle » ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle ».

- Résidence principale :

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

- Résidence secondaire :

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

- Logement occasionnel :

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Unité urbaine :

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multicommunale.

Communes rurales :

Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2 000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

Pour en savoir plus

- [Habitat](#) / Insee. - Dans : *Tableaux de l'économie française ; Insee Références* - (2013, fév.). - P. 84-85.
- [Première baisse significative de la vacance en Ile-de-France depuis plusieurs décennies](#) / Claire Decondé, Insee Ile-de-France. - Dans : *Ile-de-France à la page* ; n° 381 (2012, janv.).
- [Le logement en Bretagne](#) / Isabelle Baudequin, David Levy ... [et al.] ; Insee Bretagne. - Dans : *Dossier web [Bretagne]* [Ressource électronique] ; N° 11 (2008, nov.).
- [La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans](#) / Sabine Bessière ; Insee, Division logement. - Dans : *Insee première* ; N° 880 (2003, janv.) - 4 p.
- [Les conditions de logement des ménages en 2002 : enquête logement 2002](#) / Liliane Lincot et Christelle Rieg ; Insee. - 2003. - 23 p.
- [Les logements vacants en Bretagne : mythe ou réalité ?](#) / Direction régionale de l'équipement de Bretagne. - Rennes : DRE Bretagne, 1993. - 34 p.
- Insee Bretagne (www.insee.fr/fr/regions/bretagne)
- Insee (www.insee.fr)

Directeur de la Publication : Michel Guillemet

Rédacteur en chef : Jean-Marc Lardoux

Composition : Brigitte Cariou, Jean-Paul Mer

INSEE Bretagne

36, place du Colombier

CS 94439

35044 RENNES Cedex

ISSN 2105-1151 - © Insee 2013 - Dépôt légal : 2^e trimestre 2013

Pour tout renseignement statistique :
09 72 72 40 00 (tarification appel local)