

Logements neufs en Bretagne : près de sept ménages sur dix sont propriétaires

Insee Flash Bretagne • n° 114 • Octobre 2025

Entre 2015 et 2019, 97 800 logements ont été achevés en Bretagne. Ces logements neufs représentent 6,3 % du parc de résidences principales de la région. Ils sont davantage situés dans la métropole rennaise et ses alentours, ainsi que sur le littoral malouin et vannetais. La construction neuve bretonne est principalement portée par l'habitat individuel. Les logements neufs ont en moyenne un nombre de pièces inférieur à celui des logements anciens. Les ménages qui s'installent dans le neuf sont nettement plus souvent propriétaires. Par ailleurs, les primo-occupants de ces logements sont plus fréquemment des couples avec enfants.

Des logements neufs proportionnellement plus nombreux autour de Rennes, Saint-Malo et Vannes

Face à la tension croissante sur le marché du logement dans certaines intercommunalités bretonnes, des objectifs élevés en matière de construction neuve ont été définis au niveau régional ► [encadré](#). À partir des données du recensement de la population ► [source et méthode](#), le parc immobilier est estimé en Bretagne à 1 563 300 logements, appartements ou maisons, qui sont occupés en tant que résidences principales et achevés au plus tard en 2019. Parmi ceux-ci, 97 800, soit 6,3 %, ont été achevés entre 2015 et 2019 et seront qualifiés de **logements neufs** dans le cadre de cette étude. Ils sont proportionnellement plus nombreux en Ille-et-Vilaine (8,6 %) et dans le Morbihan (6,1 %) que dans les Côtes-d'Armor (4,9 %) et le Finistère (4,6 %), en lien notamment avec une croissance démographique moins soutenue dans les deux derniers départements. En France métropolitaine, la part de logements neufs s'établit à 5,6 %. Cette étude s'attache à décrire les caractéristiques des logements neufs par rapport aux **logements anciens**, ainsi que le profil des **ménages primo-occupants** en comparaison de celui des ménages qui se sont installés dans un logement ancien entre 2015 et 2019.

Le logement neuf en Ille-et-Vilaine est en particulier porté par l'attractivité économique et le dynamisme démographique de Rennes Métropole, qui concentre 22,9 % des logements neufs de Bretagne, soit 22 400 logements, alors que la métropole ne rassemble que 13,5 % des logements anciens de la région. Toutefois, la proportion de logements neufs dans son parc résidentiel (10,2 %), bien que nettement au-dessus de la moyenne régionale (6,3 %), est inférieure à celles d'intercommunalités limitrophes : Liffré-Cormier Communauté (12,4 %) et Pays de Châteaugiron Communauté (11,3 %) ► [figure 1](#). Cette périurbanisation, se manifestant par une plus forte construction de logements neufs en périphérie des villes depuis plusieurs décennies, s'explique notamment par un foncier plus accessible et par un développement des transports ces dernières années, facilitant en particulier les liaisons avec Rennes Métropole où sont situés de nombreux emplois.

Les logements neufs sont aussi proportionnellement plus nombreux dans certaines intercommunalités à forte attractivité touristique. C'est le cas par exemple à Pays de Saint-Malo Agglomération (10,6 % de logements neufs) et, dans une moindre mesure, dans les intercommunalités de la Côte d'Émeraude (8,6 %), de la Presqu'île de Guérande Atlantique (8,5 %), d'Auray Quiberon Terre Atlantique (8,4 %), du Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (8,4 %) et de Blavet Bellevue Océan Communauté (8,0 %).

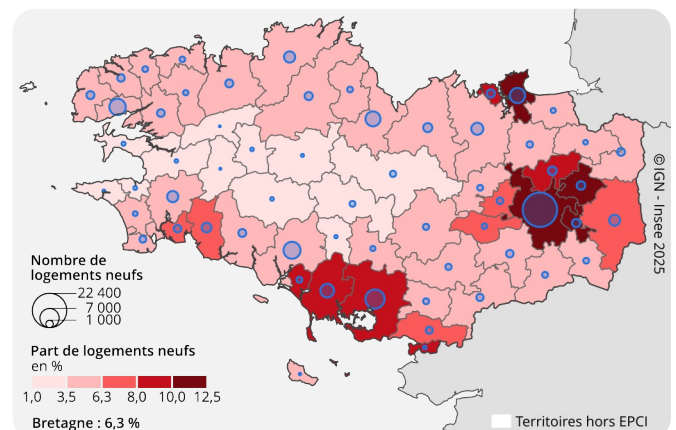
À l'inverse, dans le Centre Bretagne, les logements neufs sont moins nombreux. En particulier, ils représentent au plus 2 % des logements dans les communautés de communes de la Haute Cornouaille, des Monts d'Arrée, du Kreiz-Breizh et du Roi Morvan.

Six logements neufs sur dix sont des maisons

En Bretagne, l'habitat individuel représente 59,5 % des logements neufs. Toutefois, la répartition entre maisons et appartements neufs varie fortement au sein de la région. Dans les zones rurales, les logements neufs sont essentiellement des logements individuels. En revanche, à Rennes Métropole par exemple, les appartements sont majoritaires dans la construction neuve pour la quasi-totalité des communes urbaines, alors qu'ils ne le sont que dans quelques communes parmi les logements anciens.

Que ce soit pour les appartements ou les maisons, les logements neufs comptent un nombre de pièces en moyenne légèrement inférieur à celui des logements anciens, en lien avec la baisse tendancielle de la taille des ménages. Les appartements d'une à trois pièces représentent 83,2 % des logements récents contre 73,4 % dans l'ancien. En outre, les

► 1. Nombre et part de logements achevés entre 2015 et 2019 par intercommunalité bretonne

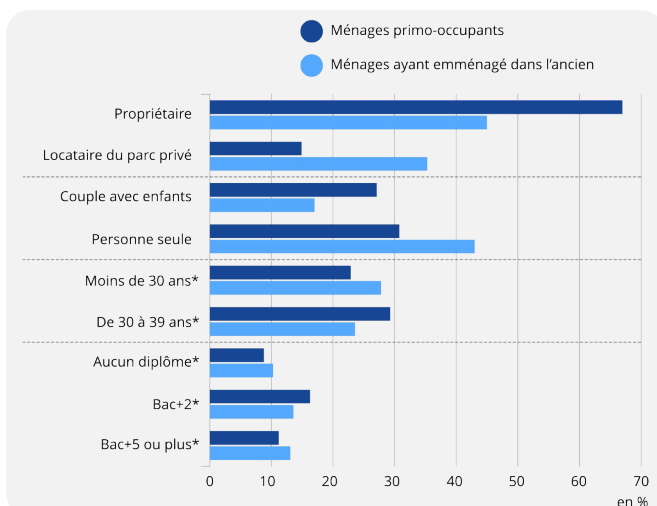


Lecture : Entre 2015 et 2019, 22 400 logements ont été achevés à Rennes Métropole. Ils représentent 10,2 % du parc de logements occupés en tant que résidences principales dans la métropole en 2022.

Champ : Logements ordinaires occupés à titre de résidences principales.

Source : Insee, recensement de la population 2022, exploitation complémentaire.

► 2. Caractéristiques des ménages bretons ayant emménagé entre 2015 et 2019, selon le type de logement (neuf ou ancien)



* âge ou niveau de diplôme de la personne de référence du ménage.

Lecture : 27,1 % des ménages qui ont emménagé dans un logement neuf entre 2015 et 2019 sont des couples avec enfants, contre 17,0 % des ménages qui ont emménagé dans un logement ancien sur la même période.

Champ : Ménages occupant des logements ordinaires à titre de résidences principales.

Source : Insee, recensement de la population 2022, exploitation complémentaire.

maisons d'au moins six pièces sont moins nombreuses dans le neuf (26,5 % contre 36,1 % dans l'ancien).

Les appartements d'une pièce sont plus souvent de plus petite surface dans le neuf, avec une part élevée de logements de moins de 30 m². À l'inverse, ceux de deux, trois et quatre pièces sont généralement plus grands dans le neuf que dans l'ancien à nombre de pièces égal. Le même phénomène se retrouve pour les maisons de trois pièces ou plus, plus spacieuses dans le neuf.

Deux tiers des primo-occupants sont propriétaires

Parmi les ménages emménageant dans des logements neufs, 67,0 % sont propriétaires, contre seulement 45,0 % de ceux qui emménagent dans l'ancien ► **figure 2**. Les mesures fiscales sont en effet plus souvent avantageuses dans le neuf (réduction des frais notariés à l'achat, du taux de TVA sur certains travaux...). Par ailleurs, parmi les primo-occupants propriétaires, plus de neuf sur dix s'installent dans une maison.

Parmi les ménages installés dans les logements neufs, 14,9 % sont locataires dans le parc privé, contre 35,3 % parmi les nouveaux occupants de logements anciens. Dans le parc social, la part de locataires est en revanche un peu plus élevée dans le neuf (15,9 %) que dans l'ancien (14,0 %).

Les couples avec enfants emménagent plus fréquemment dans des logements neufs

Les ménages de primo-occupants d'un logement se distinguent de ceux qui emménagent dans un logement ancien par la présence plus élevée de couples avec enfants. Les couples avec enfants représentent ainsi 27,1 % des emménagements dans le neuf, contre 17,0 % dans l'ancien. En effet, ils habitent majoritairement dans des maisons, plus présentes en périphérie des grandes villes où la part de logements neufs est plus élevée. À l'inverse, la part de personnes seules est plus faible parmi les occupants d'un logement neuf que parmi ceux qui ont emménagé dans l'ancien (respectivement 30,8 % et 43,0 %). C'est également le cas pour les familles monoparentales, mais avec un écart nettement moins prononcé.

Les comportements résidentiels varient également selon l'âge. Les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans sont proportionnellement moins présents parmi les occupants de logements neufs que chez les nouveaux occupants de logements

anciens (respectivement 22,9 % et 27,8 %). En effet, les étudiants et les jeunes actifs habitent davantage dans les grandes villes où l'offre d'études supérieures et d'emploi est plus grande, mais où celle de logements neufs est un peu plus faible qu'en périphérie. C'est l'inverse pour les personnes de 30 à 39 ans ayant emménagé entre 2015 et 2019 : elles sont relativement plus nombreuses à s'installer dans le neuf (29,3 % des ménages primo-occupants) que dans l'ancien (23,6 %).

L'ancien, une offre variée qui attire des ménages aux profils différents

Toutes choses égales par ailleurs, les ménages dont la personne de référence n'a aucun diplôme s'installent un peu plus souvent dans des logements anciens que dans des logements neufs (10,3 % contre 8,8 %). De même, la part de ménages avec une personne de référence diplômée de niveau bac+5 minimum est plus élevée dans l'ancien que dans le neuf (respectivement 13,1 % et 11,2 %). En effet, le parc immobilier ancien propose généralement une plus grande variété de types de logements ainsi qu'une gamme de prix plus étendue que le neuf, ce qui peut convenir à des ménages aux profils variés. ●

Yves Le Roho, Pierre-Éric Treyens (Insee)

Encadré - Les politiques publiques relatives à la construction neuve

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales renforce le rôle stratégique et opérationnel des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) comme document cadre de la politique locale de l'habitat des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Les PLH structurent en particulier la politique de construction des logements neufs au sein des EPCI. Ils définissent notamment les objectifs quantitatifs et les orientations stratégiques en termes d'aménagement du territoire, de mixité sociale, d'accès à la propriété et de développement durable. Par exemple, à Rennes Métropole, l'objectif était de construire 3 600 logements par an de 2015 à 2017, puis 4 400 chaque année entre 2018 et 2020.

► Définitions

Un logement est considéré comme neuf au sens fiscal lorsqu'il a moins de cinq ans. Dans cette étude, les **logements neufs** désignent ceux dont l'année d'achèvement est comprise entre 2015 et 2019 inclus. Les logements achevés en 2020 ou après, étant enquêtés de façon partielle dans le recensement de la population 2022, sont exclus du champ de l'étude.

Dans cette étude, est désigné comme **logement ancien** un logement achevé avant 2015.

Un **ménage primo-occupant** d'un logement est un ménage qui s'installe dans un logement neuf l'année de son achèvement ou la suivante. Afin de comparer les caractéristiques des ménages primo-occupants et celles des ménages emménageant dans l'ancien, l'âge et le nombre d'enfants sont recalculés au moment de l'emménagement.

► Source et méthode

L'étude repose sur l'exploitation du [recensement de la population](#) de 2022 pour la description du parc de logements et des caractéristiques sociodémographiques de leurs occupants.

Dans le recensement de la population, les logements neufs sont enquêtés de façon exhaustive sur un cycle de cinq ans, à partir de l'année suivant leur achèvement. Ainsi, dans le recensement de la population de 2022, qui s'appuie sur les collectes de 2019 à 2024, les logements achevés jusqu'en 2018 inclus sont enquêtés de façon exhaustive et ceux achevés en 2019 à 80 %.

► Pour en savoir plus

- Lardoux J.-M., Tacon D., « [Le nombre de logements a plus que doublé en 50 ans](#) », Insee Flash Bretagne n° 76, septembre 2021.
- Vallès V., « [Démographie des EPCI : la croissance se concentre dans et au plus près des métropoles](#) », Insee Première n° 1729, janvier 2019.

Insee Bretagne
35, place du Colombier
35044 RENNES CEDEX

Bureau de presse :
02 99 29 34 90

Directrice de la
publication :
Nathalie Caron

Rédactrice en chef :
Marion Julien-Levantisidis

Maquette :
Nathalie Noël

Insee-Bretagne
X@InseeBretagne
www.insee.fr

ISSN 2416-9013
© Insee 2025
Reproduction partielle
autorisée sous réserve
de la mention de la
source et de l'auteur



Insee