

En Bretagne, 36 % des ménages vivent dans un logement composé d'au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire pour ses occupants. Cette part, bien au-dessus de la moyenne nationale (25 %), est la plus élevée des régions françaises. Ces résidences principales dites en sous-occupation très accentuée sont bien souvent des maisons individuelles, habitées depuis longtemps par des couples de propriétaires plutôt âgés n'ayant plus d'enfant à leur domicile. Elles sont plus fréquemment situées dans les zones rurales, mais aussi, particularité bretonne, le long du littoral. La proportion de logements en sous-occupation très accentuée devrait continuer de s'accroître, en lien notamment avec le vieillissement de la population.

### Des logements en situation de sous-occupation très accentuée plus fréquents en Bretagne

En 2022, la région compte 2 millions de logements, répartis en 80 % de résidences principales, 13 % de résidences secondaires ou logements occasionnels et 7 % de logements vacants ► [figure 1](#). Parmi les 1,6 million de résidences principales, près de 1,3 million sont considérées comme étant **sous-occupées**, c'est-à-dire ayant au moins une pièce de plus qu'une occupation considérée comme adaptée au nombre de personnes qui y habitent.

Ainsi, près de huit résidences principales sur dix sont considérées comme sous-occupées en Bretagne, une proportion nettement supérieure à celle observée en France (69 %). Trois degrés de sous-occupation peuvent être distingués. En Bretagne, 22 % des résidences principales sont en « sous-occupation modérée » (avec une pièce de plus), 22 % également en « sous-occupation prononcée » (avec deux pièces de plus) et 36 % en « sous-occupation très accentuée », c'est-à-dire disposant d'au moins trois pièces supplémentaires par rapport à la norme définie, selon la taille du ménage.

La proportion de résidences principales en sous-occupation très accentuée en Bretagne est la plus élevée des régions françaises, loin devant celle de Bourgogne-Franche-Comté, des Hauts-de-France et des Pays de la Loire (31 %). À l'opposé, cette part est inférieure à 15 % en

Corse, Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au niveau national, un quart des résidences principales (25 %) sont en sous-occupation très accentuée.

Au sein de la région, les départements des Côtes-d'Armor (40 %), du Finistère (40 %) et du Morbihan (37 %) sont particulièrement concernés : ils font partie des neuf départements français présentant les taux de logements en sous-occupation très accentuée les plus élevés, avec la Creuse, les Deux-Sèvres, le Gers, la Haute-Saône, la Meuse et les Vosges. La part de logements en sous-occupation très accentuée est moindre en Ille-et-Vilaine (31 %), tout en restant nettement supérieure à la moyenne nationale.

### La moitié des maisons en situation de sous-occupation très accentuée

La plus forte part d'habitations en sous-occupation très accentuée observée en Bretagne s'explique en premier lieu par un parc important de grands logements. Pour un ménage formé d'une seule personne ou d'un couple sans enfant, la norme est un logement de deux pièces (une chambre et un séjour). Par définition, seuls les logements de cinq pièces ou plus peuvent donc être en sous-occupation très accentuée. En Bretagne, près de la moitié des logements (49 %) sont composés d'au moins cinq pièces. Cette part, la plus élevée des régions françaises devant les Hauts-de-France (46 %), est bien supérieure à la moyenne nationale (36 %). Dans les Côtes-d'Armor et le Finistère, les logements composés d'au moins cinq pièces sont même majoritaires.

En Bretagne, les logements en sous-occupation très accentuée sont essentiellement des maisons (97 %), contre seulement 3 % d'appartements ► [figure 2](#). En France, la part de maisons concernées par cette sous-occupation très accentuée est légèrement plus faible, s'établissant à 93 %. Deux effets expliquent cet écart : d'une part, une proportion de maisons dans l'ensemble du parc de logements plus importante en Bretagne (71 % contre 55 %) et d'autre part, une proportion de maisons en situation de sous-occupation très accentuée plus élevée dans la région (49 % contre 41 %). Seuls 4 % des appartements sont en sous-occupation très accentuée, aussi bien en Bretagne qu'en France.

### Les couples plutôt âgés et propriétaires plus fréquemment en situation de sous-occupation très accentuée

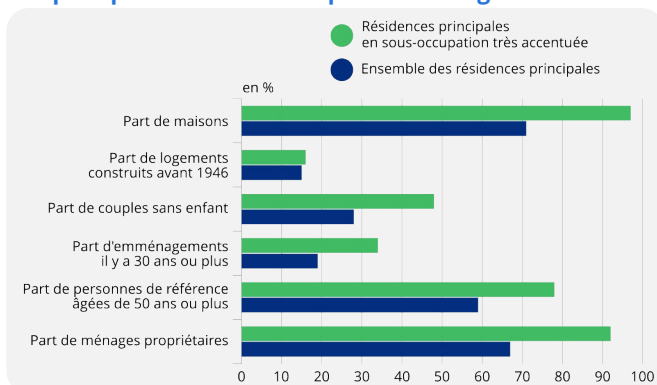
En Bretagne comme en France, les couples sans enfant sont plus représentés dans les logements en sous-occupation très accentuée, alors que les personnes seules, les familles monoparentales ou les

#### ► 1. Nombre de logements par catégorie en Bretagne en 2022

Répartition des logements	Nombre (en milliers)	Part (en %)
Résidences principales (maisons, appartements)	1 597	79
Autres résidences principales*	11	1
Résidences secondaires et logements occasionnels	265	13
Logements vacants	137	7
<b>Ensemble</b>	<b>2 010</b>	<b>100</b>
Détail des résidences principales selon leur niveau d'occupation		
Sous-occupation très accentuée	581	36
Sous-occupation prononcée	345	22
Sous-occupation modérée	348	22
Occupation normale	246	15
Suroccupation	77	5
<b>Ensemble</b>	<b>1 597</b>	<b>100</b>

\* Résidences principales de type logements-foyers, chambres d'hôtel, chambres de service, etc.  
Source : Insee, recensement de la population 2022.

## ► 2. Caractéristiques des résidences principales en sous-occupation très accentuée, de l'ensemble des résidences principales et de leurs occupants en Bretagne



Source : Insee, recensement de la population 2022.

couples avec enfants le sont moins. Dans la région, les couples sans enfant constituent ainsi près de la moitié des ménages occupant ce type de logement (48 %), alors qu'ils représentent 28 % de l'ensemble des ménages.

Plus d'un tiers des ménages vivant dans un logement en sous-occupation très accentuée (34 %) y ont emménagé il y a au moins 30 ans, comparé à 19 % parmi l'ensemble des ménages. Cette part est une des plus élevées des régions françaises et elle est supérieure à la moyenne nationale (31 %). Ces ménages sont donc plus âgés. Au total, parmi les personnes de référence des ménages en situation de sous-occupation très accentuée, près de quatre sur cinq ont au moins 50 ans, contre trois sur cinq dans l'ensemble des logements.

Enfin, 92 % des ménages bretons vivant dans un logement en sous-occupation très accentuée sont propriétaires de leur logement, alors que ce n'est le cas que de 67 % de l'ensemble des ménages de la région.

### Plus de logements en sous-occupation très accentuée dans le rural, mais aussi sur le littoral

En Bretagne, parmi les résidences principales, le taux de logements en sous-occupation très accentuée varie de moins d'un quart (22 %) sur Rennes Métropole à plus de la moitié (53 %) dans la communauté de communes du Pays d'Iroise ► [figure 3](#). Les intercommunalités des sept villes bretonnes de plus de 40 000 habitants (Rennes, Brest, Quimper, Lorient, Vannes, Saint-Malo et Saint-Brieuc) ont toutes une proportion de logements en sous-occupation très accentuée inférieure ou égale à

#### ► Définition

Une résidence principale est dite **sous-occupée** si elle comporte plus de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (norme, définie dans le cadre d'un groupe de travail du [Cnis](#) en 2011). Celui-ci est calculé ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ;
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

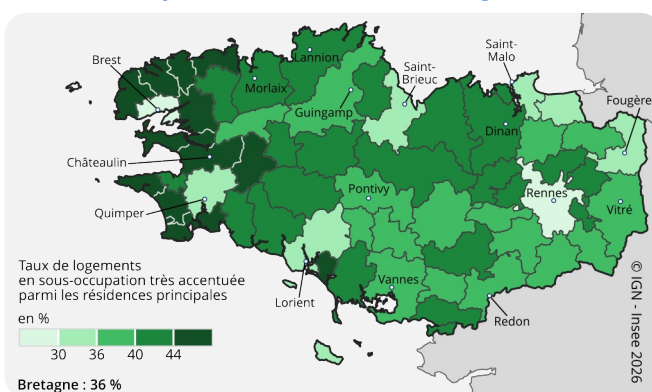
La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces du logement que si elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

#### ► Source et champ

Les résultats sont issus des exploitations principales et complémentaires des [recensements de la population](#) 2011, 2016 et 2022.

L'étude porte uniquement sur les résidences principales de type maison individuelle ou appartement. Les autres types de logements (logements-foyers, chambres d'hôtel, chambres de service, etc.) ne sont pas concernés.

## ► 3. Part de résidences principales en sous-occupation très accentuée par intercommunalité en Bretagne



Source : Insee, recensement de la population 2022.

la moyenne régionale. La demande de logements y est forte, les prix de l'immobilier élevés et les jeunes ménages, en particulier étudiants, y sont particulièrement présents. Les territoires entourant ces sept intercommunalités présentent des proportions de sous-occupation très accentuée plus importantes. L'habitat de ces territoires périurbains est en effet essentiellement constitué de maisons plutôt spacieuses en raison d'un moindre coût du foncier. Dans les intercommunalités plus rurales, la part élevée de logements en sous-occupation très accentuée s'explique essentiellement par un parc de résidences principales constitué majoritairement de maisons anciennes couplé à une part plus importante de ménages âgés de 60 à 85 ans propriétaires depuis longtemps de leur logement.

À l'instar des zones densément peuplées, les zones touristiques, dans lesquelles le marché de l'immobilier est également tendu, devraient présenter une plus faible part de logements en sous-occupation très accentuée. Cela se vérifie notamment sur le littoral méditerranéen et en Corse, mais pas le long du littoral breton. Dans la région, plus de la moitié des logements sont ainsi en sous-occupation très accentuée dans des intercommunalités littorales telles que celles du Pays d'Iroise, de Lesneven Côte des Légendes, du Pays Fouesnantais ou du Pays des Abers, et plus de 40 % dans celles de la Côte d'Émeraude ou de Concarneau Cornouaille Agglomération. Le parc de logements situés à proximité du littoral, constitué principalement de maisons individuelles, peut expliquer cette particularité bretonne.

### De plus en plus de logements en sous-occupation très accentuée

Comme dans l'ensemble du pays, le taux de sous-occupation très accentuée des résidences principales est en hausse en Bretagne, passant de 33 % en 2011 à 34 % en 2016 et à 36 % en 2022. Sur cette période, la part des logements d'au moins cinq pièces augmente d'un point. Par ailleurs, la proportion des personnes âgées d'au moins 65 ans progresse nettement, passant de 18 % à 23 % de l'ensemble de la population. Cette hausse de plus de 200 000 personnes âgées d'au moins 65 ans entre 2011 et 2022 favorise le développement de la sous-occupation très accentuée. Cette évolution devrait d'ailleurs se poursuivre avec une part des personnes âgées de 65 ans ou plus qui dépasserait les 30 % à l'horizon 2050. Le maintien à domicile de plus en plus tardif des personnes les plus âgées devrait encore accentuer ce processus. ●

Axel Bornerie, Jean-Marc Lardoux (Insee)

#### ► Pour en savoir plus

- [Lavaud C., Le Lan R., De Palmas J.-P., « Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée », Insee Première n° 2064, juillet 2025.](#)
- [Lardoux J.-M., Tacon D., « Le nombre de logements a plus que doublé en 50 ans », Insee Flash Bretagne n° 76, septembre 2021.](#)

Insee Bretagne  
35, place du Colombier  
35044 RENNES CEDEX

Directrice de la  
publication :  
Nathalie Caron

Maquette :  
Nathalie Noël

[Insee-Bretagne](#)  
[@InseeBretagne](#)  
[www.insee.fr](#)

Bureau de presse :  
02 99 29 34 90

Rédactrice en chef :  
Marion Julien-Levantisid

ISSN 2416-9013  
© Insee 2026  
Reproduction partielle  
autorisée sous réserve  
de la mention de la  
source et de l'auteur



**Insee**