

Mobilités résidentielles dans le Pays de Brest : d'abord à Brest et dans le parc locatif privé

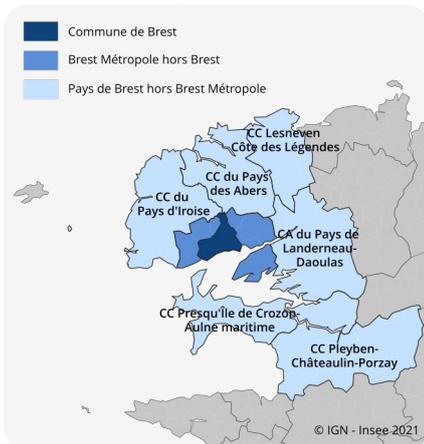
Insee Analyses Bretagne • n° 108 • Mars 2022



Au 1^{er} janvier 2017, le Pays de Brest compte près de 420 000 habitants. Parmi eux, 11 % ont changé de logement au cours de l'année 2016 : 14 400 nouveaux habitants sont arrivés depuis l'extérieur du Pays de Brest et 33 600 personnes ont déménagé au sein du territoire. Les emménagements se font dans des logements plutôt petits, le plus souvent dans des appartements. Plus d'une installation sur deux a lieu dans la commune de Brest. Le parc locatif privé regroupe plus de la moitié des emménagements, alors qu'une mobilité sur six concerne un ménage qui accède à la propriété. Dans le même temps, 3 800 installations, soit 13 % des mobilités, ont lieu dans le parc social.

Au 1^{er} janvier 2017, le Pays de Brest
 ► **figure 1** compte près de 419 700 habitants. Parmi eux, 371 700 résident dans le même logement qu'au 1^{er} janvier

► 1. Trois territoires d'analyse au sein du Pays de Brest



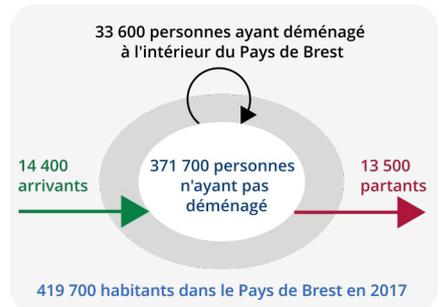
Source : Insee, Fidéli 2017.

2016, soit près de 89 % de la population. Les autres ont intégré un nouveau logement dans le courant de l'année 2016. Les personnes nouvellement arrivées dans le Pays de Brest représentent ainsi 3 % de la population, alors que 8 % des habitants ont déménagé à l'intérieur du pays ► **figure 2**. Ces parts sont légèrement plus faibles que celles observées dans le Pays de Rennes.

Les personnes en mobilité résidentielle sont plutôt jeunes. Près d'un tiers d'entre elles a entre 20 et 29 ans alors que cette tranche d'âge ne représente que 12 % de la population totale du territoire.

Plus de la moitié des personnes entrant dans le Pays de Brest arrivent de Bretagne, le département du Finistère représentant à lui seul 24 % des origines. Les régions Île-de-France et Pays de la Loire arrivent respectivement aux deuxième et troisième rangs des régions de provenance. Le département du Var représente quant à lui 4 % des origines des mobilités, en raison des mouvements

► 2. Détail des emménagements dans le Pays de Brest au cours de l'année 2016



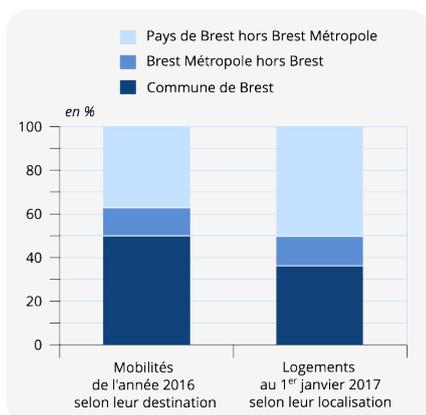
Source : Insee, Fidéli 2017.

de militaires de la Marine Nationale entre la base de Toulon et celle de Brest.

Au total, ces 48 000 individus ayant déménagé représentent un peu plus de 31 000 **mobilités**. Parmi celles-ci, 2 100 concernent des jeunes de retour chez leurs parents qui résident dans le Pays de

En partenariat avec :

► 3. Répartition des logements du Pays de Brest dans les trois territoires d'analyse



Source : Insee, Fidéli 2017.

Brest. Ces mobilités ne faisant pas l'objet d'un choix de logement, elles seront par la suite exclues de l'analyse.

Un logement sur deux dans la métropole brestoise

Le Pays de Brest compte 231 000 logements au 1^{er} janvier 2017. Ceux-ci sont répartis à parts égales entre Brest Métropole (principalement dans la commune de Brest) et le reste du territoire. Pour 45 % d'entre eux, ils ont été construits avant 1970.

Les logements du Pays de Brest présentent une superficie moyenne de 88 m², et 92 % d'entre eux sont constitués d'au moins quatre pièces. Ces caractéristiques sont liées au fait que près de deux logements sur trois sont des maisons.

Parmi les logements du Pays de Brest, 83 % sont occupés comme résidence principale. Près de deux tiers d'entre eux le sont par des propriétaires. Les résidences secondaires représentent quant à elles 8 % du parc ► encadré 1.

Globalement, les caractéristiques du parc de logements diffèrent selon les parties du territoire. Ainsi, les maisons représentent 87 % des logements dans le Pays de Brest hors Brest Métropole. À l'opposé, ces dernières ne représentent que 24 % des logements dans la commune de Brest.

De même, les occupants des logements ne sont propriétaires de leur résidence principale que dans 40 % des cas à Brest, alors que cette part atteint 73 % en dehors de Brest Métropole.

Des emménagements dans des logements de taille modeste

Dans l'ensemble, les logements rejoints par les personnes qui ont déménagé en 2016 diffèrent assez nettement des logements du parc dans sa globalité. Ainsi, les emménagements se font dans des logements relativement petits. La superficie moyenne des logements rejoints est de 73 m², soit 15 m² de moins que celle de l'ensemble du parc.

Ils sont également plus souvent anciens : 52 % des logements rejoints datent d'avant 1970, soit 7 points de plus que pour l'ensemble des logements du territoire. Toutefois, la part des **logements neufs** est par définition plus élevée parmi les logements rejoints que parmi l'ensemble des logements (5 % contre 2 %).

La majorité des mobilités se traduit par une installation dans un appartement. C'est particulièrement le cas dans la commune de Brest, où 87 % des emménagements ont lieu en appartement.

Les installations en tant que locataires sont majoritaires parmi l'ensemble des mobilités. Ainsi, 52 % des emménagements ont lieu dans la location privée, le plus souvent dans des appartements. Les emménagements dans le parc social représentent 13 % des installations, un tiers d'entre eux se faisant en provenance d'un autre logement du parc social. Les ménages s'installant avec le statut de propriétaires (28 % des mobilités) emménagent quant à eux le plus souvent dans des maisons. La majorité d'entre eux n'avaient pas le statut de propriétaires avant la mobilité. Enfin, 7 % des installations se font en communautés (maisons de retraites, résidences étudiantes, etc.).

Des emménagements en premier lieu dans la commune de Brest

Ces différences entre les caractéristiques des logements rejoints lors d'une mobilité et celles de l'ensemble du parc sont notamment liées à une mobilité plus ou

moins importante selon les territoires. Ainsi, la commune de Brest regroupe à elle seule 50 % des emménagements alors qu'elle rassemble 36 % des logements du Pays de Brest ► figure 3. Le Pays de Brest hors métropole, qui compte la moitié des logements (50 %), cumule 37 % des installations. Enfin, 13 % des mobilités s'effectuent à destination de Brest Métropole hors Brest.

15 300 mobilités dans la location privée

Environ 15 300 mobilités se font à destination du parc locatif privé. 58 % d'entre elles se font en provenance d'un autre logement du Pays de Brest, tandis que 19 % ont une origine extérieure à la Bretagne. En particulier, parmi les ménages qui étaient propriétaires avant la mobilité et qui emménagent dans le Pays de Brest en tant que locataires du privé, 18 % arrivent de l'extérieur de la région.

Près de 60 % des emménagements dans le parc locatif privé se concentrent dans la commune de Brest ► figure 4, en lien avec une plus grande proportion de logements collectifs, plus souvent occupés par des locataires. 37 % de ces emménagements à Brest se font en provenance d'un autre logement de la commune, alors que 48 % proviennent de l'extérieur du Pays de Brest. À Brest, les mobilités dans la location privée sont d'abord celles de personnes seules et de ménages plutôt jeunes : 3 400 mobilités concernent ainsi des ménages dont le **référént fiscal** est âgé de moins de 25 ans.

Dans le Pays de Brest hors Brest Métropole, les nouveaux locataires sont plus âgés et la proportion de couples est plus élevée (43 %, contre 29 % à Brest). Dans cette partie du territoire, les emménagements concernent avant tout des ménages qui y habitaient déjà en 2016 (42 % des mobilités) et d'autres en provenance de la commune de Brest (33 %).

Dans plus de 70 % des cas, le bien loué est un appartement. Dans cette situation, les personnes qui emménagent sont le plus souvent issues d'un ménage ayant le statut de propriétaire avant le déménagement. Parmi ces mobilités, presque deux sur trois concernent des jeunes quittant le domicile parental et

► Encadré 1 – Les résidences secondaires se situent surtout hors métropole

Le Pays de Brest est un territoire touristique du fait de sa vaste façade maritime. Comme beaucoup de territoires touristiques, il abrite des résidences secondaires. Le parc de logements du Pays de Brest en compte près de 18 000, soit près de 8 % de l'ensemble du parc. Leur répartition n'est pas homogène sur le territoire, puisque seuls 3 % des logements de la commune de Brest et 2 % de ceux de Brest Métropole hors Brest sont des résidences secondaires, alors que ces biens représentent près de 13 % de l'ensemble des logements du Pays de Brest hors Brest Métropole.

Les résidences secondaires sont principalement des maisons, en dehors de la commune de Brest où 88 % d'entre elles sont des appartements. Ces maisons représentent ainsi près de 90 % de l'ensemble des résidences secondaires du Pays de Brest hors Brest Métropole. Elles mesurent en moyenne 84 m², soit 4 m² de moins que dans l'ensemble du parc de logements.

► 4. Principales caractéristiques des mobilités sur un an dans le Pays de Brest, en comparaison à l'ensemble des ménages du territoire, au 1^{er} janvier 2017

	Répartition des logements selon la zone géographique (en %)			Part des maisons (en %)	Part des ménages dont le référent a entre 18 et 24 ans (en %)	Part des ménages dont le référent a entre 25 et 39 ans (en %)	Part des couples avec enfant(s) (en %)	Médiane du niveau de vie annuel des ménages (en euros)
	Commune de Brest	Brest Métropole hors Brest	Pays de Brest hors Brest Métropole					
Mobilités vers la location privée	59	11	30	28	38	39	13	17 800
Mobilités vers le parc locatif social	58	15	27	15	16	44	18	14 400
Mobilités en accession à la propriété	32	17	51	78	3	43	39	23 200
Mobilités en conservant le statut de propriétaire	29	14	57	77	5	36	28	24 300
Ensemble des mobilités	50	13	37	40	24	39	19	19 100
Ensemble des ménages du Pays de Brest	37	15	48	62	7	22	25	20 600

Source : Insee, Fidéli 2017.

près d'une sur dix des couples qui se séparent. À l'inverse, dans plus de 40 % des cas, les emménagements dans les appartements concernent des ménages qui étaient déjà locataires du parc privé avant la mobilité. Cette situation concerne des personnes seules dans deux cas sur trois. L'installation en location dans un appartement se traduit par une perte d'espace dans la quasi-totalité des cas (95 %).

L'emménagement dans une maison représente 28 % des mobilités vers le parc locatif privé. Les ménages qui étaient déjà locataires du privé avant la mobilité sont les plus nombreux à s'y installer (55 % des cas), alors que 38 % de ces déménagements concernent des ménages quittant le statut de propriétaires. Lorsque le logement précédent était un appartement, l'installation se fait avec une hausse de la surface du logement dans 80 % des cas.

Les habitants ayant emménagé dans le Pays de Brest en tant que locataires du privé durant l'année 2016 ont un **niveau de vie** proche de celui des locataires

n'ayant pas déménagé. Leur niveau de vie médian est de 17 800 euros. Il est bien inférieur à celui de l'ensemble des habitants du Pays de Brest (20 600 euros).

L'accès à la propriété : principalement dans des maisons

Durant l'année 2016, 4 900 emménagements dans le Pays de Brest se font en accès à la propriété, c'est-à-dire par l'acquisition du nouveau logement par un ménage qui n'était pas propriétaire avant son déménagement. La moitié de ces mobilités est à destination du Pays de Brest hors Brest Métropole, et le plus souvent en provenance de ce même territoire.

Les accessions à la propriété se font en maison dans plus des trois quarts des mobilités. Dans ce cas, la moitié des ménages concernés louaient un appartement en 2016. Les emménagements en appartement, qui représentent 23 % des accès à la propriété, se font dans la commune de Brest dans 90 % des cas.

Les accédants sont plus jeunes que l'ensemble des habitants du Pays de Brest mais moins que les ménages qui s'installent comme locataires du privé : 43 % des mobilités concernent un ménage dont le référent fiscal est âgé de 25 à 39 ans, alors que cette tranche d'âge ne représente que 15 % de l'ensemble des propriétaires ► **figure 5**. L'accession à la propriété est également fréquente chez les ménages dont le référent a entre 50 et 64 ans (27 % de l'ensemble des accessions). Ces classes d'âge bénéficient en moyenne de revenus et de patrimoines plus importants que les plus jeunes, permettant plus facilement l'acquisition d'un bien immobilier.

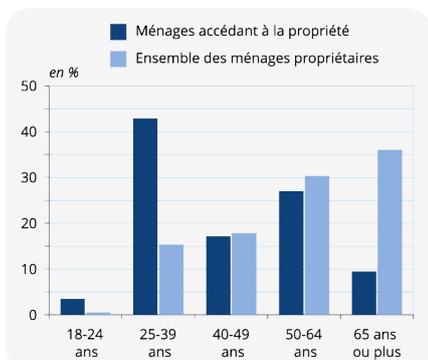
Les familles avec enfants sont les plus nombreuses parmi les accédants à la propriété. Elles représentent 49 % de l'ensemble des accédants. Elles arrivent principalement du Pays de Brest hors Brest Métropole (37 % des cas) et de la commune de Brest (30 %).

Avec un niveau de vie médian de 23 200 euros, les accédants à la propriété dans le Pays de Brest disposent d'un niveau de vie supérieur à l'ensemble des ménages ► **figure 6**, en lien avec les ressources nécessaires pour acheter un logement.

3 000 installations de propriétaires qui l'étaient déjà auparavant

3 000 mobilités concernent des ménages qui étaient propriétaires au 1^{er} janvier 2016 et le sont toujours au 1^{er} janvier 2017, après leur déménagement. Dans la majorité des cas, ces ménages sont des couples avec ou sans enfants. Les jeunes quittant le domicile parental représentent quant à eux 21 % de ces mobilités.

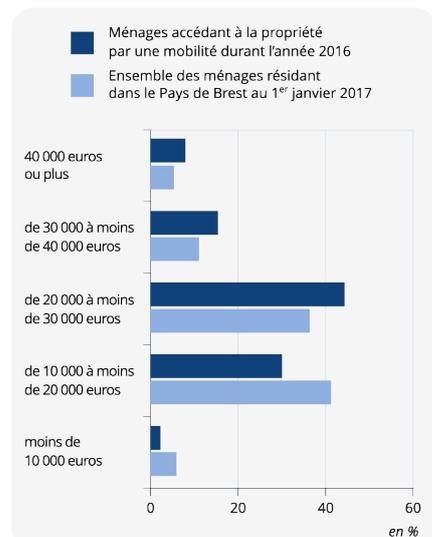
► 5. Répartition des ménages accédant à la propriété selon l'âge du référent fiscal



Lecture : 43 % des emménagements en accession à la propriété correspondent à des ménages dont le référent a entre 25 et 39 ans.

Source : Insee, Fidéli 2017.

► 6. Niveau de vie des ménages accédant à la propriété en 2016



Lecture : 44 % des ménages emménageant dans un logement du Pays de Brest en accession à la propriété ont un niveau de vie compris entre 20 000 € et 30 000 €. Source : Insee, Fidéli 2017.

Ces emménagements ont lieu le plus souvent dans le Pays de Brest hors Brest Métropole, et se font principalement en maison. Ainsi, quel que soit le type de logement occupé avant la mobilité, plus de trois quarts des installations ont lieu dans une maison.

3 700 emménagements dans le parc social

Au cours de l'année 2016, près de 3 700 mobilités correspondent à une installation dans le parc social. Parmi

elles, 57 % ont lieu à Brest. Dans un cas sur trois, ces mobilités consistent en un passage d'un logement social à un autre.

Les personnes seules et les familles monoparentales sont les plus représentées parmi ces mobilités. Plus de 12 % des cas correspondent à des jeunes quittant le domicile parental et plus de 10 % à des installations suite à la séparation d'un couple. ●

Hervé Bovi, Émeric Marguerite, Dominique Tacon (Insee)

► Définitions

Une **mobilité** est un changement de logement pour un ou plusieurs individus déménageant ensemble entre les deux mêmes logements. Par exemple, deux personnes vivant seules dans des logements distincts au 1^{er} janvier 2016 et emménageant ensemble dans un troisième logement compteront pour deux mobilités. À l'inverse, un ménage de cinq personnes déménageant ensemble dans un nouveau logement comptera pour une seule mobilité.

Est considéré ici comme un **logement neuf** un logement construit après 2014.

Le **référént fiscal** d'un ménage fiscal est le membre du ménage identifié comme payeur de la taxe d'habitation au sein du ménage fiscal.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage (revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner) divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

► Source et méthode

Cette étude utilise les données 2017 de la source **Fidéli** (Fichiers démographiques sur les logements et les individus). Ces données, basées principalement sur des sources fiscales, décrivent les caractéristiques des ménages et de leur logement au 1^{er} janvier 2017 et au 1^{er} janvier 2016. La comparaison de la situation à ces deux dates permet d'analyser les mobilités résidentielles.

Le champ de cette étude englobe toutes les migrations résidentielles des personnes des foyers fiscaux (hors enfants de moins d'un an) au cours de l'année 2016.

Un ménage fiscal correspond à l'ensemble des foyers fiscaux vivant dans le même logement. Pour les personnes vivant dans des communautés ou des logements non assujettis à la taxe d'habitation (foyers, logements pour personnes âgées, pour jeunes travailleurs, etc.), chaque foyer fiscal est considéré comme un logement.

Les migrations des personnes sont observées uniquement lorsque les ménages qu'elles constituent ont un avis de taxe d'habitation en leur nom. Les étudiants sont pour une partie d'entre eux (ceux qui ne payent pas de taxe d'habitation) localisés chez leurs parents.

Le champ et les concepts étant différents, les volumes de mobilités résidentielles mesurés à partir de cette source, notamment concernant la population étudiante qui lui échappe en partie, peuvent différer de ceux obtenus à partir d'autres sources comme le recensement de la population.

La problématique de l'étude étant celle du logement rejoint durant le déménagement, les mobilités entrantes (depuis l'extérieur du Pays de Brest) et internes (depuis un autre logement situé dans le Pays de Brest) ont été traitées conjointement.

Les mobilités étudiées étant celles de l'année 2016, la présente publication ne permet pas d'identifier d'éventuelles modifications des dynamiques résidentielles engendrées par la crise sanitaire de 2020 et 2021.

► Encadré 2 – Le partenariat Insee-Adeupa

La mobilité résidentielle en France a ralenti depuis le pic de la fin des années 1990 mais l'Ouest reste un territoire attractif. Au moment où le Pays de Brest se lance dans la révision-extension de son Schéma de cohérence territoriale (SCoT), la connaissance de la dynamique d'attractivité du Pays de Brest, de sa métropole, et des facteurs qui déterminent les migrations des ménages constitue un enjeu majeur pour les décideurs publics en matière d'aménagement du territoire, de politique de l'habitat ou d'accompagnement des populations en termes de services. C'est la raison pour laquelle l'Adeupa a noué un partenariat avec l'Insee afin d'exploiter en profondeur la source de données Fidéli. Cette étude, grâce à la mobilisation des données fiscales, permet de mieux comprendre les logiques de mobilités résidentielles vers le Pays de Brest et en son sein. Elle permet une analyse approfondie des parcours résidentiels, les données mises à disposition portant sur les caractéristiques des personnes avant et après la migration ainsi que sur les caractéristiques des logements concernés par ces déménagements.

Éric Lemerre (Adeupa), responsable du pôle Planification-Habitat-Société

↓ Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour en savoir plus

- **Bovi H., Marguerite E. (Insee)**, « Activité économique de Brest métropole et attractivité des territoires voisins vont de pair », *Insee Analyses Bretagne*, n°70 (2018, mars)
- **Bovi H., Marguerite E. (Insee), Ferrec R., Le Montagner A. (AudéLor)** « Mobilités résidentielles dans le pays de Lorient-Quimperlé : les jeunes et les ménages de petite taille en premier lieu », *Insee Analyses Bretagne*, n°101 (2021, fév.)
- **Bovi H. (Insee)**, « Rennes Métropole : de nombreux arrivants, à tous les moments de la vie », *Insee Analyses Bretagne*, n° 62 (2017, oct.)

Insee Bretagne
35, place du Colombier
CS 94439
35044 RENNES CEDEX

Directeur de la publication :
Éric Lesage

Rédactrice en chef :
Marion Julien-Levantidis

Bureau de presse :
02 99 29 34 90

Maquette :
Nathalie Noël

ISSN 2416-9013

© Insee 2022
www.insee.fr

 @InseeBretagne

