

# Des logements vacants plus fréquents dans les territoires moins dynamiques

Insee Analyses Bretagne • n° 111 • Septembre 2022



En 2018, 144 800 logements sont vacants en Bretagne. Leur part dans l'ensemble du parc de logements est en augmentation depuis le milieu des années 2000. En général plus anciens et plus petits, ces logements inoccupés sont davantage présents dans les intercommunalités cumulant faible croissance démographique et moindre dynamisme économique. Au sein de ces territoires dits « détendus », les constructions de nouveaux logements et les transferts de propriété sont moins fréquents. Les prix des transactions y sont également plus faibles et les vacances de longue durée des logements plus importantes.

En France, la part de **logements vacants** a diminué de façon continue du début des années 1980 au milieu des années 2000. Mais depuis, Corse exceptée, la vacance de logements ne cesse d'augmenter sur l'ensemble du territoire métropolitain. Face à ce constat, un plan national de lutte contre les logements vacants est mis en place ► **encadré**. Ce plan vise notamment à doter les acteurs locaux d'outils leur permettant de mieux appréhender le phénomène de la vacance de logements sur leur territoire.

En 2018, la Bretagne compte 1 938 500 logements. Parmi ceux-ci, 1 535 900 sont des **résidences principales**, 257 800 des **résidences secondaires** ou **logements occasionnels** et 144 800 des logements vacants.

Les logements vacants représentent ainsi près de 7,5 % de l'ensemble du parc de logements de la région. Cette proportion était de 6,2 % en 2008 et de 7,4 % en 2013. La vacance de logements observée en Bretagne en 2018 est inférieure à la moyenne en France métropolitaine (8,1 %). Seules la Corse (3,1 %), les Pays de la Loire (6,5 %) et l'Île-de-France (6,8 %) affichent une vacance plus faible. Inversement, les régions Centre-Val de Loire et Bourgogne-Franche-Comté présentent les taux les plus élevés (10,1 %).

Au sein de la région, le taux de logements vacants est le plus fort dans les Côtes-d'Armor (8,8 %), puis dans le Finistère (7,5 %) et le Morbihan (7,3 %), et le plus faible en Ille-et-Vilaine (6,7 %) ► **figure 1**.

## Des logements vacants plus anciens et plus petits

Le parc de logements vacants est constitué pour les deux tiers (65 %) de maisons et pour un tiers (35 %) d'appartements. La proportion

d'appartements dans ce parc est ainsi plus élevée que dans celui des résidences principales (28 %) et celui des résidences secondaires (22 %).

Près d'un tiers des logements vacants datent d'avant la fin de la Seconde Guerre mondiale et la moitié de la période 1946-1990. Seul un cinquième de ces logements a ainsi été construit depuis 1991. Au sein du parc total de logements de la région (1,9 million), la part de logements bâtis avant 1946 est bien moindre (19 %), alors qu'inversement les habitations récentes sont plus fréquentes avec un tiers des logements construits depuis 1991.

Les logements vacants, proportionnellement plus anciens, sont moins bien équipés. Moins de 60 % d'entre eux disposent d'une salle de bains alors que c'est le cas de 98 % des résidences principales.

Les logements vacants sont aussi plus souvent de moindre taille : 29 % d'entre eux ont une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup>, comparé à 21 % des logements dans l'ensemble du parc. À l'opposé, seuls 16 % des logements inoccupés font 100 m<sup>2</sup> ou plus contre 34 % pour l'ensemble des logements de la région. En outre, la

moitié des logements vacants ont au maximum trois pièces contre moins d'un tiers dans l'ensemble du parc de logements.

## Des logements vacants plus fréquents dans les terres

La proportion de logements vacants diffère fortement selon les territoires. À l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), elle varie de 3,0 % pour la communauté de communes (CC) de Belle-Île-en-Mer à 15,4 % pour celle du Kreiz-Breizh ► **figure 2**.

Bien entendu, toutes les communes d'un même EPCI ne présentent pas forcément des caractéristiques homogènes. C'est en particulier le cas des EPCI comprenant à la fois des communes littorales et non littorales. L'échelle des intercommunalités reste toutefois l'échelle d'observation la plus pertinente car c'est à ce niveau que sont élaborés les PLH (programmes locaux de l'habitat).

Parmi les 59 EPCI bretons, la part de logements inoccupés est supérieure à 10 % dans 14 d'entre eux (groupe 1). Elle est même supérieure ou égale à 12 % dans six EPCI, tous situés dans le Centre

### ► 1. Nombre et types de logements par département en 2018

	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Côtes-d'Armor	277 290	2 180	57 660	32 470	<b>369 600</b>
Finistère	430 090	3 640	70 930	41 150	<b>545 810</b>
Ille-et-Vilaine	478 060	4 600	34 500	37 100	<b>554 260</b>
Morbihan	350 460	3 280	81 010	34 120	<b>468 870</b>
<b>Bretagne</b>	<b>1 535 900</b>	<b>13 700</b>	<b>244 100</b>	<b>144 840</b>	<b>1 938 540</b>

Source : Insee, recensement de la population 2018.

## ► Encadré : Le Plan national de lutte contre les logements vacants

En France, 1,1 million de logements du parc privé sont vacants depuis au moins deux ans. Face à ce constat, le gouvernement met en place un Plan national de lutte contre les logements vacants.

Ce plan vise à doter les acteurs locaux d'outils leur permettant d'objectiver finement le phénomène sur leur territoire et diffuser largement les outils et méthodes de remise sur le marché en valorisant les bonnes pratiques locales.

La lutte contre la vacance répond à plusieurs enjeux transversaux des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement et contribue à l'atteinte des objectifs des Plans nationaux correspondants :

- Dans les marchés **détendus**, qui concentrent près des trois quarts du parc privé durablement vacant, elle participe à la revitalisation des centralités et la revalorisation de leur patrimoine à travers la rénovation du bâti existant (Programme Action Cœur de Ville et Plan Petites Villes de demain). Elle contribue également à l'objectif Zéro Artificialisation Nette en proposant une nouvelle offre de logements par recyclage de l'existant plutôt qu'en construction neuve par artificialisation des sols ;
- Dans les marchés **tendus** (près de 300 000 logements durablement vacants), elle participe notamment à la production d'une offre locative abordable complémentaire au parc social et à l'offre d'hébergement (Plan Logement d'abord, axe 2 : « Mobiliser le parc privé à des fins sociales ») et aux objectifs de mixité sociale ;
- Sur l'ensemble du territoire : elle encourage la rénovation énergétique des logements vacants (Programme Habiter Mieux et Maprimerénov). La première cause de vacance durable est le besoin en travaux, la remise sur le marché des logements vacants passe notamment par leur rénovation et l'amélioration de leur performance énergétique.

Bretagne, à savoir les communautés de communes du Kreiz-Breizh, du Roi Morvan, de Loudéac, des Monts d'Arrée, de Ploërmel et du Poher ► **figure 3**. Plus généralement, la proportion de logements vacants est la plus élevée sur une diagonale allant des Monts d'Arrée Communauté à Redon Agglomération en passant par l'ensemble des EPCI de la Bretagne intérieure. Au sein de ce premier groupe d'EPCI, la proportion de logements vacants a augmenté de plus de 2 points entre 2008 et 2018, contre 1,3 point en moyenne dans la région.

Dans 19 autres EPCI, le taux de logements vacants est au-dessus de la moyenne régionale mais en dessous de 10 % (groupe 2). Ces EPCI sont situés dans quatre zones géographiques bien distinctes : sur la côte nord du Finistère, autour de Quimper dans un croissant reliant Pleyben-Châteaulin-Portzay à Quimperlé Communauté, dans une large bande côtière des Côtes-d'Armor autour de Saint-Brieuc se prolongeant jusqu'à la frange nord-est de l'Ille-et-Vilaine et, enfin, dans le croissant sud du département bretonnais. La proportion de logements vacants y augmente également en dix ans mais de façon moindre, en général de 1 à 2 points.

Dans les 26 autres intercommunalités, la part de logements vacants est inférieure à la moyenne régionale. Elle est comprise entre 6,0 % et 7,5 % pour 14 EPCI (groupe 3) et en dessous de 6,0 % pour les 12 autres (groupe 4). Bassin rennais excepté, ces intercommunalités comprennent toutes des communes littorales. Elles se répartissent dans les cinq territoires suivants : les pointes sud-ouest (Cap Sizun-Pointe du Raz jusqu'au Pays Fouesnantais) et nord-ouest (Presqu'île de Crozon jusqu'au Pays des Abers) du Finistère, le littoral du Morbihan (de Lorient jusqu'à l'Arc sud Bretagne), la Côte d'Émeraude et le Pays de Saint-Malo Agglomération et, enfin, sur une large bande centrale traversant l'Ille-et-Vilaine du Pays de Brocéliande à Vitré Communauté. Dans plus de la moitié de ces intercommunalités, la proportion de logements vacants est en hausse de moins d'un point en dix ans.

L'intensité de la vacance de logements sur un territoire donné apparaît en lien avec ses caractéristiques socio-démographiques et économiques (dynamisme démographique, niveau de vie, emploi...) et aussi, bien sûr, avec la situation de son marché immobilier.

## Plus de logements vacants dans les EPCI en faible croissance démographique...

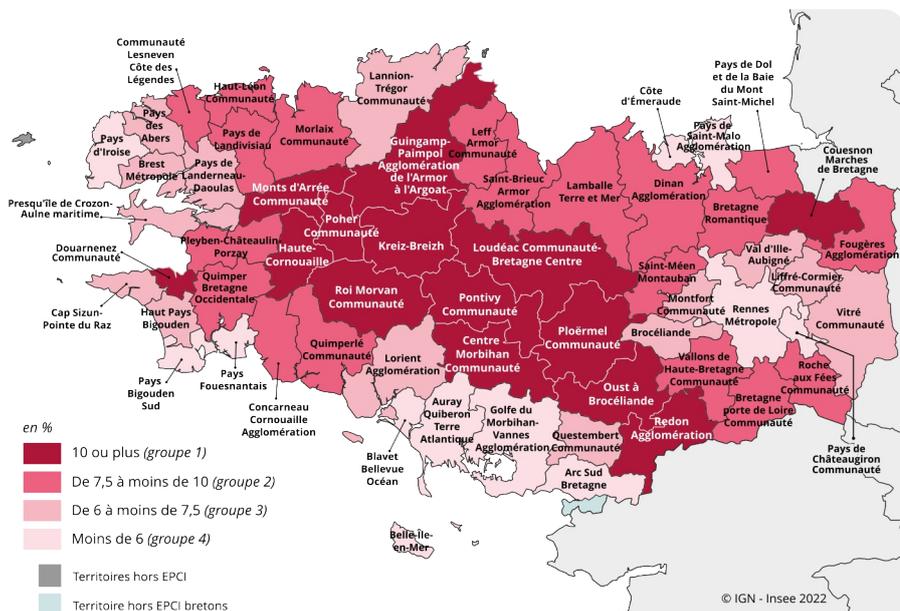
Entre 2008 et 2018, la population bretonne a augmenté de 6,0 %. Cette hausse est bien supérieure pour les EPCI du groupe 4 (+ 10,2 %). Elle est proche de la moyenne régionale pour les EPCI des groupes 2 et 3 et bien inférieure (+ 1,3 %) dans les EPCI du groupe 1. Au sein de ce dernier groupe, 8 des 14 EPCI sont en repli démographique, leur nombre d'habitants ayant baissé durant ces dix dernières années.

En 2018, 10,5 % de la population bretonne est âgée de 75 ans ou plus. Cette part est inférieure à 10 % dans les EPCI du groupe 4. Toutefois, sur ce critère, ce groupe est hétérogène avec d'une part des intercommunalités situées près des grandes villes ayant une faible proportion de personnes âgées (Pays de Châteaugiron, Blavet Bellevue Océan, Rennes Métropole et Pays d'Iroise) et, d'autre part, des EPCI avec une importante proportion de retraités installés sur le littoral (Côte d'Émeraude, Pays Bigouden Sud, Pays Fouesnantais, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération...). À l'opposé, la proportion de seniors de 75 ans ou plus au sein des EPCI du groupe 1 est très homogène et beaucoup plus élevée. En moyenne égale à 12,3 %, cette part s'élève à plus de 15,0 % dans les intercommunalités du Roi Morvan et du Kreiz-Breizh.

## ... avec une économie moins dynamique et un moindre niveau de vie...

Sur la période 2008-2018, le nombre d'actifs occupés âgés de 15 à 64 ans a augmenté de 2,3 % en moyenne sur l'ensemble de la région. Dans les territoires avec un faible taux de vacance de logements, cette évolution est bien supérieure avec une hausse de 5,2 % du nombre d'actifs occupés en dix ans. À l'opposé, le nombre d'actifs occupés habitant dans les 14 EPCI les plus concernés par la vacance de logements a diminué de 2,6 %. Au sein de ce groupe 1, l'emploi augmente uniquement dans les intercommunalités du Centre Morbihan Communauté et du Couesnon Marches de Bretagne alors qu'il diminue de plus de

## ► 2. Taux de vacance des logements par EPCI en Bretagne, en 2018



**Note :** pour l'EPCI de Redon Agglomération, les données ne portent que sur la partie bretonne.

**Source :** Insee, recensement de la population 2018.

### ► 3. Données par EPCI breton relatives à la population et au logement

Nom de l'EPCI	Nombre total de logements en 2018	Taux de logements vacants en 2018 (en %)	Évolution du taux de logements vacants 2008-2018 (en points)	Nombre moyen d'habitants par résidence principale en 2018	Évolution du nombre d'habitants 2008-2018 (en %)	Part des 75 ans ou plus en 2018 (en %)	Part d'actifs occupés dans la population totale en 2018 (en %)	Évolution du nombre d'actifs occupés 2008-2018 (en %)	Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 (en €)	Part des logements construits entre 2011 et 2020 / Nombre total de logements en 2018 (en %)	Nombre de logements vendus entre 2015 et 2019 / Nombre total de logements en 2018 (en %)	Prix de vente moyen des maisons entre 2015 et 2019 (en €)	Taux de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 (en %)
CC du Kreiz-Breizh	12 768	15,4	4,8	2,1	-5,8	15,0	35,1	-9,0	19 630	2,3	12,1	70 870	9,8
CC Roi Morvan Communauté	16 479	14,6	4,5	2,1	-4,4	15,3	34,3	-8,4	19 520	2,0	11,9	80 640	nd
CC Loudéac Communauté - Bretagne Centre	29 698	12,5	4,4	2,2	-0,1	12,9	39,1	-2,8	20 490	4,4	9,7	87 940	7,3
CC Monts d'Arrée Communauté	6 236	12,4	3,4	2,0	-4,6	13,8	33,2	-10,1	19 240	1,7	12,1	73 660	8,9
CC Ploërmel Communauté	24 395	12,1	2,6	2,2	3,4	12,2	38,7	-0,5	20 770	6,0	11,0	100 890	7,6
CC Poher communauté	9 541	12,0	3,2	2,1	-3,5	13,2	37,2	-6,9	20 680	3,6	10,5	84 140	7,0
CC Couesnon Marches de Bretagne	11 311	11,6	2,4	2,4	4,5	11,7	41,1	1,8	20 520	4,8	9,5	108 210	6,5
CA Guingamp-Paimpol Agglomération de l'Armor à l'Argoat	46 436	11,1	2,7	2,1	-0,7	13,4	35,2	-4,5	20 550	5,8	11,2	115 190	5,7
CC de Haute-Cornouaille	9 569	11,1	3,3	2,1	-0,9	13,9	37,7	-3,6	19 740	2,8	11,6	79 700	9,2
1 CA Redon Agglomération (partie bretonne)	24 862	10,9	2,3	2,2	2,9	10,4	39,0	-0,7	20 730	5,9	10,7	111 370	5,3
CC de l'Oust à Brocéliande	21 287	10,7	3,0	2,3	3,7	10,8	40,7	-1,5	21 010	6,5	10,0	110 890	6,3
CC Centre Morbihan Communauté	22 407	10,4	2,1	2,3	14,1	10,1	41,9	7,4	20 790	6,7	11,2	116 640	5,7
CC Douarnenez Communauté	12 628	10,1	3,5	1,9	-5,7	14,7	34,6	-14,3	20 890	4,2	11,2	135 730	3,8
CC Pontivy Communauté	24 669	10,1	2,1	2,2	3,8	11,0	39,3	-2,5	21 030	5,6	10,2	103 370	6,2
CC Bretagne porte de Loire Communauté	14 659	9,8	2,4	2,6	8,0	7,5	44,3	6,2	21 450	8,4	12,7	136 270	4,8
CA Morlaix Communauté	40 246	9,7	1,9	2,1	-0,6	12,5	36,7	-8,0	21 490	6,4	11,4	132 070	4,4
CC du Pays de Landivisiau	16 126	9,6	2,3	2,4	6,4	8,4	42,7	2,5	20 860	7,2	11,1	113 300	5,5
CC Pleyben-Châteaulin-Porzay	13 712	9,5	3,0	2,3	2,5	11,1	42,2	2,5	21 170	4,1	10,3	110 070	6,9
CC Haut-Léon Communauté	21 754	9,3	2,1	2,1	-2,4	13,1	37,9	-5,3	21 160	7,6	10,3	137 360	4,6
CA Quimper Bretagne Occidentale	55 687	8,7	1,4	2,0	2,6	9,4	41,0	-2,0	21 890	7,9	14,3	158 830	nd
CC Vallons de Haute-Bretagne Communauté	20 637	8,6	0,7	2,5	17,3	6,7	45,2	15,7	22 110	9,9	11,5	151 390	4,3
CA Fougères Agglomération	28 248	8,6	-0,4	2,2	4,4	11,6	40,0	-0,9	20 710	5,6	10,8	130 810	4,9
CA Quimperlé Communauté	33 147	8,6	1,9	2,2	6,8	11,5	38,6	7,3	21 790	7,2	11,1	153 610	3,5
CC Roche aux Fées Communauté	11 997	8,6	1,5	2,5	7,9	9,8	43,0	6,2	21 470	8,3	11,5	145 270	3,4
CC Bretagne Romantique	17 005	8,6	1,9	2,4	14,5	8,8	42,9	12,6	21 550	9,1	11,6	144 590	3,8
2 CC de Saint-Méen Montauban	12 125	8,5	1,1	2,5	12,0	9,3	43,9	13,5	21 320	8,8	11,3	133 490	4,1
CC Leff Armor Communauté	17 176	8,5	2,6	2,3	6,2	11,3	39,4	4,2	21 190	6,2	11,2	129 820	3,7
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel	13 288	8,4	0,9	2,3	8,0	11,8	38,3	8,0	20 400	6,6	11,7	130 910	4,0
CA Saint-Brieuc Armor Agglomération	85 007	8,2	2,0	2,1	3,8	11,3	38,4	-2,6	21 810	9,4	12,2	154 800	2,8
CA Concarneau Cornouaille Agglomération	32 846	7,8	0,8	2,0	1,9	13,2	36,7	-1,3	21 990	10,1	12,3	170 920	3,3
CC Communauté Lesneven Côte des Légendes	15 590	7,7	1,8	2,3	4,3	10,7	39,5	0,7	21 730	7,3	10,8	134 420	3,8
CA de Lamballe Terre et Mer	42 048	7,6	2,1	2,3	8,1	11,3	40,6	5,4	21 930	8,4	10,5	155 230	3,0
CA Dinan Agglomération	59 838	7,5	1,4	2,2	7,1	12,1	38,4	4,8	21 680	8,2	11,5	165 400	3,6
CC de Brocéliande	8 575	7,4	1,1	2,5	16,9	7,5	45,8	19,0	22 330	12,9	12,8	159 120	3,1
CA Lannion-Trégor Communauté	69 675	7,3	0,9	2,1	0,0	13,5	34,6	-5,5	21 960	6,3	11,4	155 970	3,0
CC Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	18 017	7,2	2,2	2,1	-2,5	13,4	36,3	-7,0	21 880	5,3	10,6	145 860	3,6
CA Vitré Communauté	36 499	7,1	1,3	2,4	8,8	8,6	45,7	6,3	21 810	11,3	11,1	154 920	2,8
G CC Questembert Communauté	12 597	7,1	-0,5	2,3	14,2	9,2	39,8	8,8	21 070	11,0	12,2	137 280	3,5
CC du Haut Pays Bigouden	11 134	7,0	1,0	2,2	8,5	11,9	40,4	8,4	21 320	8,7	9,6	136 200	4,3
CC Lorient Agglomération	116 317	6,7	1,5	2,1	2,8	11,6	36,9	-1,3	21 710	8,8	12,0	199 260	2,4
CC Liffré-Cormier Communauté	10 941	6,5	1,1	2,6	15,0	7,0	47,1	15,4	23 500	20,1	12,8	186 620	2,4
CC du Val d'Ille-Aubigné	15 634	6,4	1,6	2,6	18,2	6,1	47,1	17,3	23 580	18,5	13,4	198 190	2,3
3 CC Cap Sizun - Pointe du Raz	12 883	6,3	0,9	2,0	-6,2	18,6	31,4	-8,8	21 140	4,3	10,7	137 310	4,1
Brest Métropole	115 043	6,2	0,0	2,0	0,8	9,0	38,9	-1,5	21 990	8,7	14,7	186 730	2,4
CC du Pays des Abers	20 694	6,2	1,4	2,4	7,3	9,1	42,0	7,0	22 630	9,8	11,4	154 530	2,3
CC du Pays de Landerneau-Daoulas	23 331	6,2	0,3	2,4	7,3	8,4	42,6	4,4	23 190	9,6	11,8	156 700	2,9
CC Montfort Communauté	11 314	6,2	1,4	2,5	11,6	7,1	45,3	6,6	23 140	11,1	11,9	183 120	nd
CC Arc Sud Bretagne	19 348	5,9	0,8	2,2	14,2	11,3	36,9	6,5	21 750	11,4	11,7	177 070	2,9
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	109 739	5,8	1,0	2,1	9,7	11,0	37,9	1,8	23 350	15,1	13,1	278 910	1,5
Rennes Métropole	234 858	5,7	0,4	2,1	12,4	7,3	42,1	7,0	23 400	18,9	14,1	287 510	1,4
G CC du Pays Bigouden Sud	30 105	5,6	-0,3	2,0	1,7	15,0	34,3	-2,9	22 380	6,9	10,8	166 130	3,3
CA du Pays de Saint-Malo Agglomération	57 029	5,5	0,7	2,1	2,7	12,6	37,6	-0,3	22 130	16,1	13,3	257 420	1,7
CC de Blavet Bellevue Océan	9 382	5,5	1,5	2,4	15,4	7,0	41,3	13,1	22 900	13,5	9,6	217 370	2,2
P CC du Pays Fouesnantais	20 432	5,2	0,4	2,1	5,6	13,1	37,4	0,1	24 680	12,2	11,8	235 960	2,5
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	69 588	5,1	1,6	2,1	9,1	12,1	37,6	6,0	22 370	10,9	11,3	261 880	2,1
4 CC Pays de Châteaugiron Communauté	11 258	4,9	0,2	2,5	18,6	5,8	48,7	20,5	24 870	21,7	13,2	223 780	1,2
CC du Pays d'Iroise	26 882	4,4	0,6	2,4	9,1	9,3	40,2	6,3	23 740	10,5	11,5	179 350	1,9
CC Côte d'Émeraude	28 391	4,4	0,2	2,0	6,0	16,0	34,4	1,2	23 610	12,5	13,2	302 290	nd
CC de Belle-Île-en-Mer	6 785	3,0	-0,6	2,0	6,3	12,0	37,6	4,0	21 680	6,9	8,3	288 510	1,8
<b>Bretagne</b>	<b>1 938 540</b>	<b>7,5</b>	<b>1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>39,6</b>	<b>2,3</b>	<b>21 990</b>	<b>10,2</b>	<b>12,1</b>	<b>174 600</b>	<b>3,3</b>

nd : données non disponibles.

**Note :** l'ensemble des 59 EPCI bretons ne correspond pas exactement à la ligne Bretagne car trois communes bretonnes ne font pas partie d'une intercommunalité (Île-de-Brehat, Île-de-Sein et Ouessant) et trois autres (Camoël, Fêrel et Pénestin) dépendent de la CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique) très majoritairement située en Loire-Atlantique.

**Sources :** Insee, recensements de la population 2008 et 2018, Filosofi 2018 ; SDES, Sit@dél2, logements commencés en 2020 ; DGALN-Cerema, fichiers DVF+ 2015-2019 ; Cerema, LOVAC 2020.

10 % dans les EPCI de Douarnenez Communauté et des Monts d'Arrée Communauté.

Moins attractifs économiquement, ces territoires avec une vacance élevée sont aussi ceux dans lesquels les niveaux de vie de la population sont les plus bas.

Alors que le **revenu disponible médian par unité de consommation (UC)** pour l'année 2018 est de 21 990 € au niveau régional, les EPCI de ce groupe 1 ont tous un revenu médian par UC inférieur, compris entre 19 240 € et 21 030 €. Situé

entre 20 400 € et 23 580 € dans les groupes intermédiaires, ce **niveau de vie médian** est beaucoup plus élevé dans les intercommunalités du groupe 4, avec un maximum de 24 870 € pour le Pays de Châteaugiron Communauté.

#### ... et un marché immobilier au ralenti

En Bretagne, près de 200 000 logements ont été construits sur la période 2011-2020, représentant 10,2 % du parc total de logements.

Ce taux grimpe à 15,2 % en moyenne dans les EPCI du groupe 4, à forte croissance démographique. Il se situe même aux alentours de 20 % dans les EPCI du Pays de Châteaugiron Communauté et de Rennes Métropole. Inversement, la proportion de logements construits sur la période 2011-2020 n'est en moyenne que de 5,0 % dans les EPCI du groupe 1, celui des Monts d'Arrée Communauté fermant la marche avec un taux égal à 1,7 %. Dans les EPCI de ce groupe, le taux élevé de logements

vacants va ainsi de pair avec une faible activité de la construction neuve.

Sur l'ensemble des cinq années 2015 à 2019, 235 000 ventes de logements ont été enregistrées en Bretagne. Rapportées au parc total de logements, cela signifie qu'en 5 ans, 12,1 % des logements ont changé de propriétaires. Ce ratio s'élève même au-delà de 14 % dans les deux métropoles de la région, Brest et Rennes. Les transferts de propriété à titre onéreux sont les plus fréquents dans les EPCI du groupe 4 (12,9 %), et dans la moyenne régionale pour ceux des groupes 3 (12,3 %) et 2 (11,7 %).

Dans le groupe 1, les ventes de logements sont moins fréquentes (10,8 %) et sont conclues à des niveaux de prix inférieurs. Ainsi, alors que la moyenne des prix de ventes des maisons en Bretagne est de 174 600 € sur la période 2015-2019, elle n'est comprise dans ces 14 EPCI qu'entre 70 870 € (Kreiz-Breizh) et 135 730 €.

Dans les groupes ayant un taux de logements vacants inférieur, les prix moyens des transactions sont plus élevés : entre 110 070 € et 170 920 € pour les EPCI du groupe 2, entre 136 200 € et 199 260 € pour ceux du groupe 3 et entre 166 130 € et 302 290 € (Côte d'Émeraude) pour ceux du groupe 4.

Enfin, et en toute logique, la vacance de longue durée, c'est-à-dire d'au moins deux ans, est beaucoup plus présente dans les EPCI du groupe 1 (6,5 %) que dans les EPCI des autres groupes (1,8 % pour ceux du groupe 4). Sur l'ensemble de la région, 3,3 % des logements sont vacants depuis plus de deux ans. ●

Jean-Marc Lardoux (Insee)

## ► Sources

Le **recensement de la population** permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile-travail ou domicile-études, etc.

Le dispositif **Filosofi** (fichier localisé social et fiscal) produit un ensemble d'indicateurs sur les revenus des ménages, avant redistribution (revenus déclarés) et après redistribution et imputation des revenus financiers non soumis à déclaration (revenus disponibles).

Les statistiques de construction de logements sont élaborées à partir de **Sit@del2**, base de données du SDES (service statistique des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports) qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire.

La source **DVF+**, issue des données DVF (Demande de valeurs foncières), est une base de données géolocalisée en open data aisément exploitable pour l'observation des marchés fonciers et immobiliers, proposée par la DGALN (direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) et le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). En particulier, elle met à disposition une table des mutations dans laquelle chaque ligne correspond aux informations (type de logement, prix de vente...) et à la localisation d'une transaction.

Le traitement **LOVAC** a été créé dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants ► **encadré**. Le fichier est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de la base DVF, ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement, réalisé par le Cerema à la demande du ministère chargé de la Ville et du Logement, présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources. Les données agrégées par commune et par EPCI sont disponibles sur le site [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr).

## ► Définitions

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

- proposé à la vente ou 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 (par exemple logement vétuste).

Dans les deux premiers cas, la vacance est dite « frictionnelle » dans la mesure où la période d'inoccupation du logement est a priori de courte durée ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle ».

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

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles.

Selon l'Union sociale pour l'habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM), un **territoire détendu** – par opposition à une zone de tension du marché immobilier ou **zone tendue** – est un territoire dans lequel l'offre en logement est supérieure à la demande. Il présente généralement certains indicateurs de fragilité, voire cumule des difficultés, comme un manque de vigueur de l'activité économique, une situation démographique en stagnation voire en déclin, une vacance commerciale forte, un appauvrissement des ménages, des difficultés de commercialisation des logements neufs, etc.

**Revenu disponible médian par unité de consommation** ou **niveau de vie médian** :

Le **revenu disponible** est le revenu dont un ménage dispose pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Pour comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille ou de composition différente, le revenu disponible est divisé par le nombre d'**unités de consommation (UC)**, calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. La **médiane** d'une distribution de valeurs ordonnées est la valeur qui la partage en deux parties d'effectifs égaux. Ainsi, la moitié des revenus disponibles par UC se situe sous la médiane et l'autre moitié au-dessus.

Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► Pour en savoir plus

- **Freppel C. (Insee)**, « 37,2 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2021 », *Insee Focus* n° 254, novembre 2021.
- **Lardoux J.-M., Tacon D. (Insee)**, « Le nombre de logements a plus que doublé en 50 ans », *Insee Flash Bretagne* n° 76, septembre 2021.
- **Bovi H., Le Guen S. (Insee)**, « Le parc de logements breton augmente plus vite que la population de la région », *Insee Analyses Bretagne* n° 73, octobre 2018.
- **Vallès V. (Insee)**, « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 – La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018.
- **Lardoux J.-M. (Insee)**, « Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ? », *Octant Analyse* n° 49, juin 2013.

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](http://www.insee.fr)

[@InseeBretagne](https://twitter.com/InseeBretagne)

