

LES DYNAMIQUES TERRITORIALES EN FINISTÈRE

#19 | Novembre 2020

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



2,08
personnes par ménage en Finistère
en 2017 contre 3,0 en 1975
(source : Insee, RP 1975-2017)



64 %
des constructions neuves sont des
maisons individuelles en moyenne
depuis 1999
(source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date
de prise en compte), traitement Adeupa)

communes
périurbaines
émergentes



communes
rurales
familiales

Des communes dites
« **périurbaines émergentes** » en 2014
perçues aujourd'hui comme
« **rurales familiales** »



Une perte d'autonomie de la plupart
des bassins d'habitat, au profit
d'interrelations entre eux

Le Plan départemental de l'habitat (PDH) du Finistère 2014-2020 arrive à échéance. C'est l'occasion de se pencher sur l'évolution de l'organisation du territoire finistérien au cours des 10 à 20 dernières années.

Des phénomènes structurels tels que le ralentissement démographique et le vieillissement de la population ont entraîné des changements sur la structure de la population du département, et en conséquence ont modifié les besoins en logement. Le Finistère compte ainsi davantage de ménages, mais ceux-ci sont de plus en plus petits.

Les différents segments du marché de l'habitat ont évolué : le marché de l'occasion s'est fortement développé, tandis que la construction neuve a ralenti depuis les années 2006-2007 de forte production. Le parc HLM finistérien apparaît quant à lui de plus en plus sollicité.

L'actualisation de la typologie communale met en lumière que des communes dites « périurbaines émergentes » en 2014 apparaissent aujourd'hui comme « rurales familiales ». Le phénomène de périurbanisation ne semble pas s'y être confirmé, et la poursuite de la construction y a engendré un accroissement de la vacance.

L'analyse des bassins d'habitat montre un renforcement des deux bassins d'habitat majeurs du territoire. Alors que Brest renforce son influence sur les sous-bassins de son territoire, Quimper étend son influence, à l'est comme à l'ouest.

L'ensemble de ces évolutions révèlent les dynamiques territoriales à l'œuvre en Finistère.

SOMMAIRE

Regard sur les dynamiques d'habitat dans le Finistère	3
Un parc de grands logements mais de petits ménages	3
Un ralentissement démographique	3
Un vieillissement de la population	4
Une hausse du nombre de ménages, et de petits ménages	4
Un parc de logements qui n'est plus adapté à l'évolution de la composition des ménages	5
Une importance croissante de l'arrivée de locataires parmi les nouveaux ménages	5
Une production de logements qui ne conforte pas les pôles	5
Une production de logements qui contribue à alimenter la vacance	6
Un marché de l'occasion en fort développement	8
Environ 50 % de ventes supplémentaires par an en 10 ans	8
Une fluctuation des prix qui concerne davantage les maisons	8
Une production neuve qui renforce les caractéristiques du parc	9
Une production de logements individuels purs importante en Finistère	9
Un marché de la promotion sensible aux mesures fiscales	10
Un marché des terrains à bâtir marqué par une baisse des surfaces	10
Un parc social en développement qui connaît une tension croissante	11
Un taux de croissance plus important que les résidences principales	11
Une vacance faible	11
Un récent début de tension mais une progression régulière	11
Une augmentation progressive des délais d'attribution	11
Évolution de la typologie communale	13
Point méthodologique	13
Une nouvelle lecture du territoire	13
7 catégories de communes en Finistère	13
Le reclassement des communes périurbaines émergentes	14
Des enjeux différenciés par type de communes	14
Évolution des bassins d'habitat	16
Point méthodologique	16
Au nord du territoire, un renforcement de l'influence brestoise	18
Au sud du département, une extension de l'influence quimpéroise	20
Au coeur du département, une intensification des échanges	22
Conclusion : un territoire en mutation et des besoins en logement qui évoluent	23

Regard sur les dynamiques d'habitat dans le Finistère

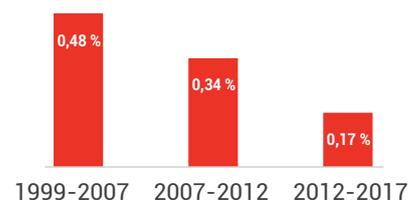
Le Finistère compte près de 910 000 habitant-e-s, pour un parc de plus de 540 000 logements. Comme d'autres territoires en France, le département a connu d'importantes évolutions démographiques au cours des dernières années, qui induisent des évolutions en matière de besoins en logements. Pour autant, les dynamiques du marché de l'habitat sont marquées par des constantes qui questionnent l'adéquation du parc de logements aux besoins, actuels et futurs, des Finistérien-ne-s. Cette évolution se heurte à l'inertie du parc de logements dont le renouvellement ne progresse que très lentement (+0,8 % du parc tous les ans).

Un parc de grands logements mais de petits ménages

Un ralentissement démographique

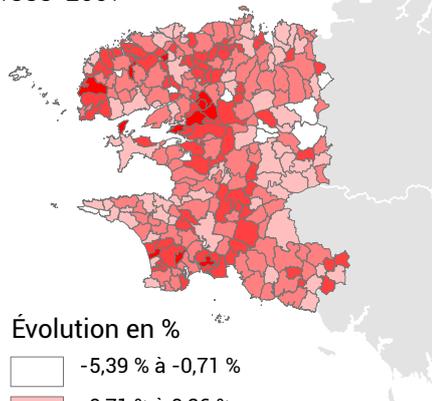
Les dynamiques démographiques sont en perte de vitesse en Finistère, comme sur l'ensemble du territoire national. Ainsi, alors que la population augmentait de 0,48 % par an dans le département entre 1999 et 2007, elle ne progresse que de 0,17 % sur les cinq dernières années.

Taux d'évolution annuel moyen de la population en Finistère

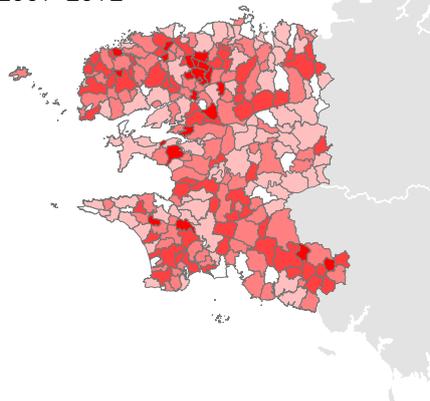


Taux d'évolution annuel moyen de la population

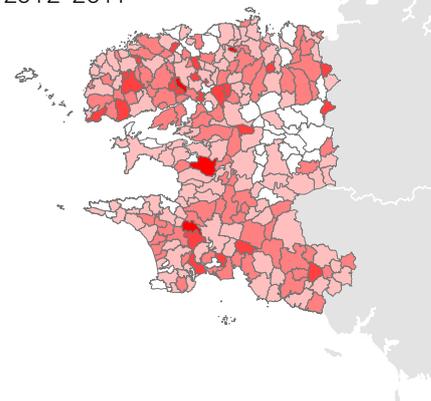
1999-2007



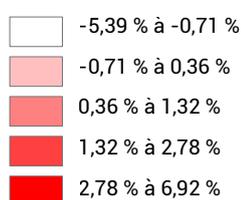
2007-2012



2012-2017



Évolution en %



0 10 km

Source : Insee, RP
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

ADEUPA
BREST • BRETAGNE

Un vieillissement de la population

Le Finistère connaît un fort vieillissement de sa population. Entre 2007 et 2017, la population de 60 ans et plus a augmenté de 23 % dans le département, alors que le reste de la population a diminué de 4 %.

Le territoire compte ainsi 50 000 personnes de 60 ans et plus supplémentaires en 10 ans ; période au cours de laquelle le reste de la population a diminué de 25 000 personnes.

Une hausse du nombre de ménages, et de petits ménages

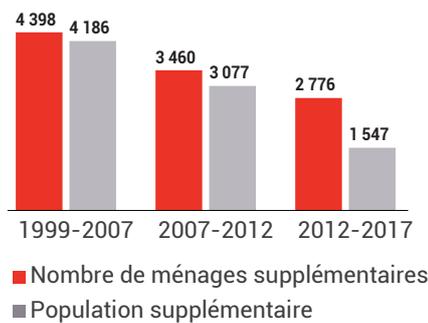
La taille des ménages a fortement diminué au cours des 50 dernières années, en Finistère comme sur l'ensemble du territoire national. En 2017, un ménage finistérien se compose de 2,08 personnes, contre 3 en moyenne en 1975.

Ce desserrement des ménages, qui ralentit progressivement, est dû à un ensemble de facteurs sociodémographiques, et notamment le vieillissement de la population.

En conséquence, la population progresse bien plus lentement que le nombre de ménages. Pour maintenir la population, il faut loger davantage de ménages; cela génère des besoins en logements supplémentaires, adaptés à ces ménages de petite taille.

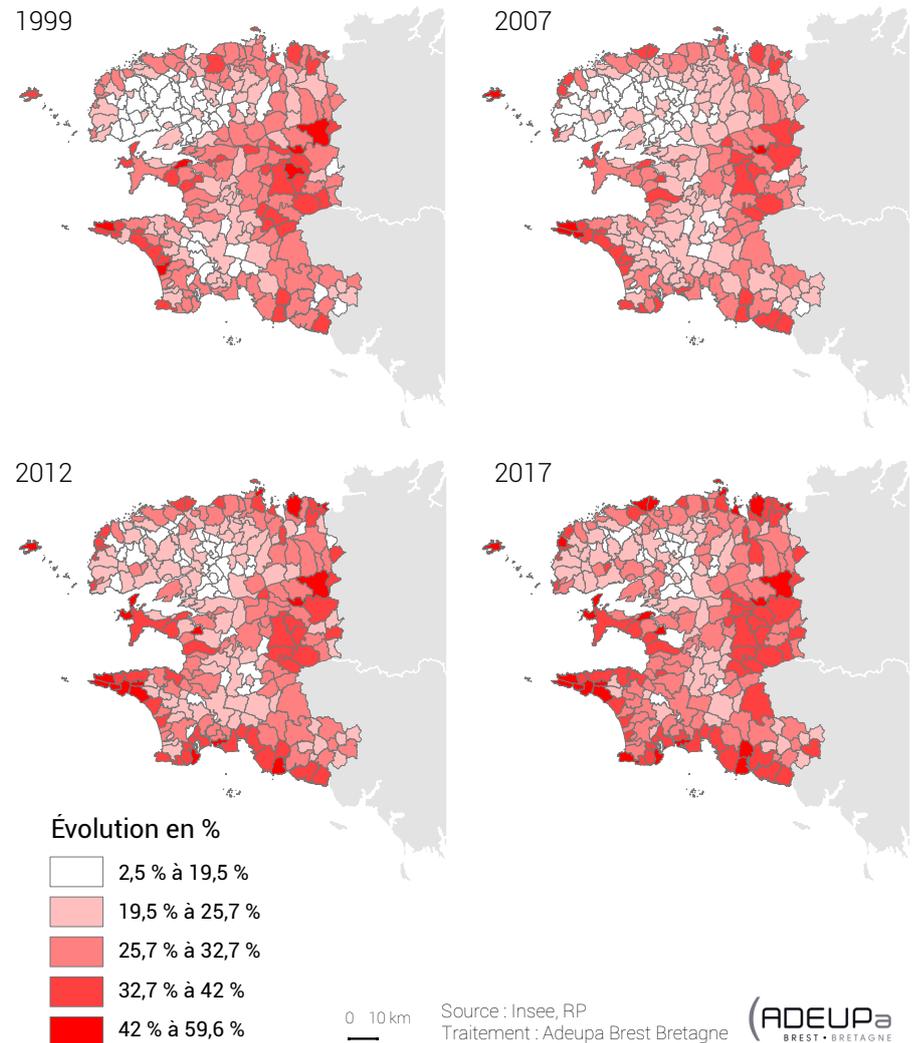
L'évolution annuelle comparée du nombre de ménages et de la population du Finistère montre que cette tendance structurelle s'accroît progressivement.

Évolution annuelle comparée du nombre de ménages et de la population en Finistère

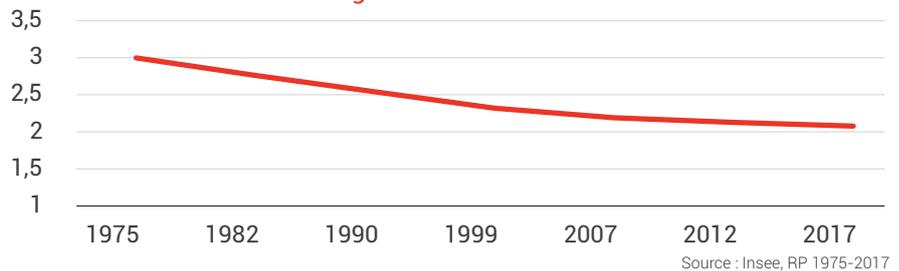


Source : Insee, RP 1999-2017

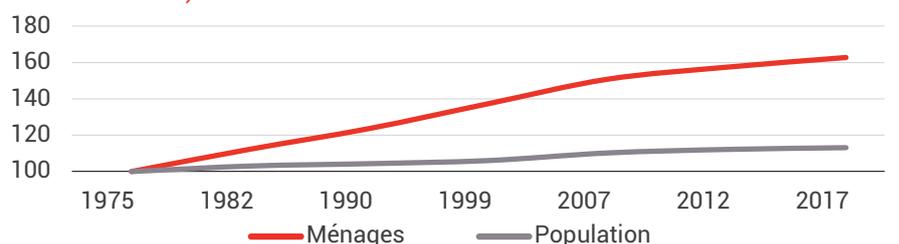
Évolution du taux des 60 ans et plus de 1999 à 2017



Évolution de la taille des ménages dans le Finistère entre 1975 et 2017



Évolution de la population et du nombre de ménages en Finistère (base 100 : 1975)



Un parc de logements qui n'est plus adapté à l'évolution de la composition des ménages

Le parc de logements est constitué à 74 % de maisons individuelles, le plus souvent des grands logements de type familial.

73 % des résidences principales du Finistère sont occupées par des ménages d'une ou deux personnes, tandis que 71 % des résidences principales comptent 4 pièces ou plus.

Le parc de logements du territoire a été développé pour répondre aux besoins des familles, à une époque où celles-ci étaient nombreuses. La diminution de la taille moyenne des ménages induit aujourd'hui un décalage entre le parc de logements et la population du territoire, ainsi qu'un phénomène de sous-occupation.

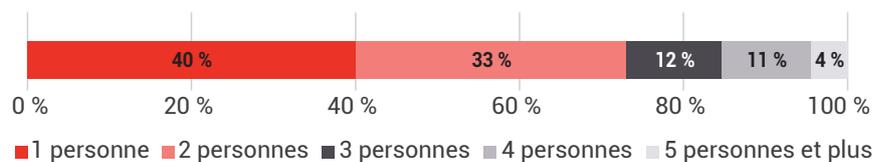
Une importance croissante de l'arrivée de locataires parmi les nouveaux ménages

Au cours des 20 dernières années, les locataires ont représenté une part de plus en plus importante de la progression des ménages en Finistère. Entre 2012 et 2017 les locataires comptent pour près de 50 % des ménages supplémentaires, contre moins de 20 % entre 1999 et 2007.

Une production de logements qui ne conforte pas les pôles

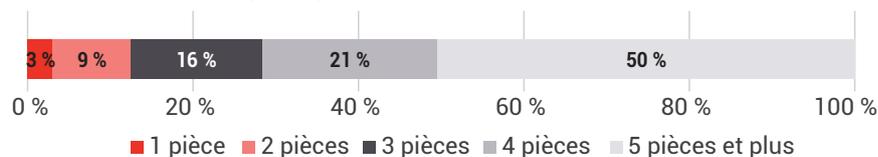
Au cours des 10 dernières années, les 13 pôles du département pris dans leur ensemble ont perdu de la population (6 000 habitants en moins) malgré une production de plus de 14 000 logements. L'évolution de la population finistérienne a été absorbée par les communes non pôles qui ont accueilli 29 000 personnes supplémentaires, pour une production de près de 36 500 logements.

Taille des ménages en Finistère



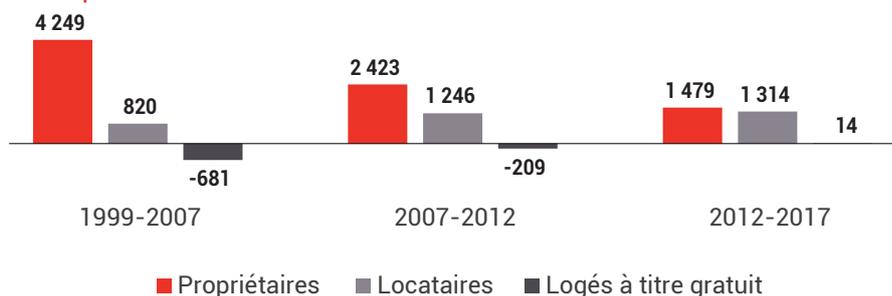
Source : Insee, RP 2017

Taille des résidences principales en Finistère



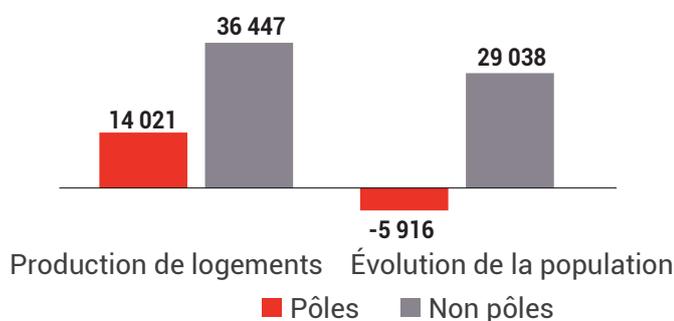
Source : Insee, RP 2017

Évolution annuelle du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation en Finistère



Source : Insee, RP 1999-2017

Évolution de la population des ménages et du nombre de logements par secteur entre 2007 et 2017 en Finistère



Source : Insee, RP 2007-2017

Une production de logements qui contribue à alimenter la vacance

La vacance a progressé sur le territoire pour atteindre 7,8 % des logements en 2017, contre 5,8 % vingt ans plus tôt.

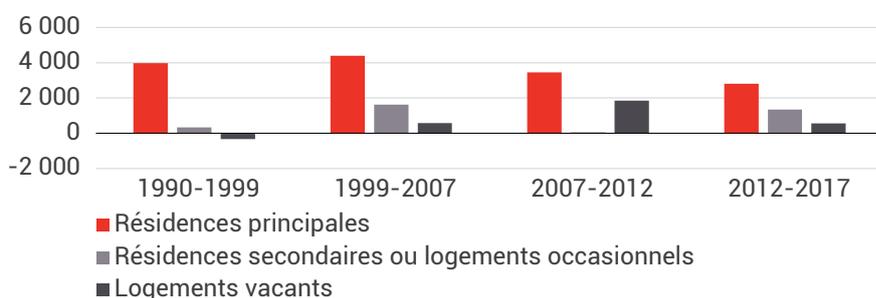
Sur la période 2007-2012, le territoire a compté près de 2 000 logements vacants supplémentaires par an.

La vacance a augmenté de 40 % en 10 ans, passant de 30 000 logements vacants en Finistère en 2007 à plus de 42 000 en 2017. Sur la même période, le volume global de logements a augmenté de 10 %.

L'évolution du taux de vacance de 2007 à 2017 en points (voir carte) révèle que la hausse généralisée du taux de vacance touche particulièrement les communes médianes, rurales et rurales familiales (voir typologie du PDH, partie 2).

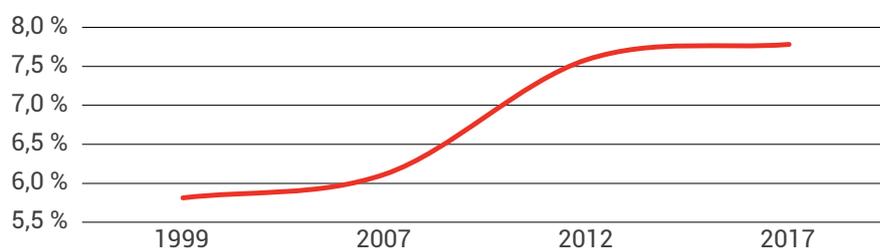
Presque toutes les communes sont concernées, même les communes périurbaines ou littorales recherchées, où le taux de vacance est faible.

Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leur catégorie en Finistère



Source : Insee, RP 1990-2017

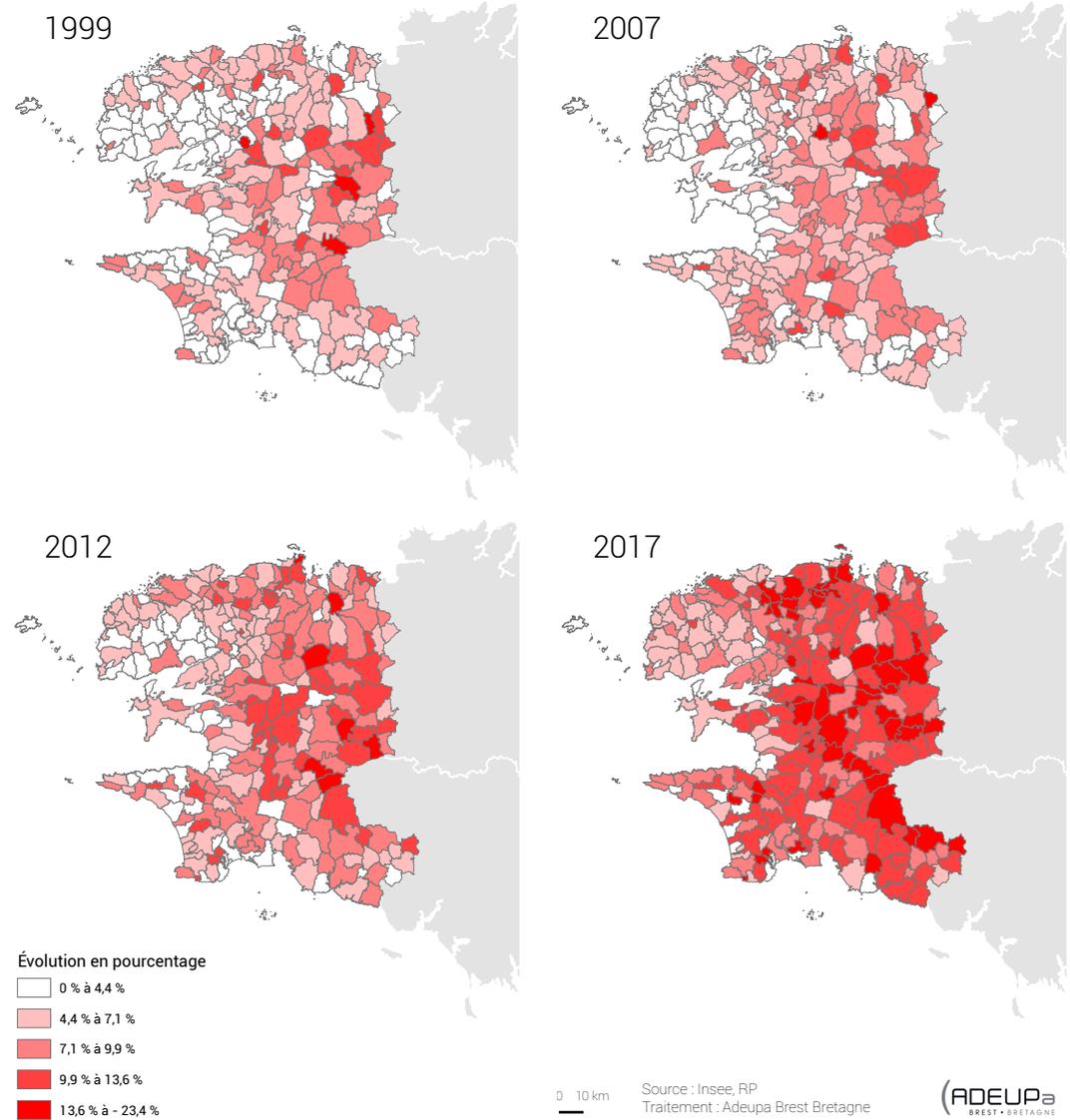
Évolution de la vacance dans le Finistère



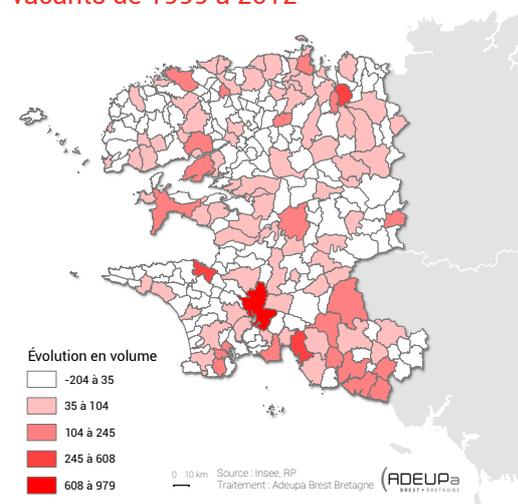
Source : Insee, RP 1990-2017



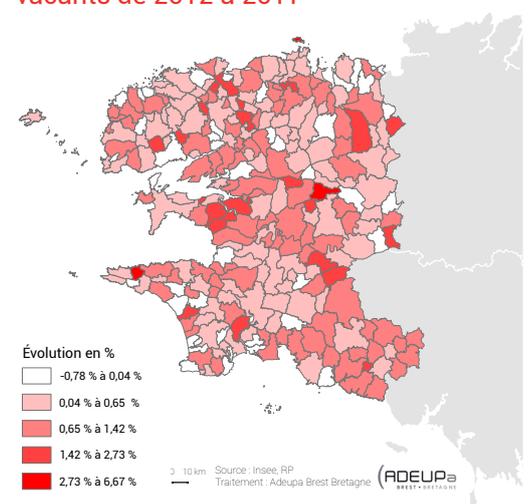
Évolution du taux de logements vacants de 1999 à 2017



Évolution du volume de logements vacants de 1999 à 2012



Évolution du taux de logements vacants de 2012 à 2017



Un marché de l'occasion en fort développement

Environ 50 % de ventes supplémentaires par an en 10 ans

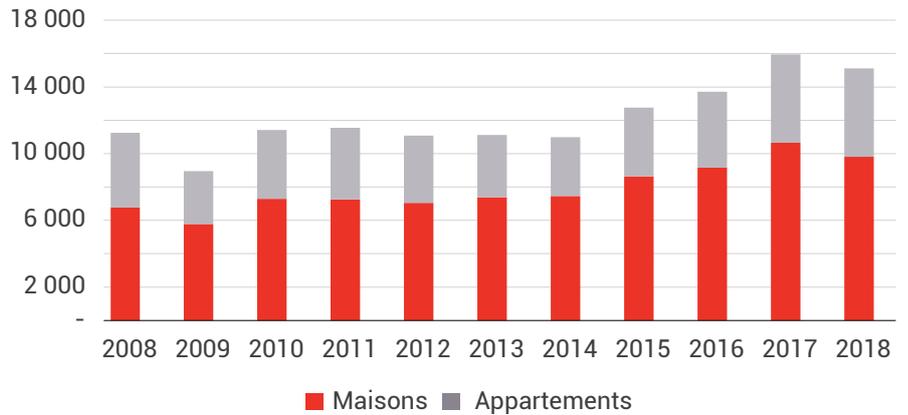
Le marché de l'occasion a connu une progression par vague sur les 20 dernières années, et un développement fort sur les 5 dernières années. Autour de 15 000 ventes ont été réalisées en 2018 en Finistère. Les maisons représentent en moyenne 65 % des ventes.

En conséquence, l'assiette des droits de mutation a fortement progressé.

Une fluctuation des prix qui concerne davantage les maisons

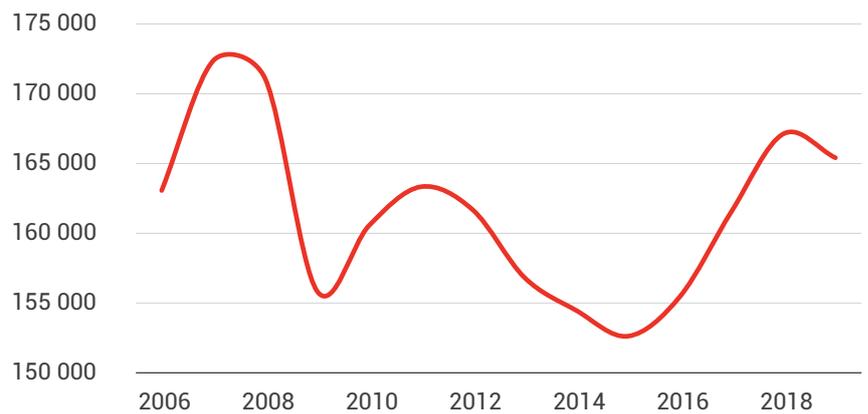
Les prix avaient fortement augmenté avant la crise de 2008. Depuis, ils ont connu des variations et notamment une augmentation au cours des 4 dernières années, toutefois, les prix moyens restent encore aujourd'hui légèrement inférieurs à ceux atteints en 2007-2008.

Volume des ventes de logements d'occasion en Finistère



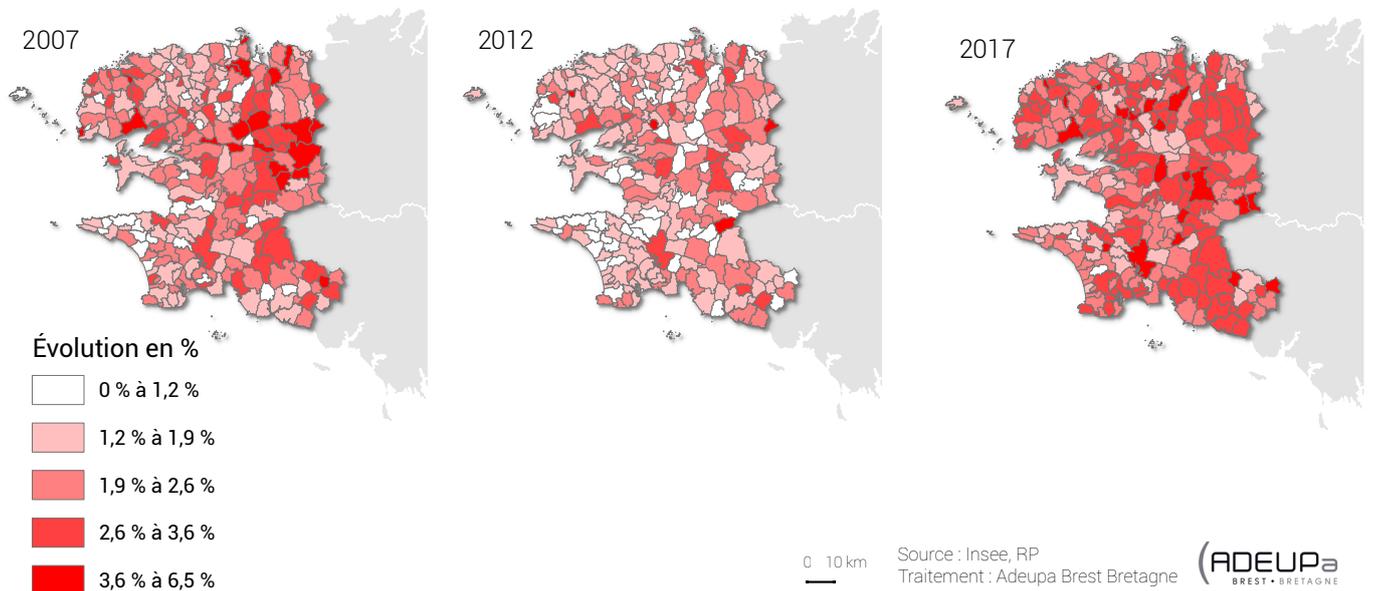
Source : DV3F EPF 2008-2018-Traitement Adeupa

Évolution du prix moyen des maisons d'occasion vendues en Finistère



Source : DV3F EPF 2008-2018 (2019 partiel)-Traitement Adeupa

Évolution du taux d'activité de l'occasion de 2007 à 2017



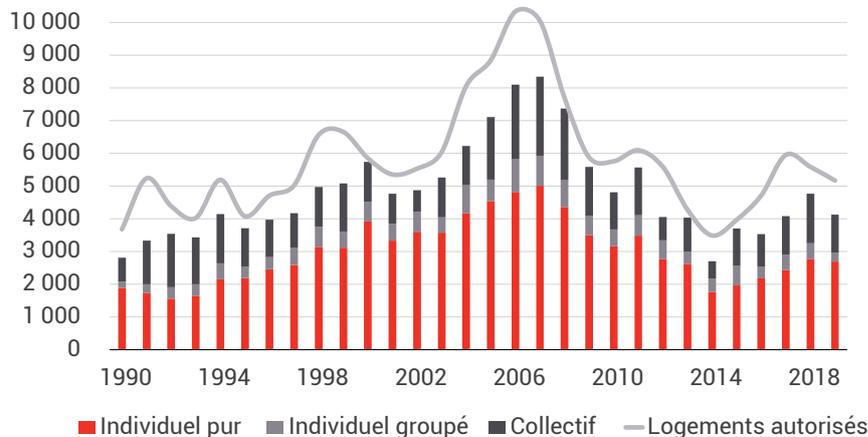
Une production neuve qui renforce les caractéristiques du parc

Une production de logements individuels purs importante en Finistère

Au début des années 2000, la production a dépassé les 6 000 logements neufs par an, culminant au-delà de 8 000 logements par an dans le département en 2006-2007. Ces périodes de forte production ont été portées par des mesures fiscales incitatives telles que l'accès facilité au prêt à taux zéro sans condition de ressources. Après cet emballement, la construction neuve a ralenti. Plus récemment, l'année 2018 a de nouveau connu une dynamique de construction soutenue. En 2019, plus de 4 000 logements ont été mis en chantier en Finistère.

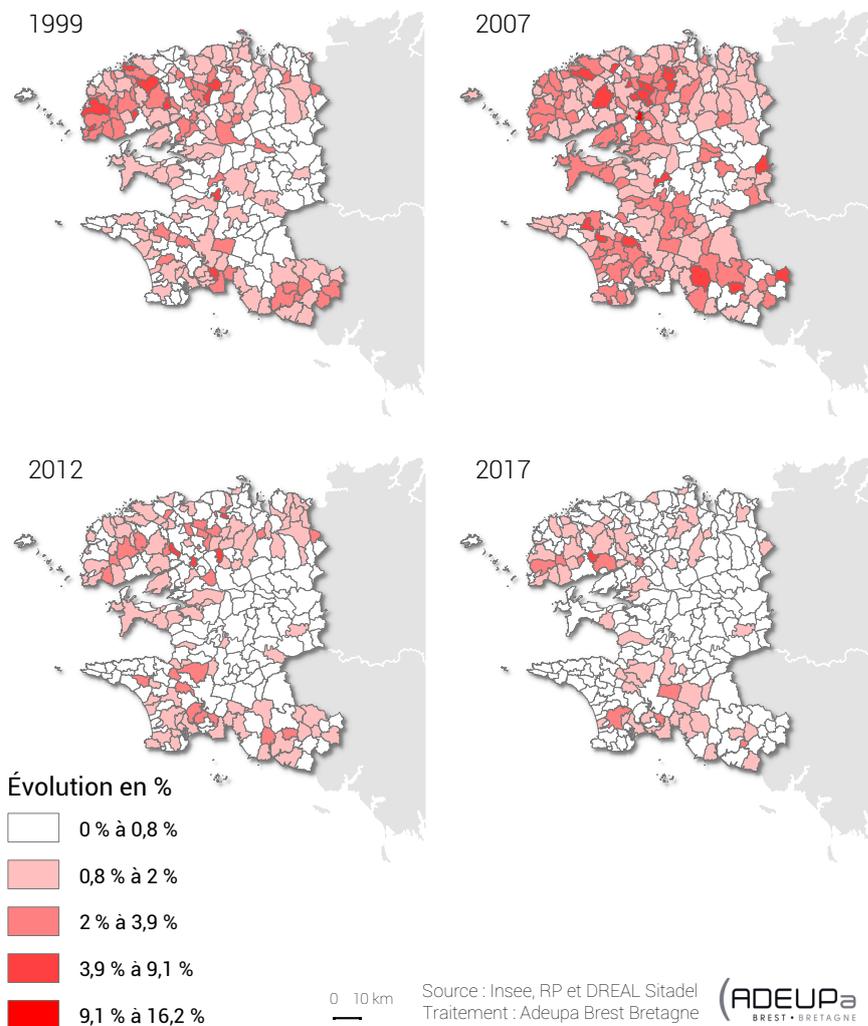
Une constante dans le département est l'importance de la production de logements individuels purs. Depuis 1995, la production de logements en Finistère oscille entre 55 et 75 % de logements individuels purs mis en chantier par an. En 2019, cette part est de 65 % : la production globale diminue par rapport à l'année précédente mais la production d'individuel pur reste inchangée.

Évolution de la construction neuve en Finistère



Source : DREAL Bretagne, Sitadel (données en date de prise en compte)-Traitement Adeupa

Évolution du taux de construction de 1999 à 2017



Un marché de la promotion sensible aux mesures fiscales

La promotion immobilière est un marché marginal en Finistère. En 2019, 465 ventes nettes en promotion ont été réalisées sur les principaux marchés du Finistère (secteur de Brest et de Quimper-Concarneau).

Les ventes ont été particulièrement importantes en 2011, en 2017 et en 2018.

Au cours de la dernière décennie, le volume a pu varier du simple au double selon les années. Le Finistère reste dans tous les cas un petit marché pour la promotion immobilière (9 % des ventes nettes bretonnes en 2019).

En revanche, les prix sont en augmentation depuis 2010 et tout particulièrement en 2019 : en collectif, on est passé d'un prix moyen des ventes inférieur à 2 600 €/m² à un prix moyen à 3 200 €/m² en 2019. Des opérations prestigieuses, généralement en centre-ville ou avec vue (mer notamment), ont contribué à la montée en gamme de la promotion en Finistère.

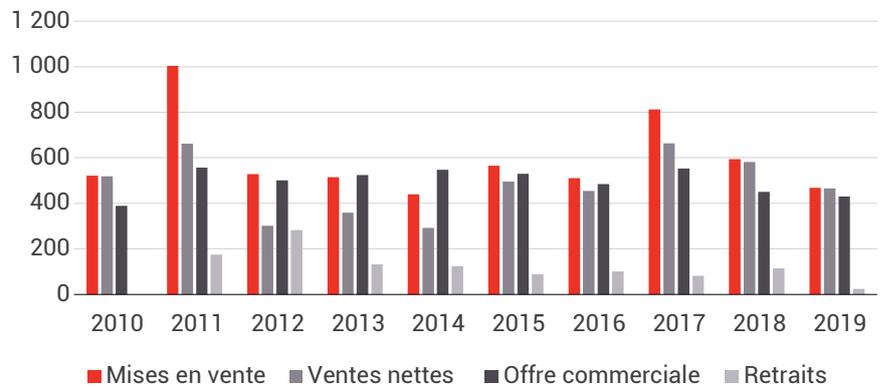
Un marché des terrains à bâtir marqué par une baisse des surfaces

Au cours de la dernière décennie, le volume de ventes de terrains à bâtir est resté sous la barre des 2 000 par an, avec des années plus creuses entre 2012 et 2014 et une reprise depuis. Quant à l'offre, elle est en baisse depuis le pic de 2015.

La surface des terrains à bâtir a diminué : en 10 ans, elle est passée de 670 m² à 540 m² en moyenne. Cela va dans le sens des impératifs écologiques.

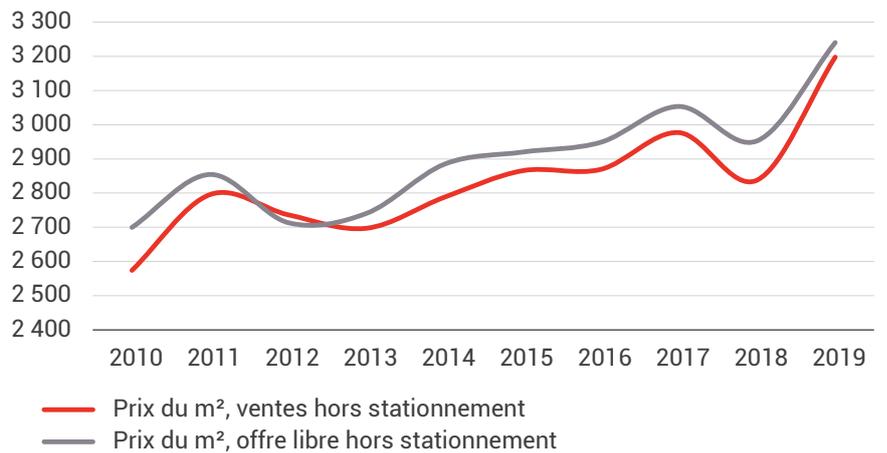
Le prix unitaire moyen des terrains a diminué au cours de la dernière décennie, passant sous la barre des 55 000 €, notamment du fait de la réduction de la taille des terrains.

Évolution de la promotion dans les principaux marchés du Finistère (secteurs de Brest et Quimper-Concarneau)



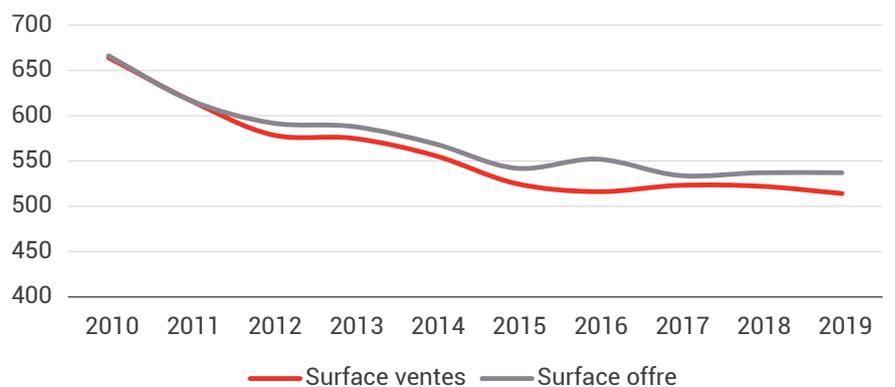
Source : OREAL Bretagne/Adéquation-Traitement Adeupa

Évolution des prix de la promotion en collectif dans les principaux marchés du Finistère



Source : OREAL Bretagne/Adéquation-Traitement Adeupa

Évolution des surfaces de vente et d'offre de terrains à bâtir dans les principaux pays du Finistère



Source : OREAL Bretagne/Adéquation-Traitement Adeupa

Un parc HLM en développement qui connaît une tension croissante

Un taux de croissance plus important que les résidences principales

Le parc HLM finistérien s'est développé à hauteur de 1,0 % par an en moyenne au cours de la dernière décennie : il compte actuellement près de 47 500 logements. Il progresse plus vite que le parc de résidences principales (+0,8 % par an entre 2007 et 2017).

Une vacance faible

La vacance globale, si elle augmente progressivement, reste très faible dans le parc HLM finistérien (2,5 % en 2019). De plus, la vacance de plus de 3 mois est stable sur les dernières années, autour de 1 %.

Un récent début de tension mais une progression régulière

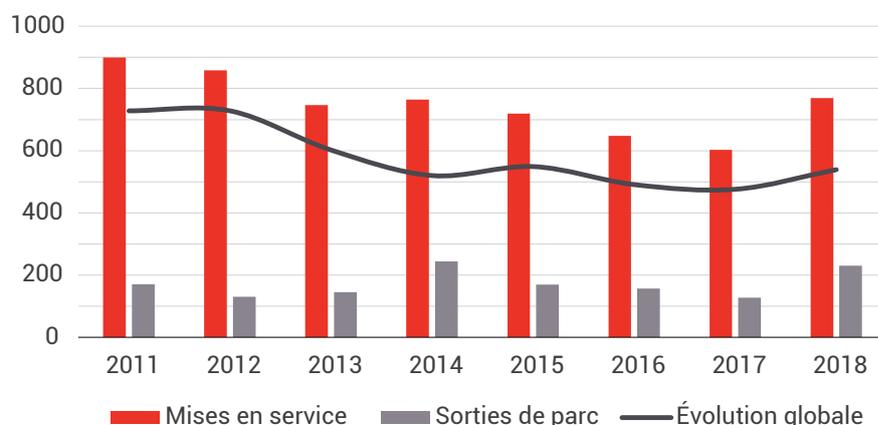
La tension progresse régulièrement : si elle demeure peu élevée, elle a dépassé le seuil de deux demandes pour une attribution à partir duquel on considère un début de tension. Cette tension résulte d'une progression soutenue des demandes et d'une diminution progressive des attributions.

La diminution du taux de rotation explique en partie le phénomène de relatif engorgement qui commence à se manifester dans le parc HLM du département. Il est en effet passé de 13,5 % en 2013 à 11,5 % en 2019.

Une augmentation progressive des délais d'attribution

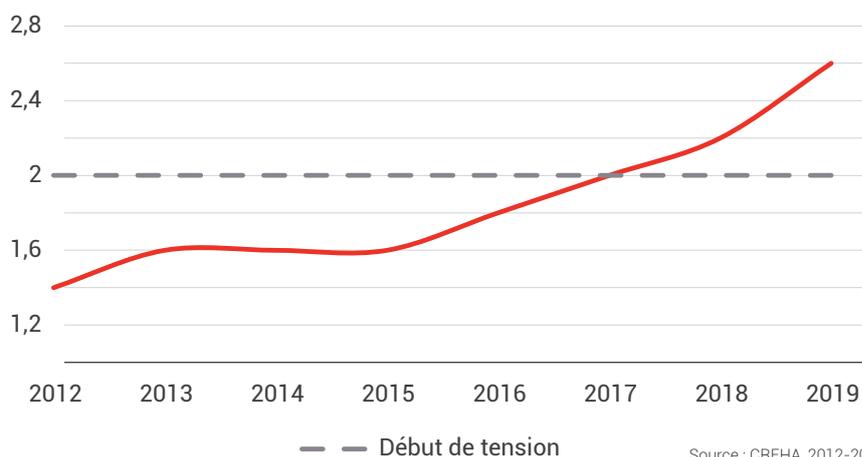
En conséquence, les délais moyens d'attribution ont significativement augmenté au cours de la dernière décennie, pour toutes les demandes quel que soit leur niveau de ressources. Le délai moyen le plus important concerne les ménages aux ressources inférieures à 40 % du PLUS (hors ménages sans ressources) : il est passé de 6,4 mois à 10,2 mois en moyenne sur les 5 dernières années.

Mises en service et sorties de parc de logements HLM dans le Finistère



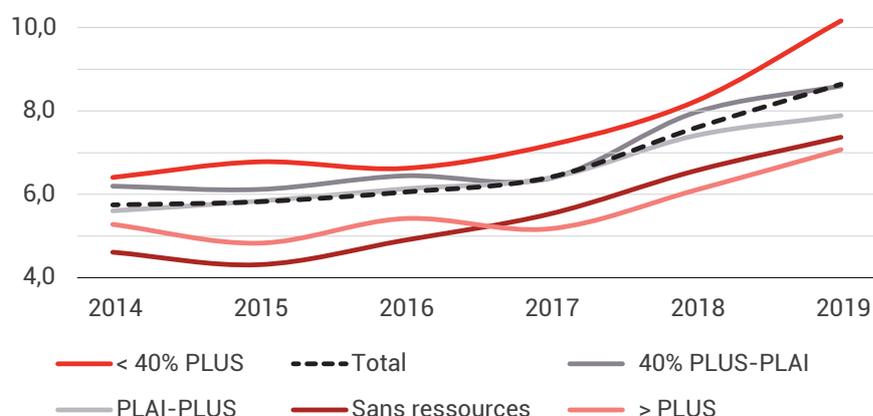
Source : RPLS, 2011-2019

Évolution de la tension dans le parc HLM finistérien



Source : CREHA, 2012-2019

Évolution du délai moyen d'attribution externe dans le Finistère selon le niveau de ressources



Source : CREHA, 2014-2019



Évolution de la typologie communale

Point méthodologique

Une impossibilité de comparaison

La présente étude visait initialement à actualiser les données de l'analyse typologique réalisée lors du premier PDH (2014-2020) et à observer la nouvelle répartition territoriale. Toutefois, certains indicateurs ont disparu ou changé de définition, rendant ce projet impossible. Une nouvelle batterie de données très proches a été mobilisée et l'analyse typologique a été réalisée à la fois sur les données 2008, correspondant au premier PDH, et sur celles de 2016, dernières données connues au moment de l'analyse.

13 indicateurs pour une typologie renouvelée

- La typologie communale réalisée se base sur les indicateurs suivants : Taux de résidences secondaires Taux de maisons
- Taux de logements vacants
- Taux d'emménagés depuis moins de 5 ans
- Taux de logements locatifs sociaux
- Indice de la taille des logements (petits logements / grands logements)
- Taux de propriétaires occupants
- Taux de résidences principales construites avant 1990 Prix moyen des maisons d'occasion sur les 3 dernières années
- Taux d'activité du marché de l'occasion
- Taille des ménages
- Indice de jeunesse
- Concentration de l'emploi (emploi au lieu de travail / actifs occupés)

Nota bene : En conséquence de la difficulté technique exposée en introduction, il convient de souligner que la typologie de 2008 diffère légèrement de celle qui avait été réalisée pour la rédaction du

À partir de ces indicateurs, une analyse typologique à deux périodes différentes a été réalisée. Elle permet une lecture synthétique et objective de l'organisation territoriale et de ses évolutions d'une période à l'autre.

Une nouvelle lecture du territoire

7 catégories de communes en Finistère

Le traitement statistique opéré sur les données de 2016 donne une nouvelle lecture du territoire finistérien. L'essentiel des caractéristiques des communes permet de les classer en sept catégories bien identifiées dont la description peut être résumée de la manière qui suit.

Les communes littorales et/ou à forte présence de résidences secondaires. Ces communes se distinguent par une forte présence de résidences secondaires, de maisons occupées par leurs propriétaires et des ménages plutôt vieillissants. En revanche, la part d'emménagés récents est faible tout comme le taux d'activité immobilière et la concentration de l'emploi. Les prix des maisons sont dans la moyenne départementale. Les caractéristiques de ces communes sont très proches de celles observées à l'occasion du précédent PDH.

Les Communes littorales recherchées. Ces communes ont des caractéristiques assez proches des précédentes à plus d'un titre. La part des résidences secondaires y est toutefois encore plus élevée (40 % contre 32 %). Les prix sont les plus élevés de toutes les communes (un peu plus de 222 000 € en moyenne) les ménages sont petits et plutôt âgés dans un parc plus récent et un taux d'activité plus modeste que la moyenne départementale. Ces

communes sont des stations balnéaires recherchées.

Les communes périurbaines résidentielles. Ici, les communes sont caractérisées par une forte représentation de grands ménages et un indice de jeunesse élevé. Le parc est plutôt récent. Témoins d'une stabilité de la population, les emménagés récents sont moins représentés que dans la moyenne départementale. Par ailleurs, les prix y sont plus élevés que dans l'ensemble des autres typologies communales, exception faite des communes littorales recherchées.

Les communes rurales familiales, anciennement périurbaines émergentes. Ces communes disposent d'un parc massivement composé de maisons, le plus souvent habitées par leur propriétaire et la taille des ménages montre leur attractivité pour des familles. Ces caractéristiques les font ressembler aux communes périurbaines résidentielles. Elles s'en distinguent toutefois par une vacance beaucoup plus importante – 9,2 % au lieu de 5,6 % – et un parc plus ancien. Les prix sont plus proches de ceux observés dans les communes rurales (124 000 €). La concentration de l'emploi les rapproche également des communes rurales.

Les communes rurales. Cette classe regroupe des communes où les maisons, pour la plupart construites avant 1990 et occupées par leur propriétaires souvent âgé-e-s, sont très bien représentées. Avec un prix moyen de 91 000 €, les maisons sont les moins chères de toutes les catégories communales.

Les communes médianes. Cette catégorie de communes a des caractéristiques proches de celles des communes rurales, mais présentent des éléments propres à des centralités. Ainsi, le taux de concentration de l'emploi, de 1,25, y est supérieur à la moyenne départementale (qui est de 1) et plus élevé que dans l'ensemble des autres communes, exception faite des communes urbaines où il est de 1,55. De plus, le logement locatif, HLM où non, est plus présent et un quart des ménages sont locataires. Seules les communes urbaines connaissent un taux supérieur, avec près de 50 % de ménages locataires.

PDH 2014-2019, sans pour autant remettre en cause les analyses passées. La dénomination de chaque catégorie de communes demeure la même, mais certaines basculent d'une classe à l'autre.

Les communes urbaines. Ces communes présentent des caractéristiques très distinctes des précédentes et leur spécificité apparaît de manière très nette à plus d'un titre. En effet, les maisons représentent moins de la moitié du parc (45 %) et 1 logement sur 6 appartient au parc HLM. Dans le même temps, la propriété occupante est tout juste supérieure à la moitié du parc et les logements sont les plus petits de l'ensemble des communes, avec pour conséquence une taille de ménage de 1,87, inférieure à la moyenne départementale. C'est dans les communes urbaines que le marché de l'immobilier est le plus actif. Le prix des maisons y est tout juste supérieur à la moyenne départementale (159 000 € contre 157 000 €). Le taux de concentration de l'emploi est le plus élevé de l'ensemble des communes.

Le reclassement des communes périurbaines émergentes

L'analyse des nouvelles données et la réalisation de la typologie laisse apparaître des modifications dans les caractéristiques de certaines catégories de communes. C'est notamment le cas pour les communes précédemment qualifiées de « périurbaines émergentes » et dénommées désormais « rurales familiales ». Dans ces communes, il semblerait que le phénomène de périurbanisation ne s'est pas confirmé. Au contraire, leur situation est devenue moins tranchée et leur description les rattache davantage aux communes rurales. Ainsi, entre les deux périodes, la construction neuve s'y est poursuivie, mais dans ces communes moins attractives que d'autres, l'augmentation du nombre de résidences principales a eu pour conséquence d'accroître la vacance. Dans le même temps, la concentration de l'emploi a stagné. Ce sont donc des communes qui connaissent une situation « d'entre-deux » entre périurbain et rural, plus éloignées des zones d'emploi et des principaux pôles.

Des enjeux différenciés par type de communes

Les caractéristiques des différents types de communes induisent des enjeux spécifiques. Les caractéristiques ressorties de l'analyse statistique conduisent à un certain nombre d'interrogations, d'interpellations non exhaustives, selon le type de communes :

Pour les communes littorales recherchées et/ou à forte présence de résidences secondaires : Quelle capacité financière des ménages (notamment jeunes et actifs à revenus modérés) à accéder à un logement dans la commune ? Quelle capacité d'accueil de ces communes, en particulier en matière d'assainissement ?

Pour les communes périurbaines : Quelle gestion de l'éloignement et de la dépendance de ces communes résidentielles aux pôles d'emploi et de services ? Quel impact environnemental des déplacements ? Quelles mixités et sociabilités ? Quelle offre d'équipements pour accompagner les évolutions démographiques ?

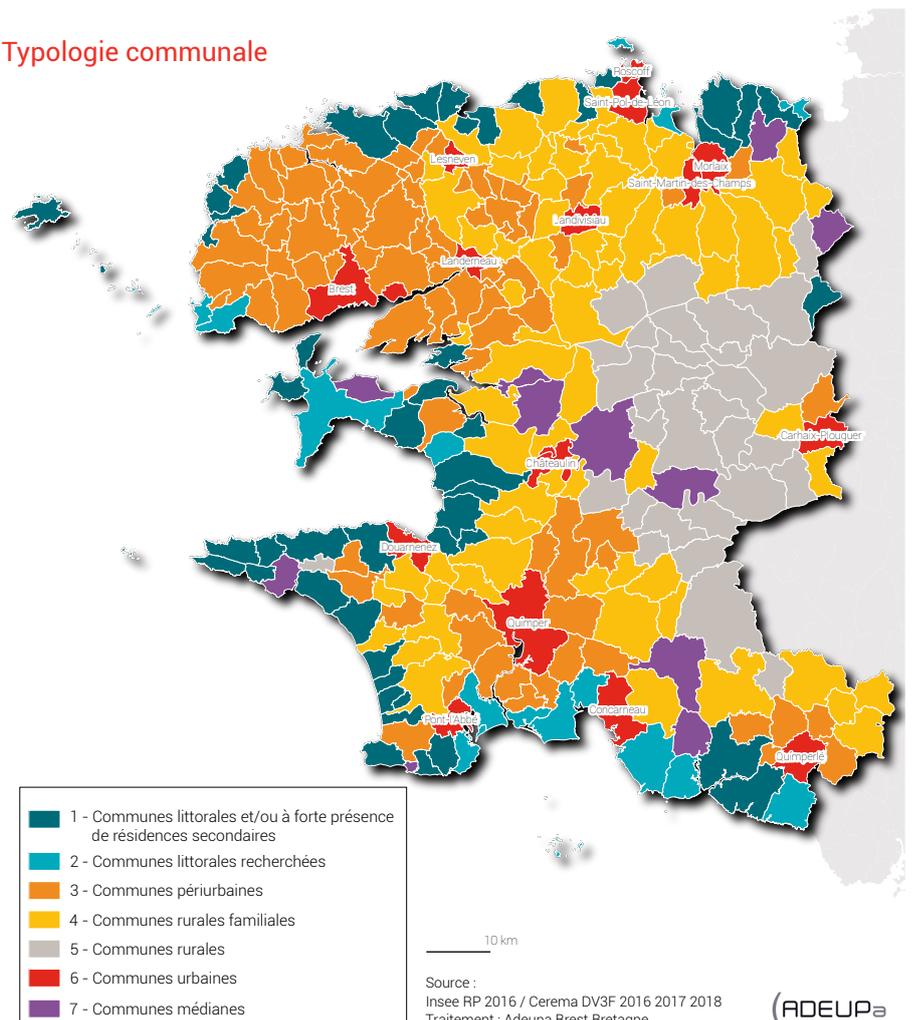
Pour les communes rurales familiales : Quel avenir en matière d'attractivité ? Quel impact de l'évolution démographique sur la structure des ménages de ces communes (les enfants grandissants et les emménagés récents étant peu nombreux, vont-elle rester longtemps

des communes familiales) ? Quelle capacité des ménages à poursuivre leur parcours résidentiel de manière satisfaisante ? Quelle offre d'équipements pour accompagner les évolutions démographiques ?

Pour les communes rurales et médianes : Quelle remobilisation du parc vacant, et quel lien à la production neuve ? Quelle capacité d'adaptation du parc ancien aux besoins actuels des ménages, jeunes comme âgés ? Quelles possibilités d'ingénierie des collectivités locales en matière de mutation de l'habitat ?

Pour les communes urbaines : Quelle capacité à loger des familles ? À conserver de la population, au-delà de leur rôle dans l'accueil de nouveaux-elles finistérien-ne-s ?

Typologie communale



Aperçu synthétique des données de l'analyse typologique 2016

	1 - Communes littorales et/ou à forte présence de résidences secondaires	2 - Communes littorales recherchées	3 - Communes périurbaines	4 - Communes rurales familiales	5 - Communes rurales	6 - Communes urbaines	7 - Communes médianes	Finistère
Résidences secondaires (taux)	32,29	40,39	5,44	7,75	17,89	5,08	17,71	13,42
	+++	+++	---	---	=	---	=	
Maison (taux)	93,71	82,44	90,79	95,17	95,31	44,69	84,38	73,23
	+++	=	+++	+++	+++	---	=	
Logements vacants (taux)	6,21	4,78	5,64	9,18	12,43	9,20	10,62	7,90
	=	---	---	+++	+++	+++	+++	
Emménagés récents (taux)	20,68	25,94	25,42	23,91	22,60	39,44	27,15	30,58
	---	=	=	---	---	+++	=	
HLM (taux)	4,46	4,88	6,47	5,26	4,88	16,26	6,74	10,02
	---	---	=	---	---	+++	=	
Indice taille logement	8,71	12,97	8,09	7,79	15,01	62,44	15,64	24,62
	---	---	---	---	---	+++	=	
Propriétaires occupants (taux)	83,21	78,03	79,97	80,52	81,37	53,20	74,84	68,98
	+++	+++	+++	+++	+++	---	=	
Logements construits avant 90	72,23	61,99	62,96	71,25	82,89	78,88	78,61	72,85
	=	---	---	=	+++	+++	+++	
Prix des maisons	154 481	222 197	169 504	124 544	91 101	159 419	124 138	156 895
	=	+++	=	---	---	=	---	
Activité immobilière (taux)	2,12	2,25	2,19	2,29	2,60	3,25	2,52	2,63
	---	---	---	---	=	+++	=	
Taille des ménages	2,06	2,03	2,42	2,31	2,05	1,87	2,06	2,09
	=	=	+++	+++	=	---	=	
Indice de jeunesse	0,48	0,46	1,09	0,94	0,61	0,84	0,62	0,80
	---	---	+++	+++	=	=	=	
concentration de l'emploi	0,56	0,75	0,65	0,61	0,67	1,55	1,25	1,00
	---	=	---	---	---	+++	=	

Évolution des bassins d'habitat

Point méthodologique

Une impossibilité de comparaison

De la même façon que pour la typologie communale, l'évolution des indicateurs existants a rendu caduque une comparaison avec les bassins d'habitat présentés dans le PDH 2014-2021. L'analyse a donc été actualisée sur un jeu de données très proche et disponible sur les deux périodes.

Entre mobilités professionnelles et migrations résidentielles

Les bassins d'habitat sont les territoires au sein desquels les habitants localisent la majorité de leurs actions. Ils se basent sur les indicateurs suivants :

- Migrations résidentielles au cours de l'année précédente (déménagements dans une autre commune);
- Mobilités professionnelles (déplacements domicile-travail).

Ainsi, en partant des communes urbaines, telles qu'elles ressortent de l'analyse statistique précédemment décrite (cf. typologie communale), une cartographie des mouvements des ménages, pris en compte au-delà d'un seuil, a été réalisée. Un degré de lien des communes vis-à-vis de chacune des communes urbaines du territoire est établie. Cela donne deux cartographies complémentaires :

- D'une part une cartographie globale, qui donne à voir pour l'ensemble du Finistère la polarisation principale et éventuellement secondaire exercée sur chaque commune. La comparaison des deux millésimes permet de voir l'évolution des grandes aires d'influence des communes urbaines entre elles. Cela peut ainsi montrer l'augmentation de leur autonomie, l'extension de leur aire d'influence ou encore l'intensification des échanges avec le bassin d'habitat avoisinant.

- Une cartographie par polarité, qui montre les degrés de relation des communes à chaque commune urbaine. La comparaison des deux millésimes permet d'observer l'intensification ou la réduction de l'attachement des communes du département à une commune urbaine

donnée. On peut donc y voir une extension ou une diminution de l'aire d'influence d'une commune urbaine (en distance), mais aussi une intensification ou un affaiblissement (en intensité).

Nota bene : Ces deux cartographies (globale et par polarité) sont à considérer ensemble, et non séparément car elles donnent deux niveaux de lecture sur l'évolution des bassins d'habitat et donc des dynamiques territoriales finistériennes. Ainsi, l'intensification des liens de certaines communes à

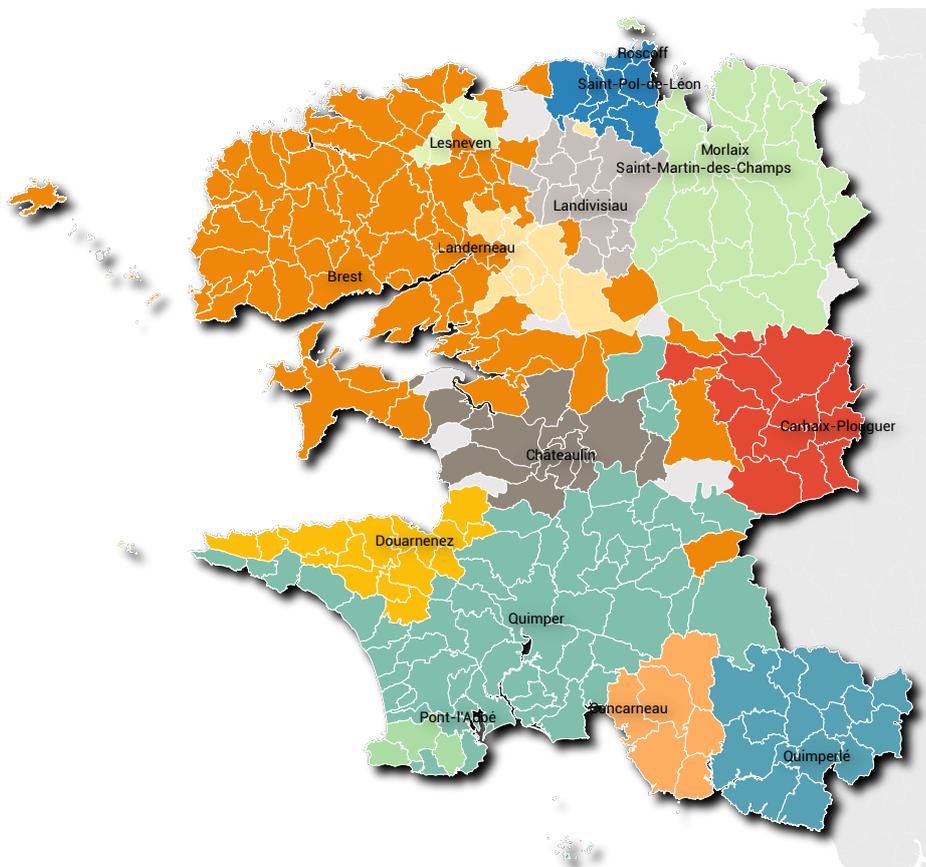
une commune urbaine donnée n'est pas contradictoire avec le fait que cette commune urbaine n'exerce plus la polarisation principale sur ces communes et qu'elle est devenue une polarisation certes plus forte mais secondaire entre les deux périodes observées.



Bassins d'habitat du Finistère - 2008

Polarisation principale

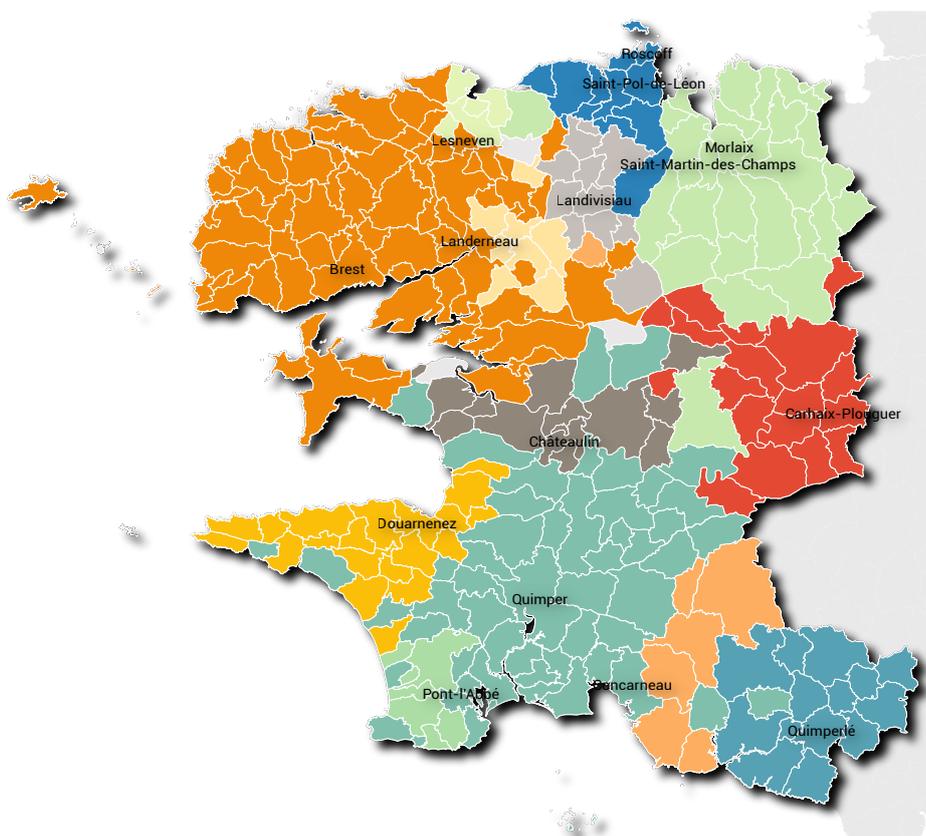
- Brest
- Carhaix-Plouguer
- Châteaulin/Port-Launay
- Concarneau
- Douarnenez
- Landerneau
- Landivisiau
- Lesneven
- Morlaix/Saint-Martin-des-Champs
- Pont-l'Abbé
- Quimper
- Quimperlé
- Saint-Pol-de-Léon/Roscoff



Polarisation secondaire

- Brest
- Carhaix-Plouguer
- Châteaulin/Port-Launay
- Concarneau
- Douarnenez
- Landerneau
- Landivisiau
- Lesneven
- Morlaix/St-Martin-des-Champs
- Pont-l'Abbé
- Quimper
- Quimperlé
- Saint-Pol-de-Léon/Roscoff
- Non polarisée

Bassins d'habitat du Finistère - 2016



Source :
Fichiers détail migration résidentielle
et mobilité professionnelle -
RP 2008/2016 - Insee
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

0 10 km

Au nord du territoire, un renforcement de l'influence brestoise

Le bassin d'habitat de Brest : un resserrement et un renforcement interne

Entre 2008 et 2016, le bassin d'habitat de la métropole brestoise a connu deux évolutions majeures : il se renforce sur l'axe Landerneau-Landivisiau et jusqu'à la périphérie de Morlaix, et se restreint vers le bassin de Carhaix-Plouguer. On observe désormais une diagonale de Scrignac à Saint-Yvi, à l'est de laquelle le bassin d'habitat de Brest ne s'étend plus.

Au sud du territoire en revanche, les mouvements ont moins évolué. On observe un certain rétrécissement des mouvements notamment en direction du bassin de Douarnenez.

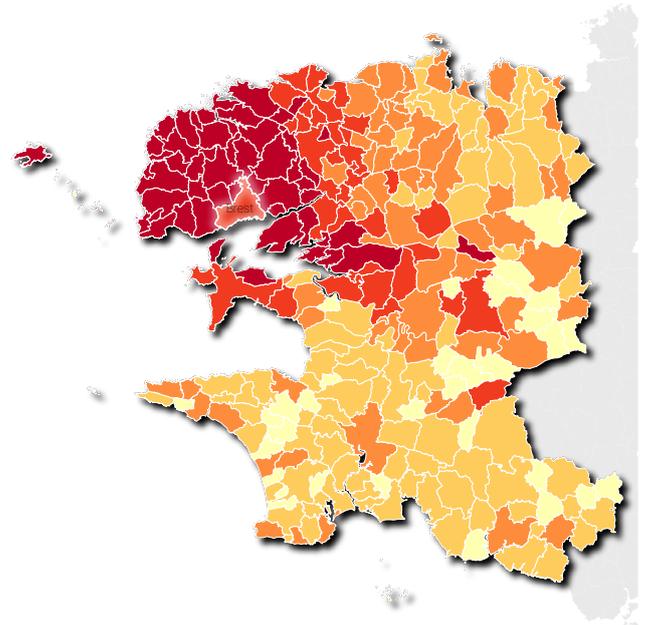
Ce resserrement du principal bassin d'habitat du Finistère emporte une conséquence importante : un ralentissement de la périurbanisation lointaine et donc des déplacements quotidiens entre le domicile et le travail lorsqu'il est localisé à Brest. En revanche, la périurbanisation proche ne s'est pas démentie et les communes situées le long des RN 165 et 12 sont toujours attractives.

Les sous-bassins brestois de Landerneau et Landivisiau : la périurbanisation proche se poursuit

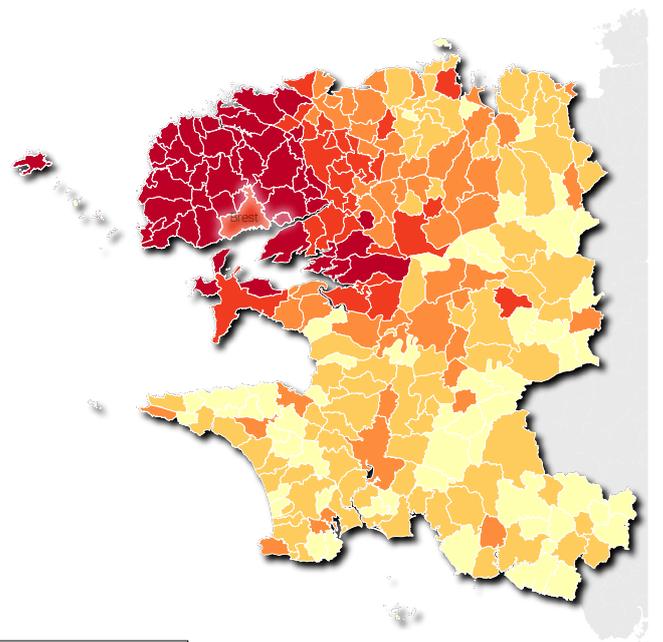
Le bassin d'habitat de Lesneven s'est affirmé vers l'est et le nord entre 2008 et 2016, mais son influence qui s'étendait vers l'ouest s'est tarie au profit du bassin brestois. Ce bassin est de taille modeste et subit de manière importante l'influence de son voisin.

Le bassin de Landerneau, également sous-bassin brestois, s'est rétracté entre les deux dates au profit de Brest qui s'étend désormais de manière plus importante sur le sud du territoire vers Hanvec et Irvillac.

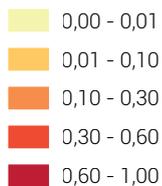
Bassin d'habitat de Brest - 2008



Bassin d'habitat de Brest - 2016



Lien avec le pôle urbain



Source :
Fichiers détail migration résidentielle et mobilité professionnelle - RP 2008/2016 - Insee
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

0 10 km

ADEUPa
BREST • BRETAGNE

Le bassin de Morlaix/Saint-Martin-des-Champs : un renforcement de l'autonomie et une diffusion moins lointaine

Ce bassin d'habitat s'est resserré autour de la ville centre avec une première couronne au contact de Morlaix qui n'a pas évolué au cours du temps, mais une seconde couronne qui a diminué. Les communes à l'ouest du territoire, proches de Landivisiau ou de Saint-Pol-de-Léon, entretiennent moins de lien avec Morlaix. On observe ainsi une couronne périurbaine compacte au pourtour de la ville, mais une diffusion moins lointaine de la périurbanisation que par le passé.

Dans les communes situées dans le Centre Ouest Bretagne, les échanges étaient plus visibles en 2008.

Les liens en matière de localisation de l'habitat avec les communes du bassin brestois ont très peu évolué. La situation est au statu quo entre ces deux grands bassins d'emploi avec des échanges modestes, mais réguliers au cours du temps.

Le bassin d'habitat de Morlaix s'affirme comme bassin d'habitat principal là où son influence était déjà affirmée en 2008, mais il perd en influence secondaire sur d'autres pôles plus modestes. On assiste à un renforcement de l'autonomie de ce bassin.

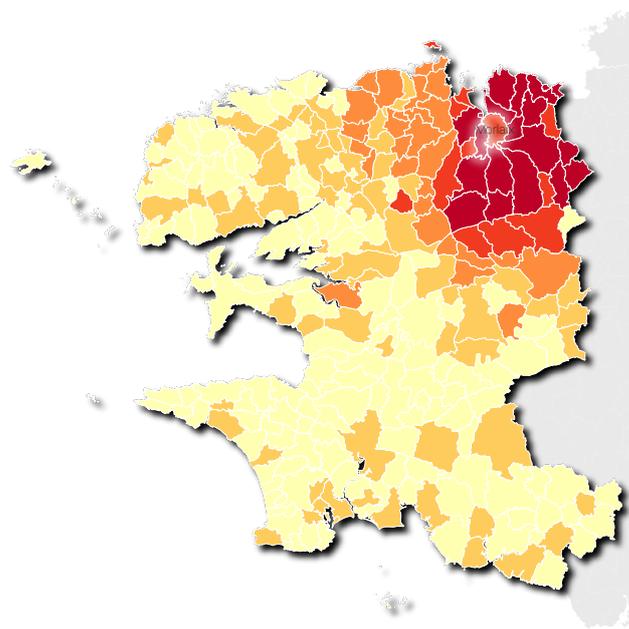
Le bassin de Landivisiau : une forte rétraction

Le bassin de Landivisiau apparaît comme très modeste en 2016. Structuré autour de la ville-centre en 2008, il subit désormais de nombreuses influences extérieures et a fortement perdu en autonomie, au profit de Brest mais aussi de Saint-Pol-de-Léon et Morlaix. Cette situation est sans doute à mettre en lien avec la fermeture de l'usine Gad qui a obligé bon nombre de salarié-e-s à rechercher un emploi en dehors de ce bassin d'habitat.

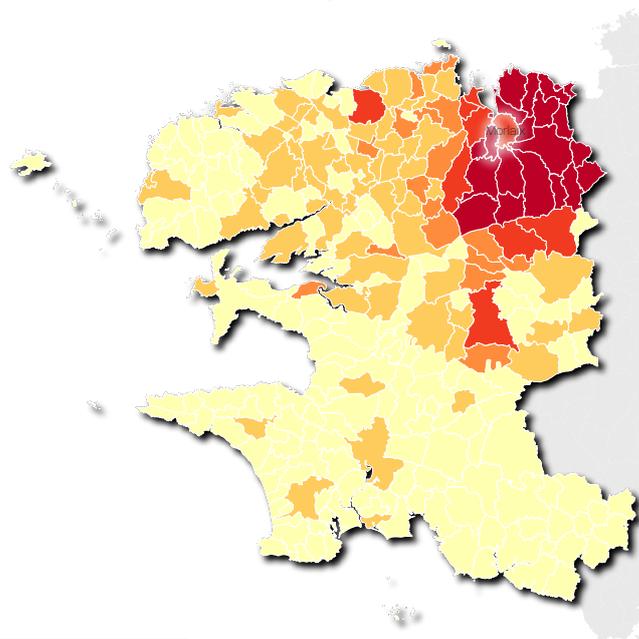
Le bassin de Saint-Pol-de-Léon : moins d'autonomie, une plus grande aire d'influence

Le bassin de Saint-Pol-de-Léon a perdu en autonomie et connaît une hybridation entre 2008 et 2016 avec une plus grande interdépendance avec Morlaix à l'est et Landivisiau au sud. Son aire d'influence s'est développée sur la période.

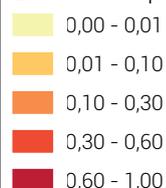
Bassin d'habitat de Morlaix/St-Martin-des-Champs - 2008



Bassin d'habitat de Morlaix/St-Martin-des-Champs - 2016



Lien avec le pôle urbain



Source :
Fichiers détail migration résidentielle et mobilité professionnelle - RP 2008/2016 - Insee
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

0 10 km

ADEUPa
BREST • BRÉTAGNE

Au sud du département, une extension de l'influence quimpéroise

Le bassin de Quimper : une aire d'influence qui s'élargit au sud

La ville irradie tout le sud du territoire aux deux périodes d'observation. Toutefois, l'influence de Quimper semble diminuer sur le nord du Finistère : il y a davantage de communes qui entretiennent des liens avec cette ville en 2008, notamment au sud-ouest de Morlaix, qu'en 2016.

La proche couronne périurbaine garde son aspect entre les deux dates, à l'exception de Landrévarzec qui en 2016 connaît un lien légèrement moins fort avec Quimper.

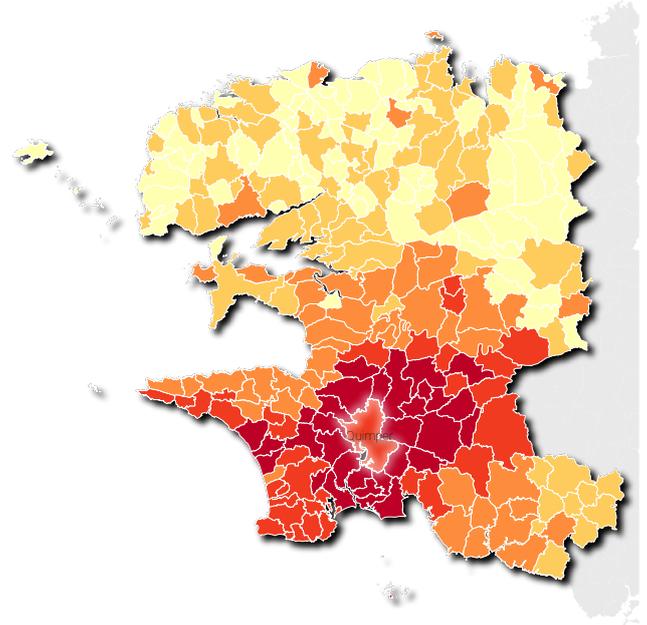
Dans le même temps, les liens avec Quimperlé et les communes à l'ouest de cette ville se renforcent. C'est autour de Quimper que l'influence périurbaine plus lointaine semble s'affirmer le plus en comparaison des autres bassins d'habitat finistériens.

Les sous-bassins quimpérois de Douarnenez et de Pont-l'Abbé : des trajectoires différentes

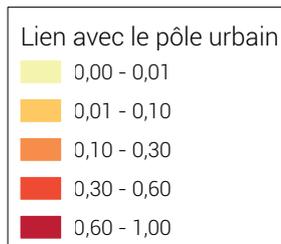
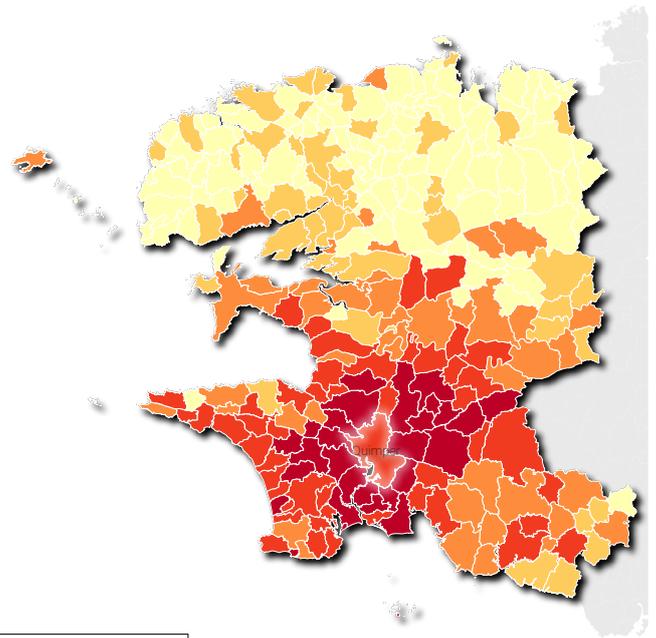
Le bassin d'habitat de Douarnenez a connu d'importantes modifications. Il s'est étendu géographiquement tout en perdant de l'autonomie vis-à-vis de Quimper avec lequel les relations et échanges sont très nombreux en 2016. L'influence de ce bassin demeure très localisée au sud du département.

Le bassin de Pont-l'Abbé s'est au contraire affirmé. S'il n'a pas étendu son influence du point de vue géographique, il a gagné en autonomie.

Bassin d'habitat de Quimper - 2008



Bassin d'habitat de Quimper - 2016



Source :
Fichiers détail migration résidentielle et mobilité professionnelle - RP 2008/2016 - Insee
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

0 10 km

ADEUP_a
BREST • BRÉTAGNE

Le bassin de Concarneau : une expansion modérée du bassin vers le nord-ouest

Le bassin d'habitat autour de Concarneau semblait plus structuré en cercles concentriques en 2008. Les communes situées à l'est, Rosporden et Névez ont vu leur polarisation augmenter entre les deux dates. Dans le même temps, la périurbanisation plus lointaine mais plus ténue semble s'être renforcée vers le nord-ouest. La ville n'entretient pas beaucoup de lien avec le nord du territoire, ce qui s'explique par la distance.

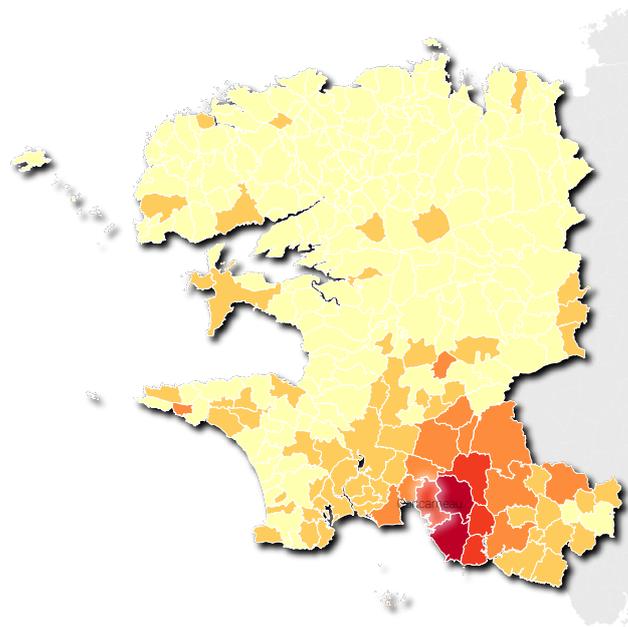
Si Concarneau est le principal pôle d'une communauté d'agglomération, son bassin d'habitat est modeste et il apparaît de plus en plus être sous influence quimpéroise. La ville pôle de Concarneau apparaît elle-même majoritairement tournée vers Quimper.

Le bassin de Quimperlé : des évolutions mesurées

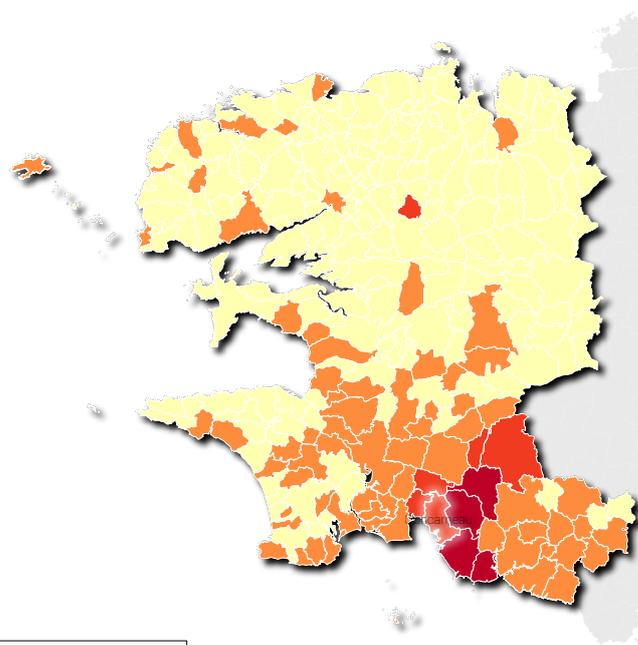
Le bassin d'habitat a très peu évolué entre les deux périodes d'observation. La périurbanisation n'évolue pas et les communes qui jouxtent la ville-centre gardent le même niveau de lien. Quimperlé, du fait de la distance, n'entretient que fort peu de liens avec le nord du territoire et cette situation perdure au cours du temps.

Si le bassin d'habitat garde le même rayonnement entre les deux périodes, ses liens avec Quimper se sont beaucoup densifiés. Tout se passe comme si ce bassin d'habitat avait perdu en autonomie. Il est très probable que la ville soit beaucoup plus polarisée vers Lorient, toute proche. Toutefois, seules les migrations intra-finistériennes ont été représentées sur la carte.

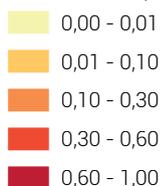
Bassin d'habitat de Concarneau - 2008



Bassin d'habitat de Concarneau - 2016



Lien avec le pôle urbain



Source :
Fichiers détail migration résidentielle et mobilité professionnelle - RP 2008/2016 - Insee
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

0 10 km

ADEUP_a
BREST • BRETAGNE

Au coeur du département, une intensification des échanges

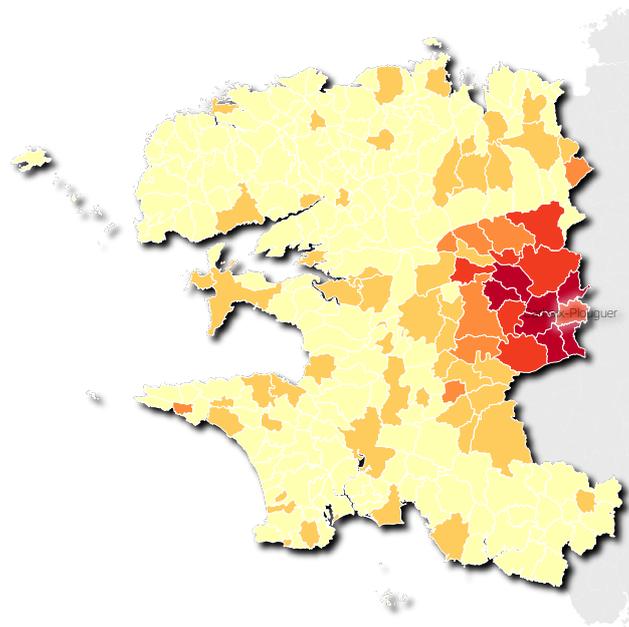
Le bassin d'habitat de Carhaix : une extension et une interpénétration plus forte avec ses voisins

Le bassin d'habitat de Carhaix s'est étendu géographiquement (notamment en lien avec l'ouverture de la laiterie Synutra-Sodiaal en 2016). Son influence va plus loin, mais dans le même temps, son autonomie a diminué. En 2008, ce bassin était très cohérent sur sa partie finistérienne, il s'étend désormais dans toutes les directions, mais avec des interpénétrations avec les autres bassins.

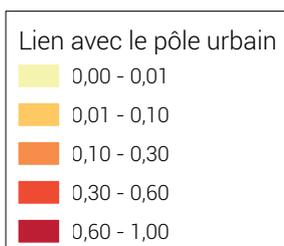
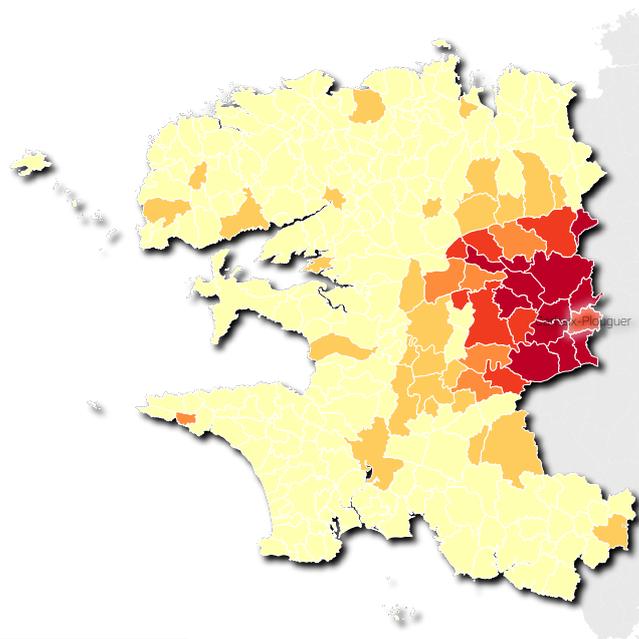
Le bassin d'habitat de Châteaulin : une hybridation vers l'est

Le bassin de Châteaulin constitue une nette frontière entre le nord et le sud du territoire. Son statut d'entre-deux se confirme entre 2008 et 2016, avec une hybridation toutefois vers l'est du territoire et le bassin de Carhaix.

Bassin d'habitat de Carhaix - 2008



Bassin d'habitat de Carhaix - 2016



Source :
Fichiers détail migration résidentielle et mobilité professionnelle - RP 2008/2016 - Insee
Traitement : Adeupa Brest Bretagne

0 10 km

ADEUPa
BREST • BRÉTAGNE

Conclusion : un territoire en mutation et des besoins en logement qui évoluent

Des mutations observables en cette fin de PDH 2014-2019

Les évolutions démographiques entraînent un fort vieillissement de la population et une augmentation des petits ménages au détriment des familles. L'analyse des dynamiques de population et d'habitat du Finistère suggère une inadéquation déjà existante entre la taille des logements et celle des ménages. Or, la construction neuve maintient ce déséquilibre.

L'évolution de la typologie communale met en évidence qu'un grand nombre de communes qui avaient été qualifiées de « périurbaines émergentes » s'apparentent désormais davantage à des communes « rurales familiales ». Elles ont connu une installation de familles et la construction de grands logements, mais ont aujourd'hui des caractéristiques qui les rapprochent davantage de communes rurales : leur population vieillit, les emménagés récents y sont particulièrement peu nombreux, et elles concentrent peu d'emplois. La situation de ces communes pose une diversité d'enjeux en matière d'aménagement : elles sont pour la plupart éloignées des emplois, services...

Concernant les bassins d'habitat, Brest et Quimper s'imposent toujours comme les deux principaux bassins d'habitat du Finistère. Leur comportement au cours des 10 dernières années les différencie pourtant. Si le bassin d'habitat de Brest demeure géographiquement le même entre les deux périodes, il semble qu'il s'affirme nettement sur les sous-bassins de son territoire : Landerneau et Lesneven par exemple. Le bassin de Quimper, quant à lui, s'étend géographiquement au cours de la période à l'est comme à l'ouest. Aux deux périodes d'observation, Châteaulin marque une frontière très nette entre les deux bassins d'habitat.

Ces développements contrastés illustrent des phases de périurbanisation différentes pour les deux bassins majeurs du territoire.

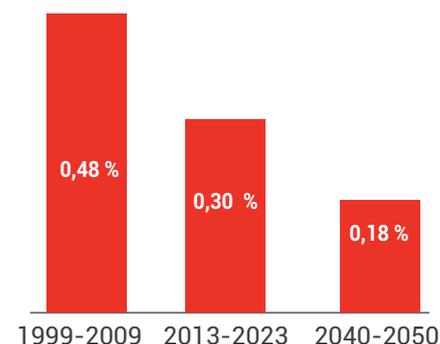
Des éléments à prendre en compte pour le PDH 2021-2026

D'après les projections de population de l'Insee, d'ici 2050, le Finistère verrait sa dynamique de croissance démographique ralentir. Dans ce contexte, le département perdrait de la population d'âge actif (20 à 64 ans) et sa population très âgée (85 ans et plus) serait multipliée par 2,1 entre 2020 et 2050.

Mais si le rythme de construction neuve des 10 dernières années se poursuit, ce serait plus de 70 000 maisons neuves qui pourraient sortir de terre d'ici 2050. Or, dans le même temps, la libération de maisons par la disparition progressive de la génération du baby-boom va augmenter significativement l'offre de maisons d'occasion alors que le nombre de grands ménages (les familles) sera en baisse.

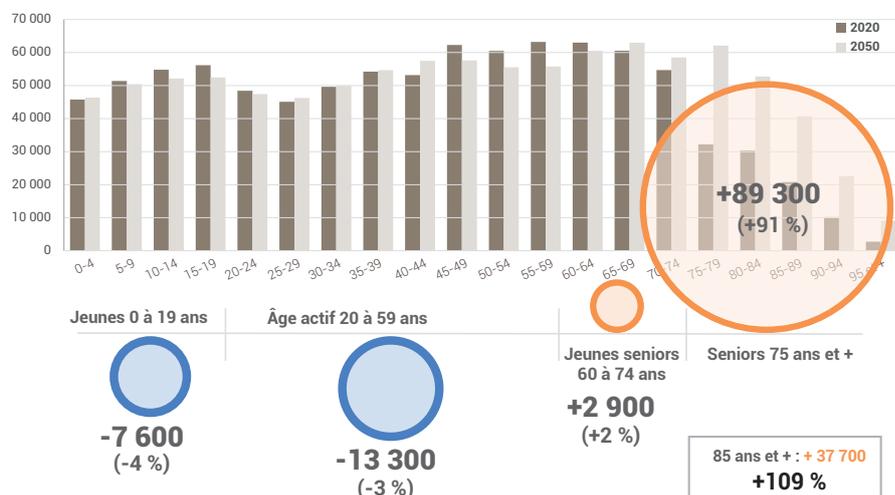
Dans le même temps, les logements nécessaires aux personnes âgées et très âgées ne seront pas produits en nombre suffisant si la production n'évolue pas vers des logements de taille intermédiaire à proximité du centre-ville et de ses aménités.

Croissance démographique annuelle passée et projetée en Finistère



Source : Insee, RP 1999-2009, projections Omphale 2017-scénario Central

Répartition par classe d'âge du gain de population dans le Finistère entre 2020 et 2050



Source : Projections Insee Omphale 2017 - Scénario Central

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Blandine Goislard

Pascale Chodzko

Éloïse Blouet

Cartographie

Julie Bargain

Julien Florant

Maquette et mise en page

Dominique Gaultier

Contact

vanessa.cantet@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

4^e trimestre 2020

Réf

20-187



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE