

Habiter en Bretagne

D'inégalités régionales en solidarités territoriales...

Florence Gourlay



2 décembre 2021



En ce moment Covid-19 Congrès Les Républicains Crise en Guadeloupe et Martinique Élection présidentielle 2022

Accueil / Bretagne

En Bretagne, le nombre de résidences secondaires a plus que triplé en 50 ans

En Bretagne, le nombre de logements a plus que doublé en 50 ans, selon une étude de l'Insee qui paraît ce jeudi 23 septembre. Une hausse dopée par les résidences principales autour des grandes villes et les résidences secondaires, surtout sur le littoral, où leur nombre a été multiplié par 3,6 entre 1968 et 2018. Dans le même temps, le nombre de logements vacants a lui aussi plus que triplé en Bretagne.



En ce moment Covid-19 Congrès Les Républicains Crise en Guadeloupe et Martinique Élection présidentielle 2022

Accueil / Bretagne / Vannes

Vannes sur le podium des villes où passer sa retraite

La Ville de Vannes (Morbihan) figure en troisième position dans le palmarès 2020 des villes où il fait bon s'installer pour la retraite, établi chaque année par Le Figaro.



🏠 > Régions > Bretagne

Immobilier : regain d'attractivité pour les villes moyennes et les bassins ruraux bretons

En Bretagne, les villes du littoral restent fortement attractives. Avec la crise du Covid et le développement du télétravail qui l'a accompagné, les villes moyennes et des bassins ruraux séduisent également. Au point, selon le bilan annuel des notaires bretons, de faire grimper les prix de vente des maisons anciennes dans certaines zones comme celles de Morlaix, Combourg ou Quimperlé. L'année 2021 devrait rester sur cette tendance avec moins de biens à vendre et des prix à la hausse. Cela fait réagir la liste écologiste aux Régionales qui défend un « statut de résident ».

Pascale Paoli Lebailly 27 Avr 2021, 22:12 6 mn



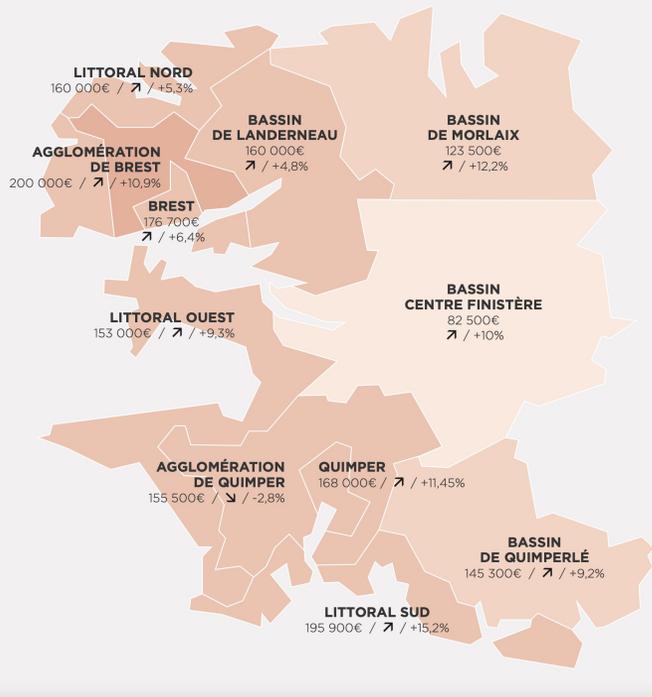
L'an passé, la crise sanitaire a perturbé le marché. Les volumes annuels de ventes entre 2019 et 2020 ont été en repli pour tous les types de biens. Mais les prix se sont envolés, portés par une augmentation de 10,5% sur les appartements anciens et de 8,6% pour les maisons anciennes. (Crédits : Chambre régionale des notaires)

Introduction

- La Bretagne est attractive mais ... est-elle hospitalière?
 - L'attractivité : « la capacité d'un territoire à attirer des ressources spécifiques provenant de l'extérieur » (INSEE)
 - L'hospitalité : « la capacité d'un territoire à accueillir et à conserver les populations autrement dit à maintenir les ressources captées antérieurement » (Chamard, 2014)
- Interroger les dynamiques résidentielles régionales pour interroger nos modes d'habiter et l'aménagement des territoires en Bretagne:
 - Les stratégies résidentielles : de l'intime collectif...
 - L'enjeu de la mobilité, de l'accessibilité (aux services publics, à l'emploi, à la formation, à la santé, à la culture, ...)
 - L'enjeu démocratique : faire coïncider bassin de vie et espace politique
 - (Ré)inventer de nouvelles solidarités territoriales

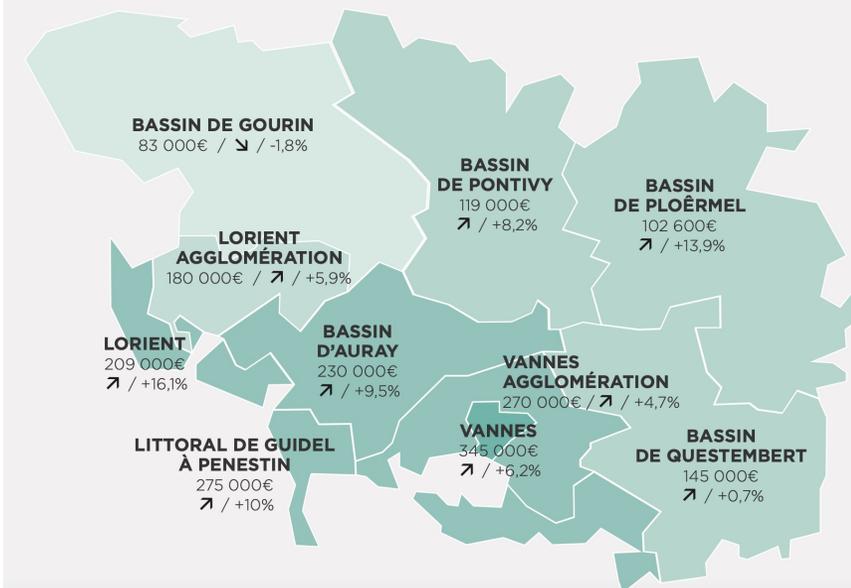
MAISONS ANCIENNES DANS LE FINISTÈRE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN



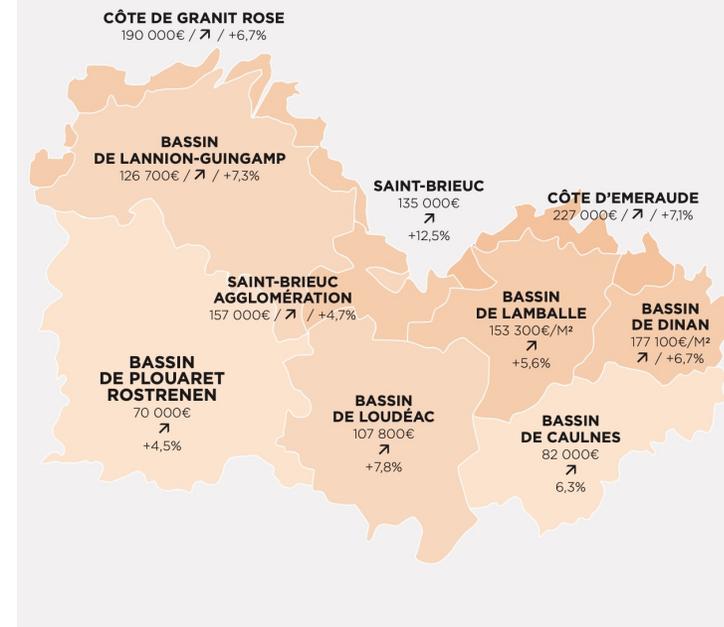
MAISONS ANCIENNES DANS LE MORBIHAN

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN



MAISONS ANCIENNES DANS LES CÔTES-D'ARMOR

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN

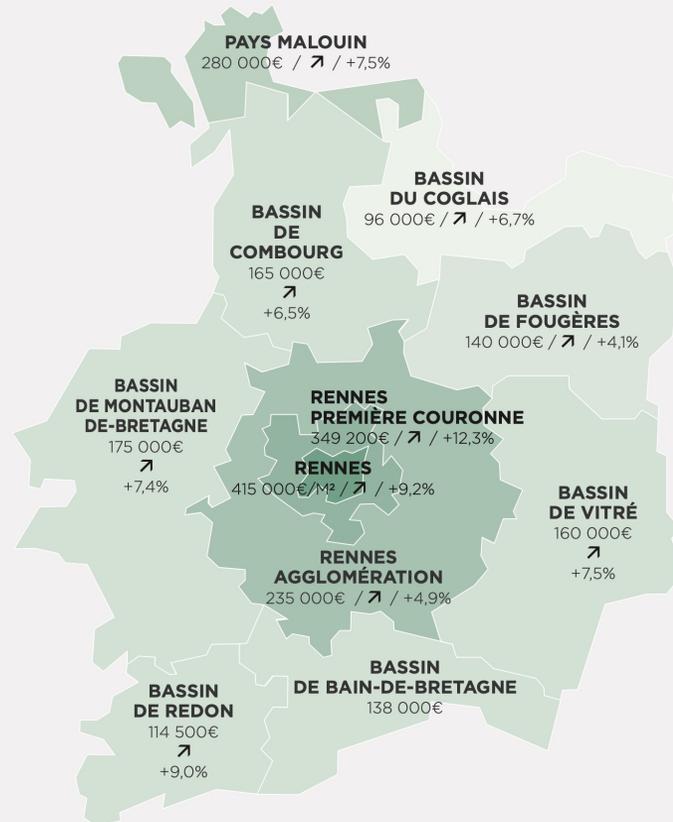


Source : notairesetbreton.bzh, 01/21

Une attractivité contemporaine qui se traduit par une « flambée » des prix de l'immobilier

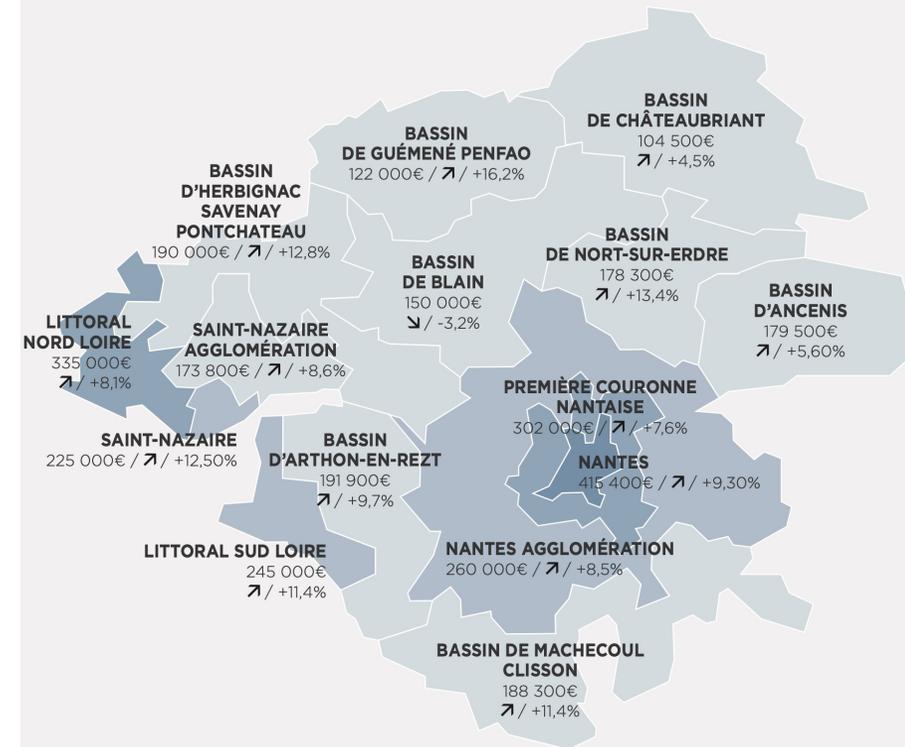
MAISONS ANCIENNES EN ILLE-ET- VILAINE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN



MAISONS ANCIENNES EN LOIRE-ATLANTIQUE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN



Source : notairesetbreton.bzh, 01/21

PRIX MÉDIANS PAR DÉPARTEMENT & ÉVOLUTIONS SUR 1 AN



MORBIHAN

APPARTEMENTS ANCIENS	2 480€/M2	↗	+8,8%
APPARTEMENTS NEUFS	3 480€/M2	↗	+7,0%
MAISONS ANCIENNES	190 000€	↗	+8,6%
TERRAINS À BÂTIR	56 000€	↗	+1,8%

CÔTES-D'ARMOR

APPARTEMENTS ANCIENS	1 590€/M2	→	+0,0%
APPARTEMENTS NEUFS	2 980€/M2	↗	+2,9%
MAISONS ANCIENNES	140 000€	↗	+7,2%
TERRAINS À BÂTIR	40 000€	↗	+2,8%

LOIRE-ATLANTIQUE

APPARTEMENTS ANCIENS	3 250€/M2	↗	+12,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 160€/M2	↗	+5,2%
MAISONS ANCIENNES	238 200€	↗	+7,9%
TERRAINS À BÂTIR	66 000€	↗	+1,5%

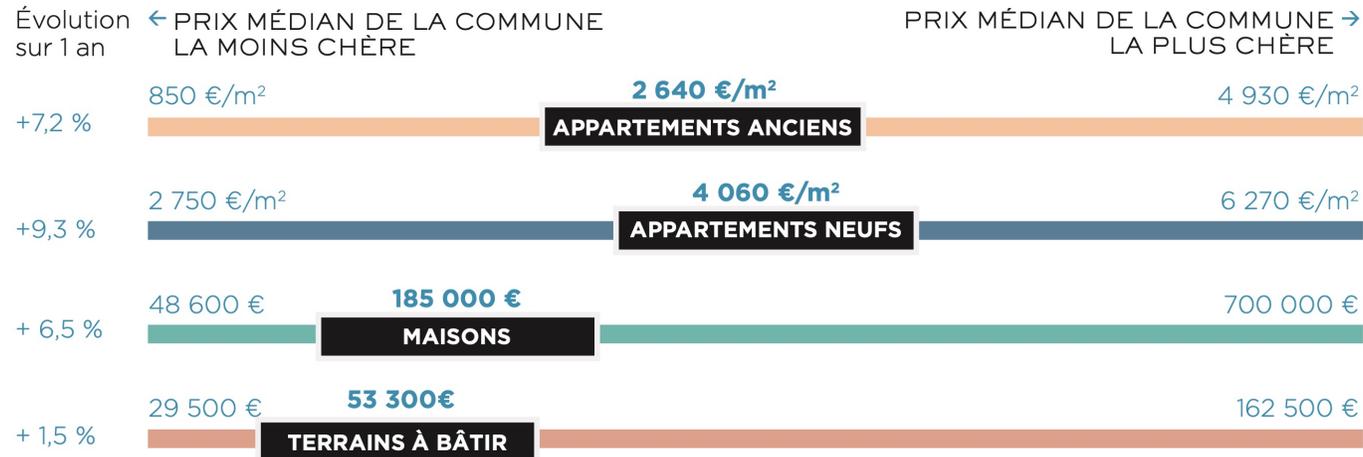
ILLE-ET-VILAINE

APPARTEMENTS ANCIENS	2 815€/M2	↗	+10,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 110€/M2	↗	+4,2%
MAISONS ANCIENNES	198 000€	↗	+7,0%
TERRAINS À BÂTIR	50 800€	↗	+2,7%

FINISTÈRE

APPARTEMENTS ANCIENS	1 510€/M2	↗	+10,1%
APPARTEMENTS NEUFS	3 690€/M2	↗	+1%
MAISONS ANCIENNES	55 000€	↗	+4,7%
TERRAINS À BÂTIR	45 400€	↗	+0,8%

TENDANCES RÉGIONALES*



: notairesetbreton.bzh, 01/21

* Les curseurs sont donnés à titre indicatif. Ils situent le prix médian de la région entre le prix médian de la commune la moins chère et le prix médian de la commune la plus chère de la région. Le Conseil régional des notaires communique des prix médians. Le prix médian sépare les biens en 2 catégories : 50% des biens se sont vendus à un prix inférieur et 50% se sont vendus à un prix supérieur. Pourcentage d'évolution calculé par rapport à 2018.

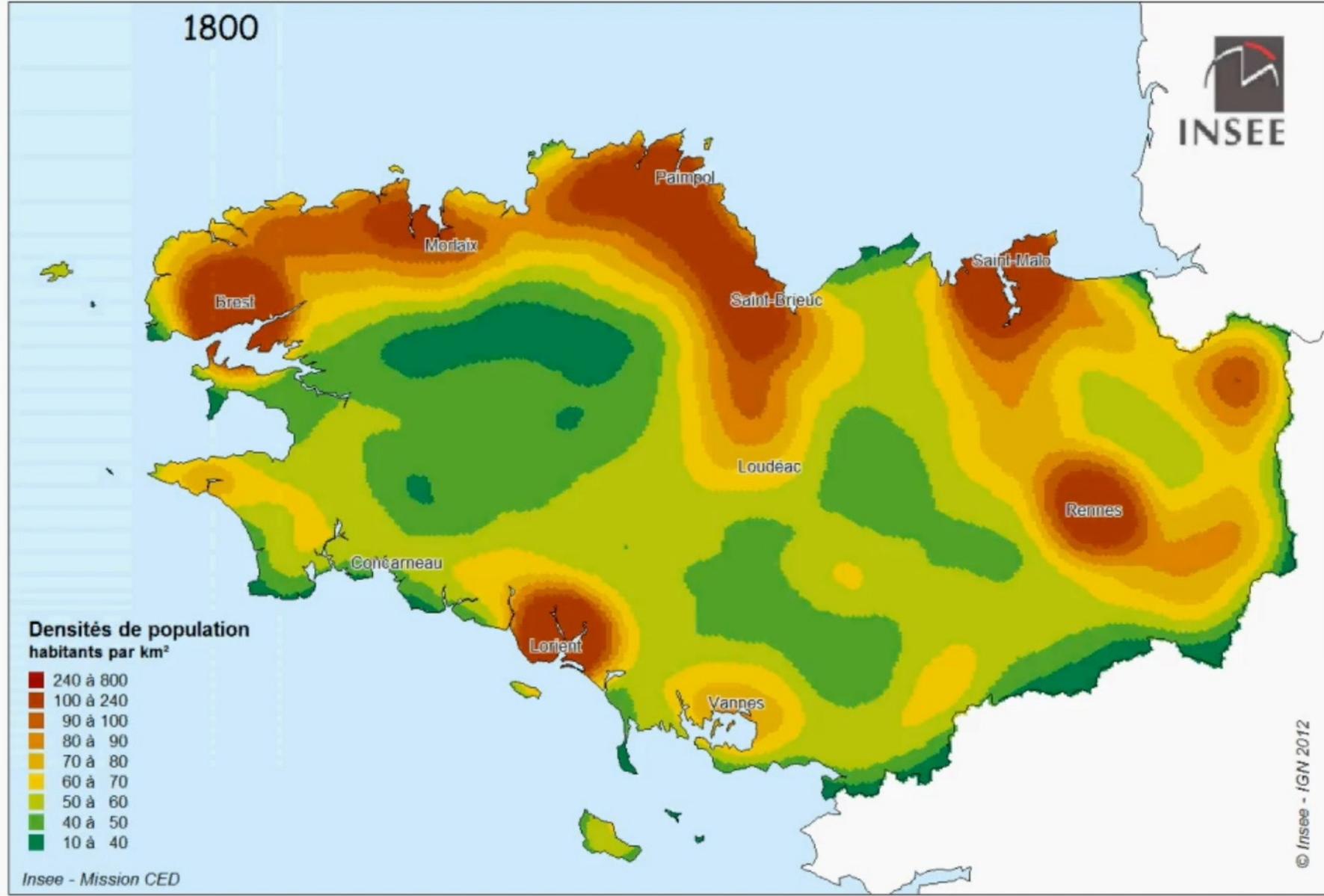
Plan de l'intervention

- 1) Des dynamiques régionales différenciées
- 2) Habiter des territoires de vie élargis et en interaction
- 3) Quels espaces de vie, quels espaces politiques, quels espaces de solidarité?

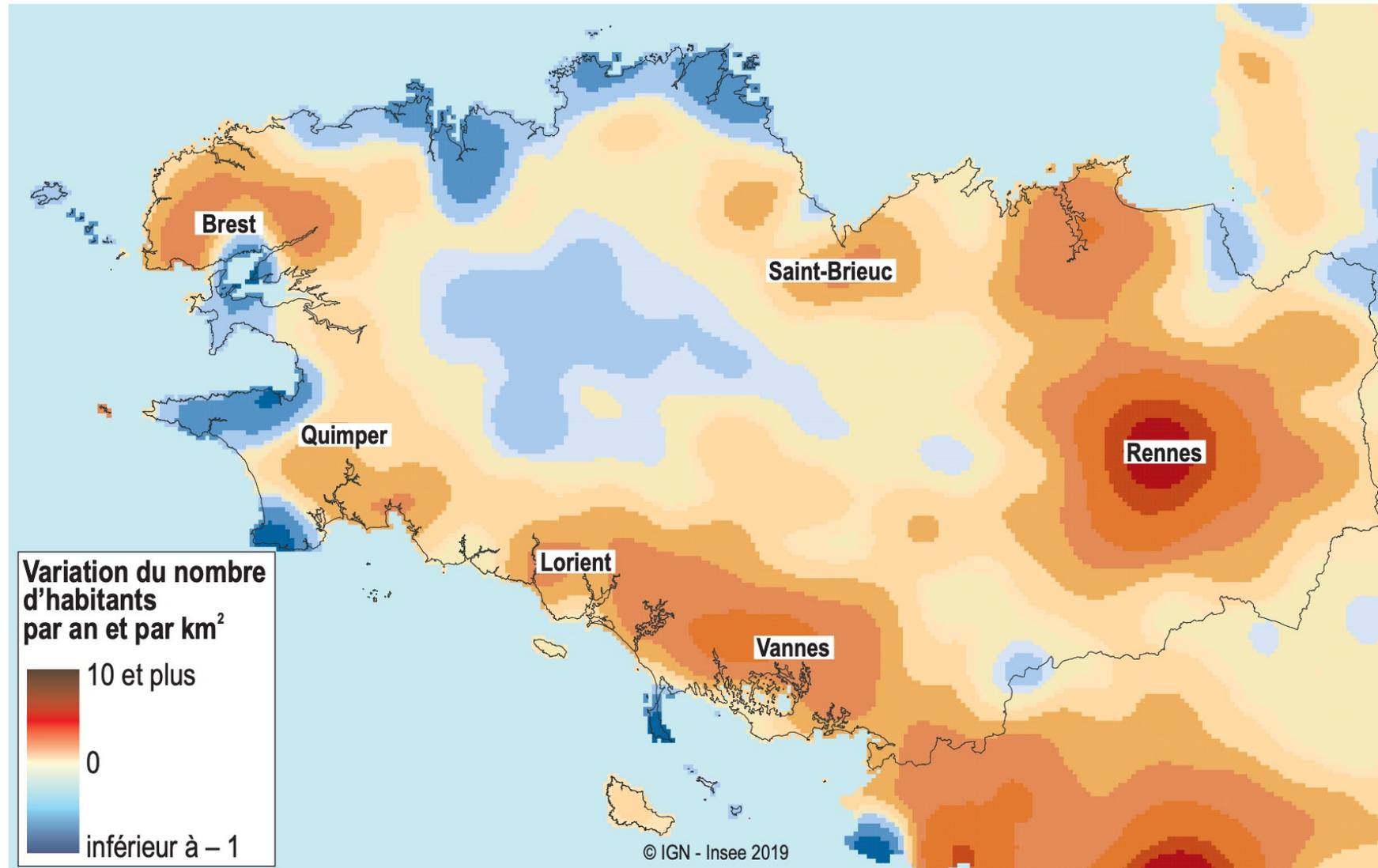
1) Des dynamiques régionales différenciées

- Armor/Argoat : une fracture ancienne
- Villes/Campagnes
- Métropoles/Territoires intermédiaires
- Jeunes/Vieux
- Riches/Pauvres
- Economie productive/Economie préentielle

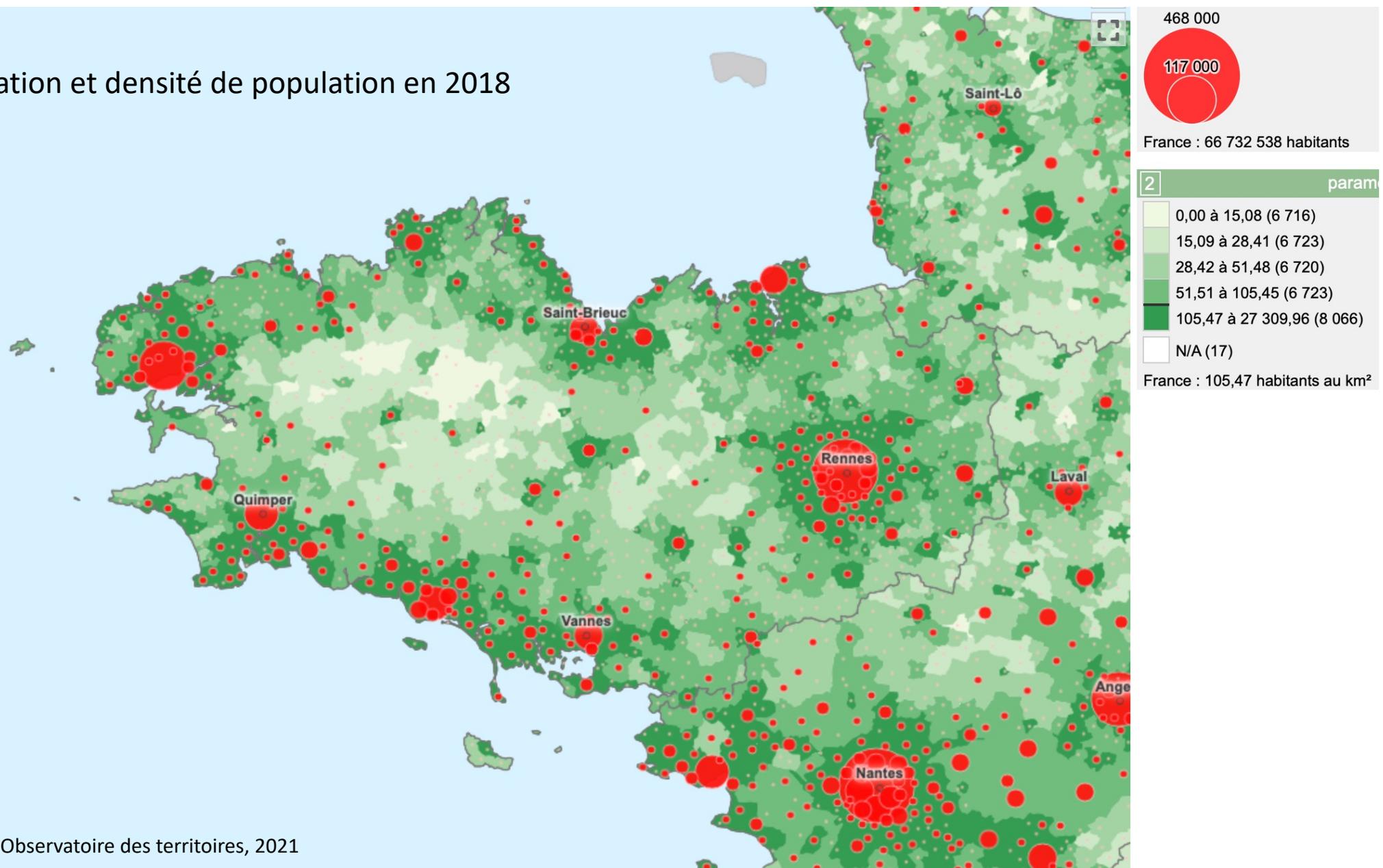
1800



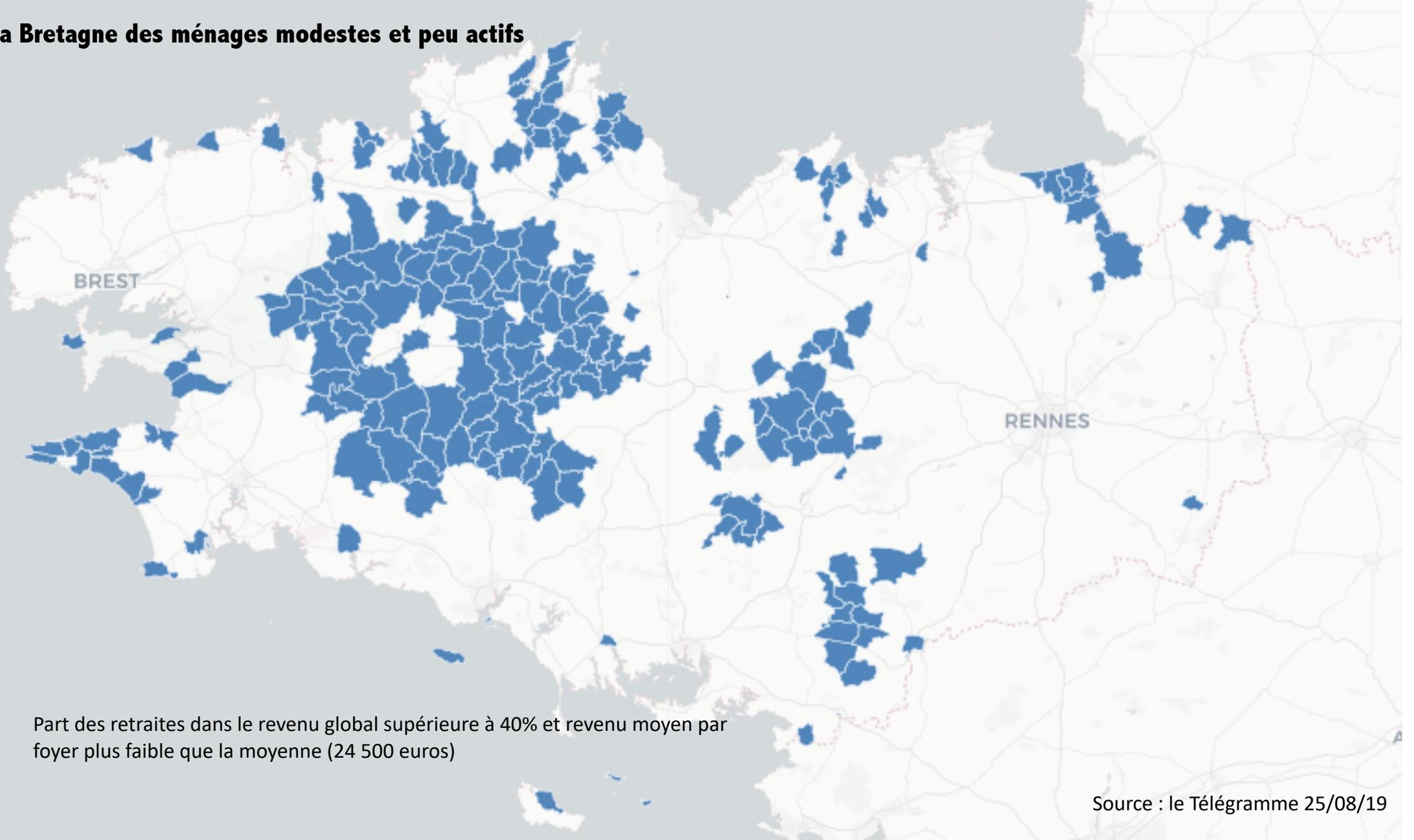
Variation annuelle de la densité de population entre 2011 et 2016



Population et densité de population en 2018



La Bretagne des ménages modestes et peu actifs



Part des retraites dans le revenu global supérieure à 40% et revenu moyen par foyer plus faible que la moyenne (24 500 euros)

Source : le Télégramme 25/08/19

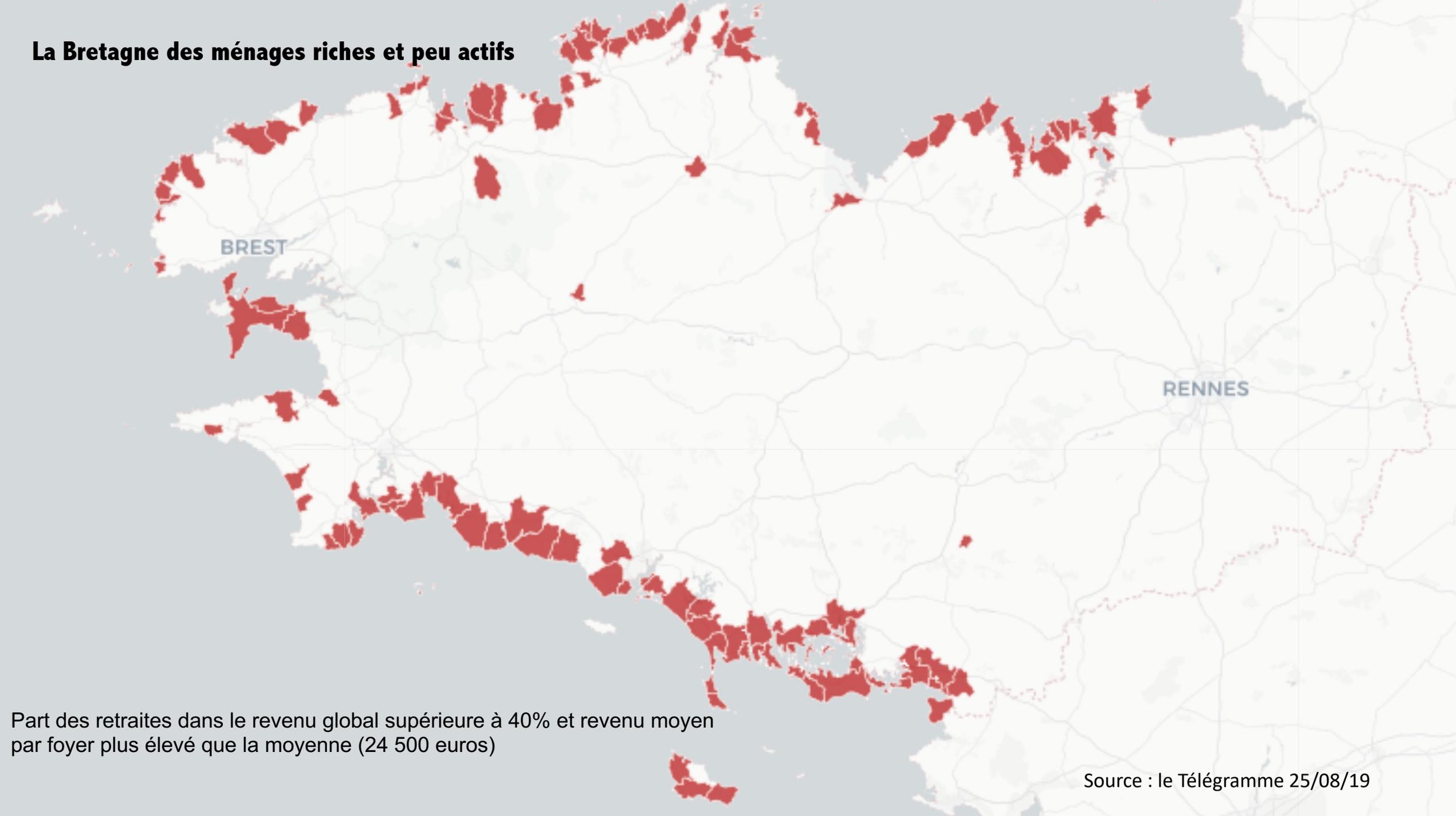
La Bretagne des ménages riches et peu actifs

BREST

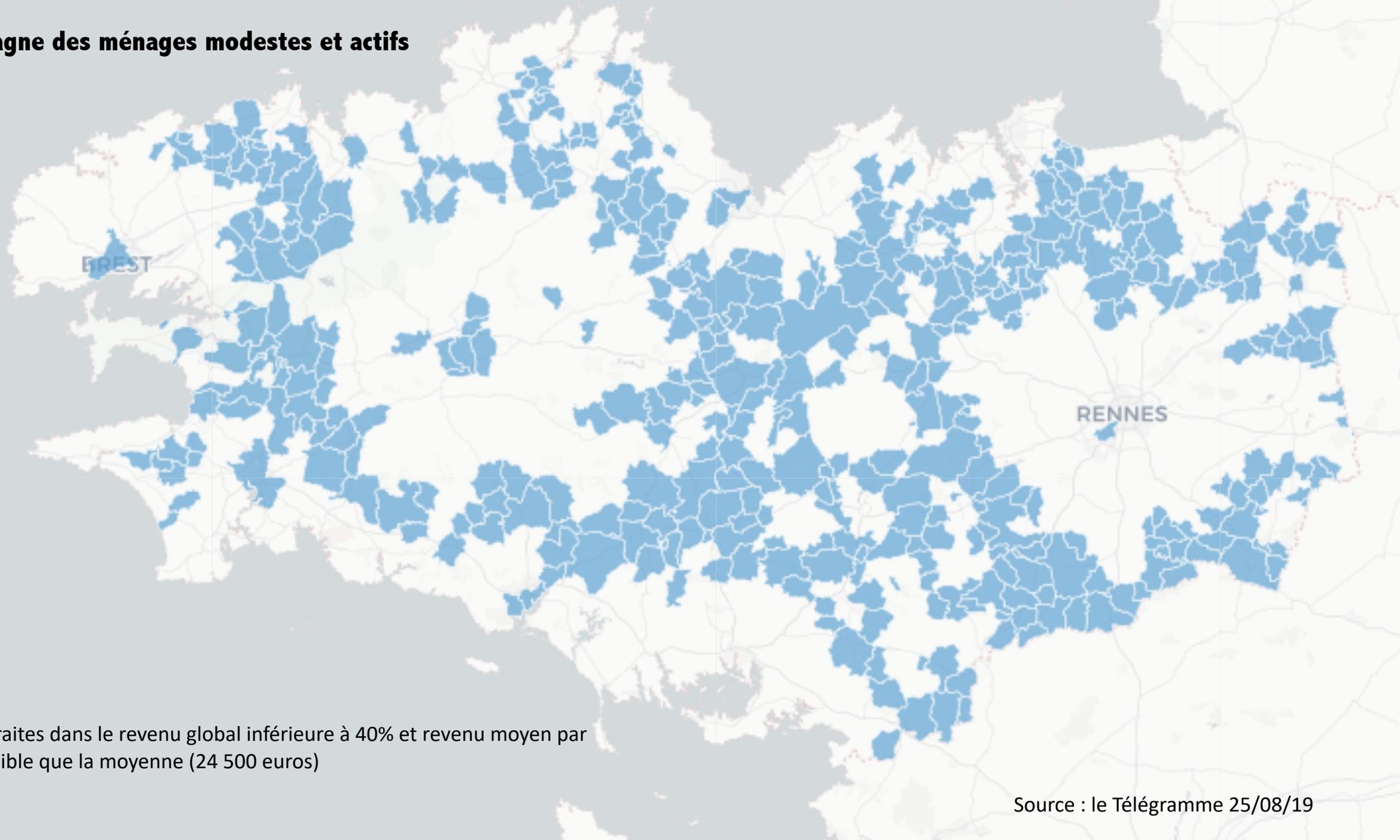
RENNES

Part des retraites dans le revenu global supérieure à 40% et revenu moyen par foyer plus élevé que la moyenne (24 500 euros)

Source : le Télégramme 25/08/19



La Bretagne des ménages modestes et actifs



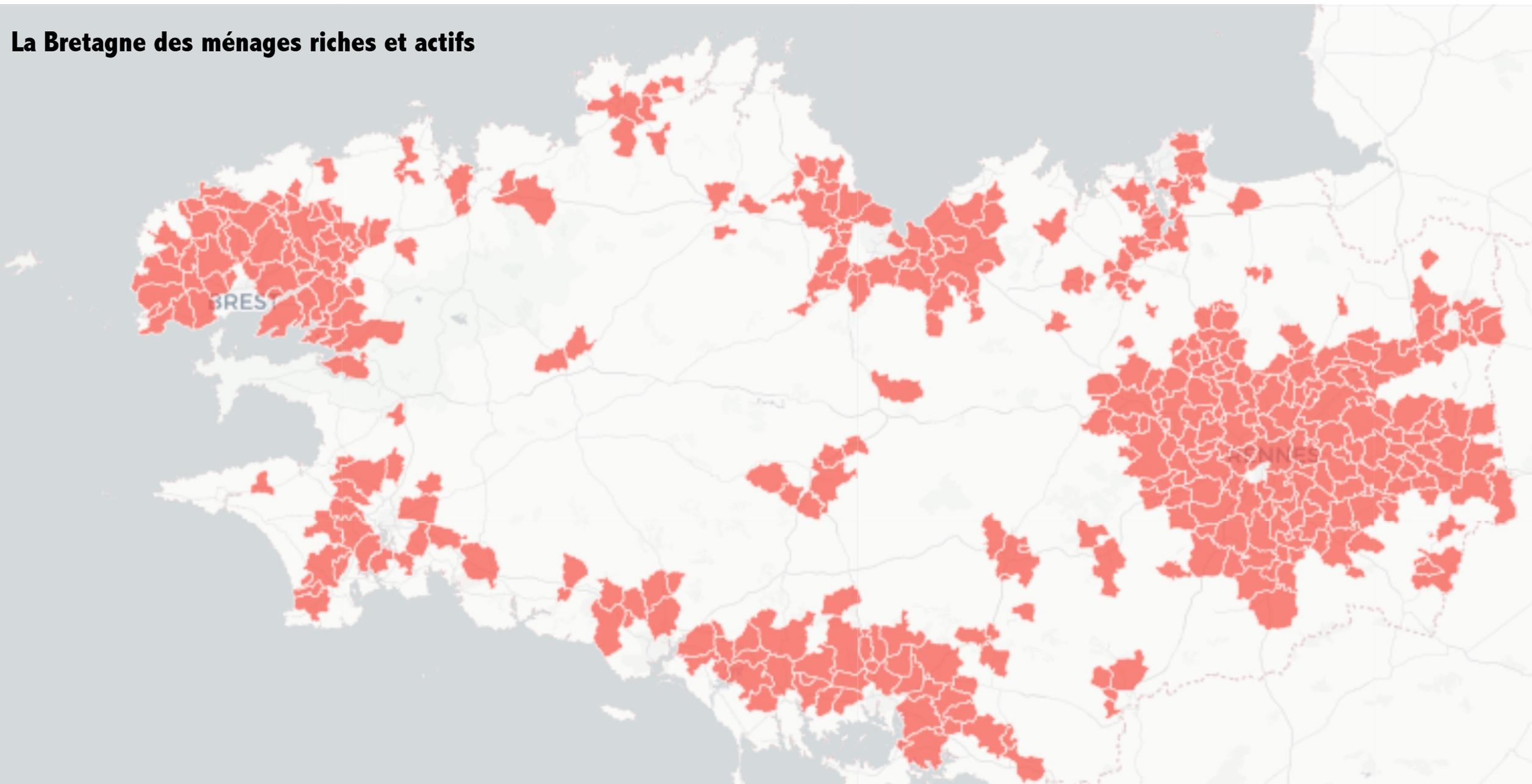
BREST

RENNES

Part des retraites dans le revenu global inférieure à 40% et revenu moyen par foyer plus faible que la moyenne (24 500 euros)

Source : le Télégramme 25/08/19

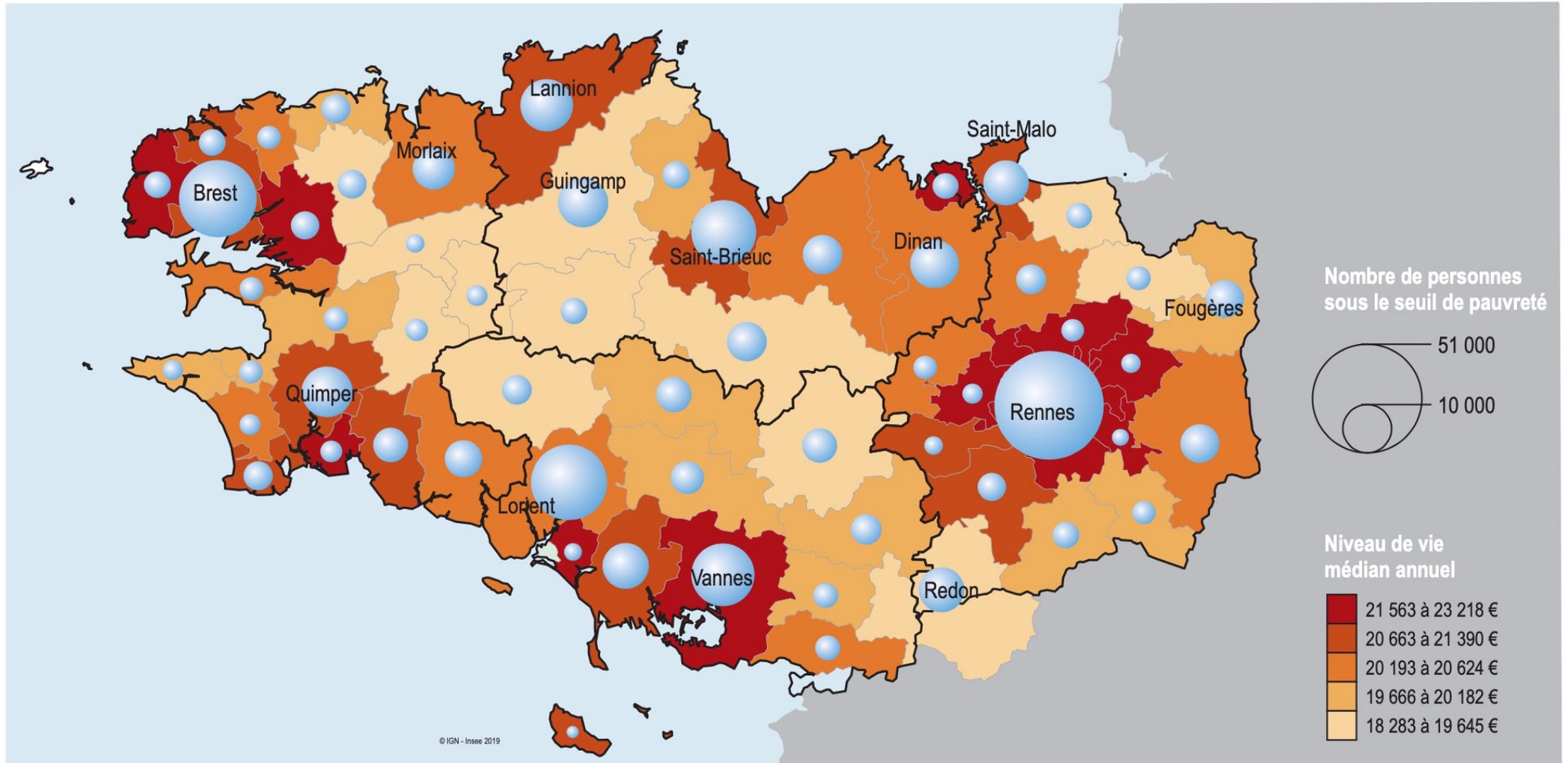
La Bretagne des ménages riches et actifs



Part des retraites dans le revenu global inférieure à 40% et revenu moyen par foyer plus élevé que la moyenne (24 500 euros)

Source : le Télégramme 25/08/19

Niveau de vie médian annuel et nombre de personnes sous le seuil de pauvreté par EPCI en 2016

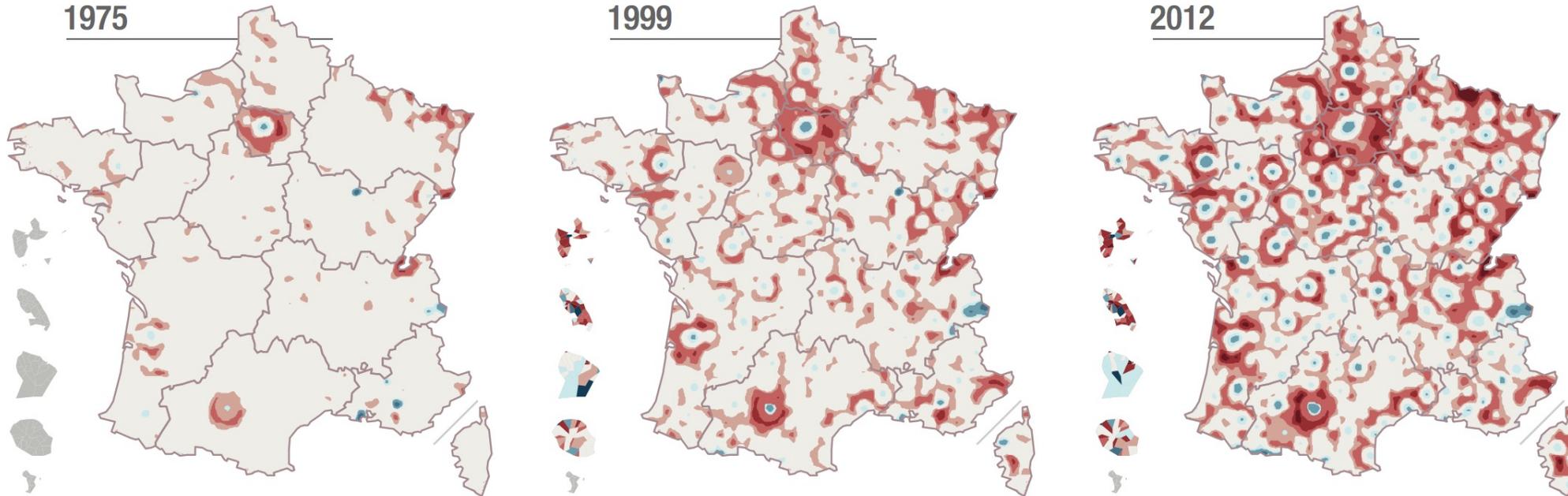


Cartographie réalisée à partir de <https://statistiques-locales.insee.fr>
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé et fiscal (FiLoSoFi) 2016.

2) Habiter des territoires de vie élargis et en interaction

- Les réalités d'un étalement urbain plus important qu'ailleurs
 - La maison individuelle : 72% des logements bretons
- Les logiques de mobilités dessinent des bassins de vie de plus en plus étendus...
- ... et des territoires interreliés
 - Des navetteurs toujours plus nombreux
 - Mobilité voulue/Mobilité subie

Une dissociation croissante entre lieux de résidence et lieux de travail



Évolution du rapport entre nombre d'emplois et nombre d'actifs occupés, 1975-1999-2012

Représentation lissée



Données non disponibles

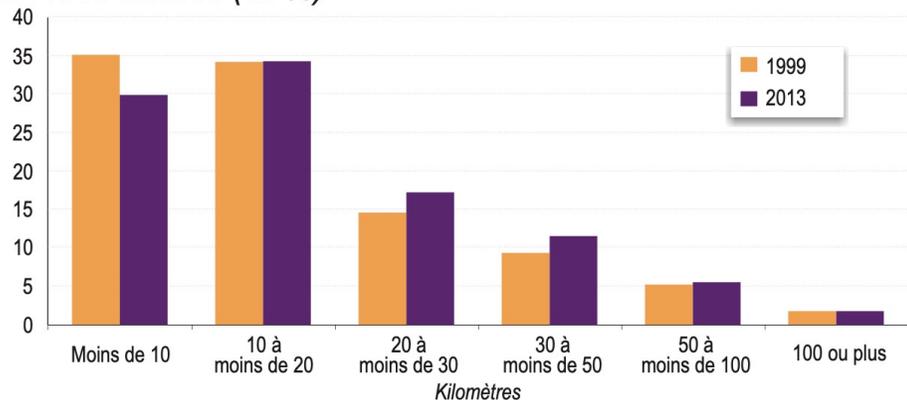
POUR MIEUX COMPRENDRE

Dans les zones en rouge foncé, on compte plus de 175 actifs résidents occupés pour 100 emplois, alors que dans les zones en bleu foncé on compte plus de 175 emplois pour 100 actifs occupés résidents.

Sources : Insee, RP 1975-2012 - Carte communale lissée sur 10 km pour la France métropolitaine, carte communale non lissée pour les régions d'outre-mer - Données 1975 non disponibles pour les régions d'outre-mer - Traitements du bureau de l'Observation des territoires
Réalisation : CGET, 2016

2 Des trajets de plus en plus longs

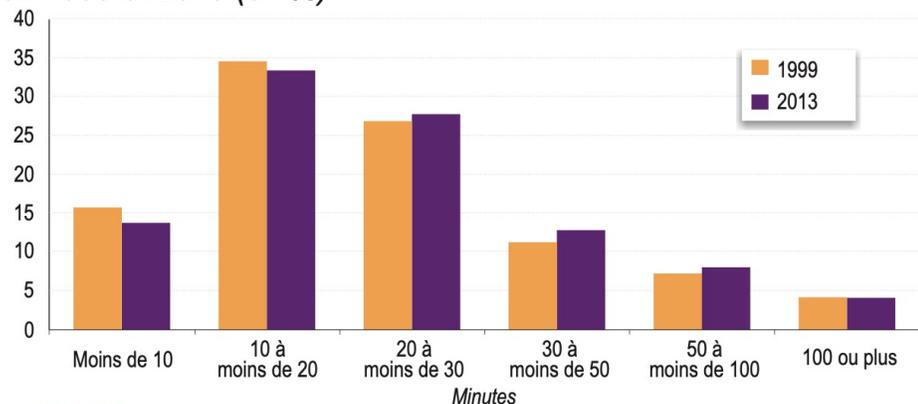
Répartition des navetteurs bretons selon la distance parcourue en 1999 et 2013 (en %)



Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2013, exploitation complémentaire, distance Métric

3 Plus de 21 minutes de trajet pour la moitié des navetteurs

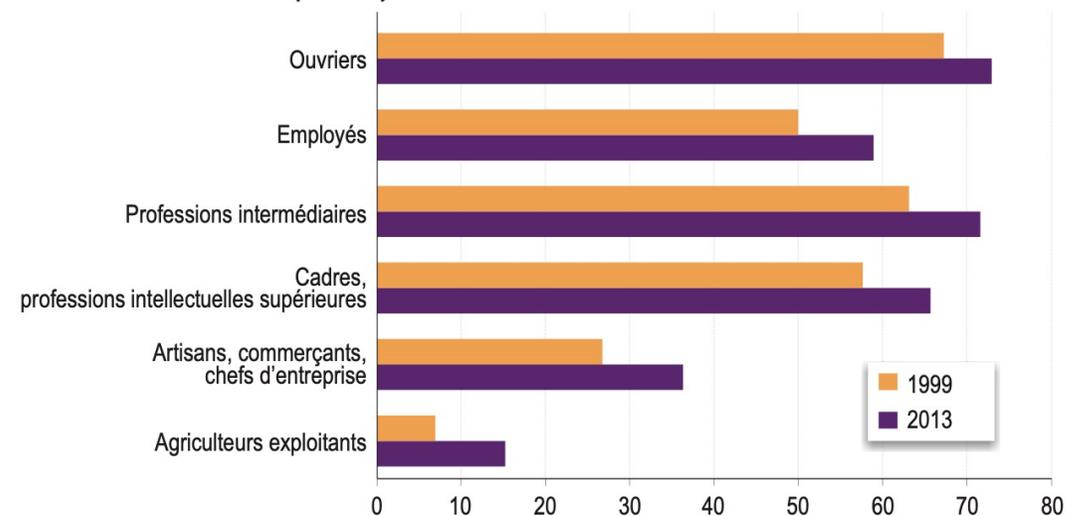
Répartition des navetteurs bretons selon la durée des trajets en 1999 et 2013 (en %)



recensements de la population 1999 et 2013, exploitation complémentaire

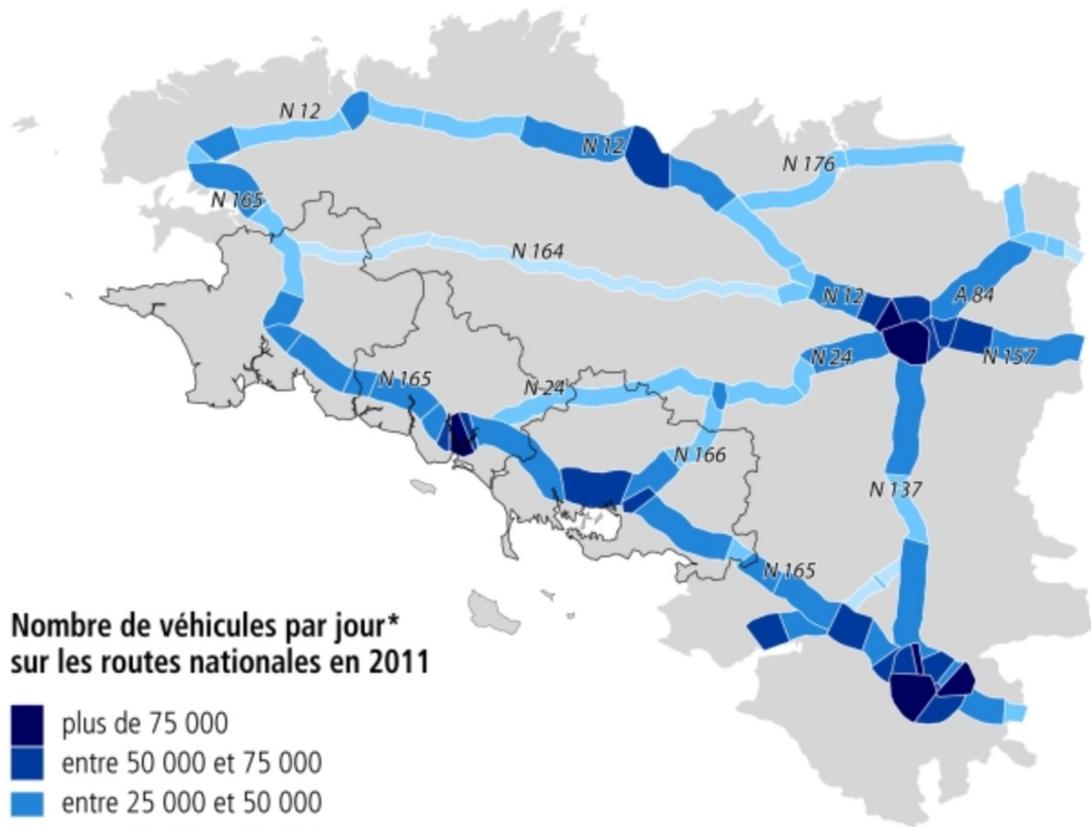
4 Hausse de la part des navetteurs pour toutes les catégories professionnelles

Part des navetteurs bretons selon la catégorie professionnelle en 1999 et 2013 (en %)



Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2013, exploitation complémentaire

- 80 % des déplacements domicile-travail en voiture
- 670 € en moyenne par/ménage/an de dépense pour les déplacements domicile-travail
- 40 % des ménages bretons possèdent 2 véhicules ou plus (moyenne française : 34%)

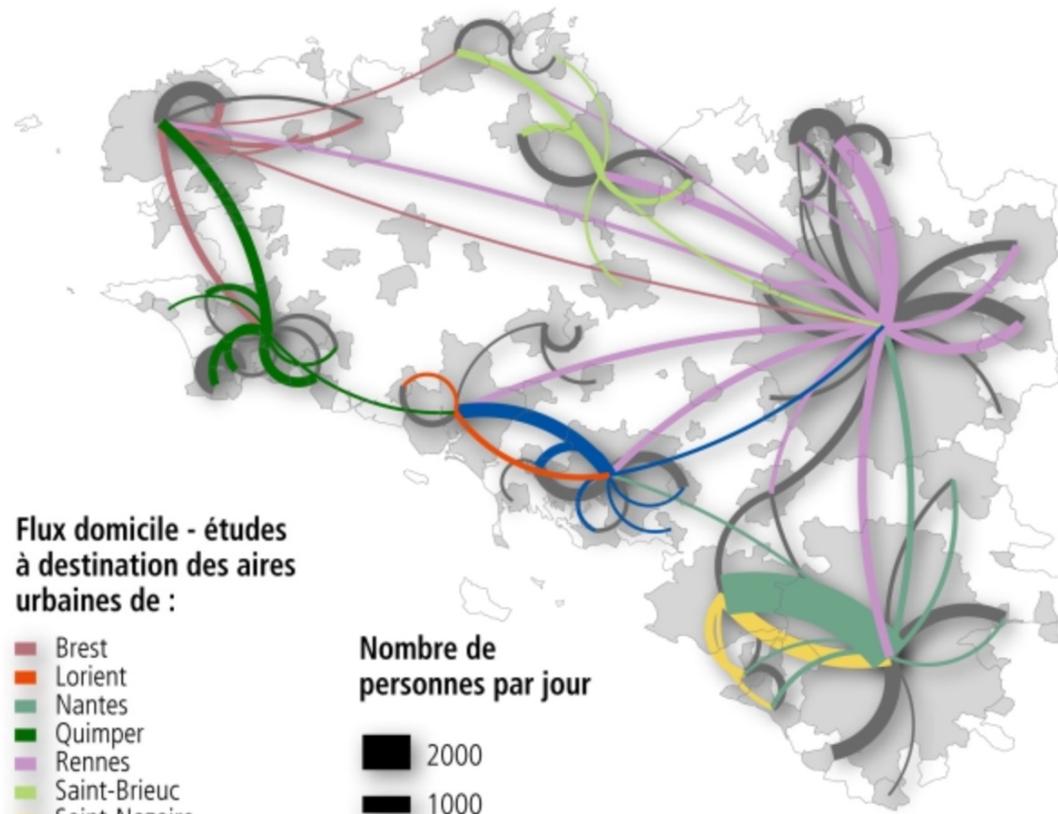


**Nombre de véhicules par jour*
sur les routes nationales en 2011**

- plus de 75 000
- entre 50 000 et 75 000
- entre 25 000 et 50 000
- entre 10 000 et 25 000
- moins de 10 000

* : trafics moyens journaliers sur l'année

Source : DIRO 2011 - BD GEOFLA © IGN 2013
Réalisation : Agences d'urbanisme et de développement de Bretagne Sud



**Flux domicile - études
à destination des aires
urbaines de :**

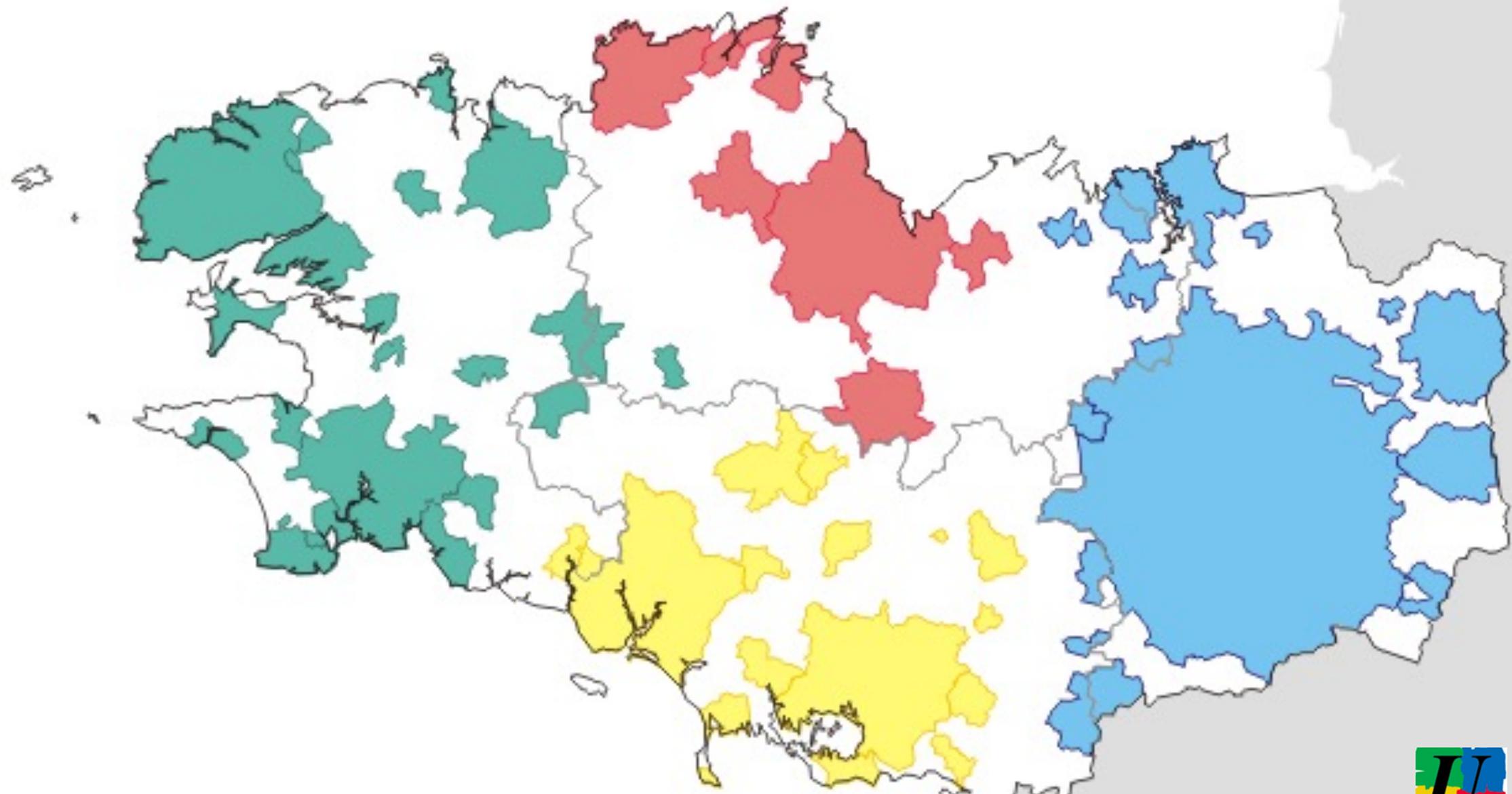
- Brest
- Lorient
- Nantes
- Quimper
- Rennes
- Saint-Brieuc
- Saint-Nazaire
- Vannes
- autres aires urbaines

**Nombre de
personnes par jour**

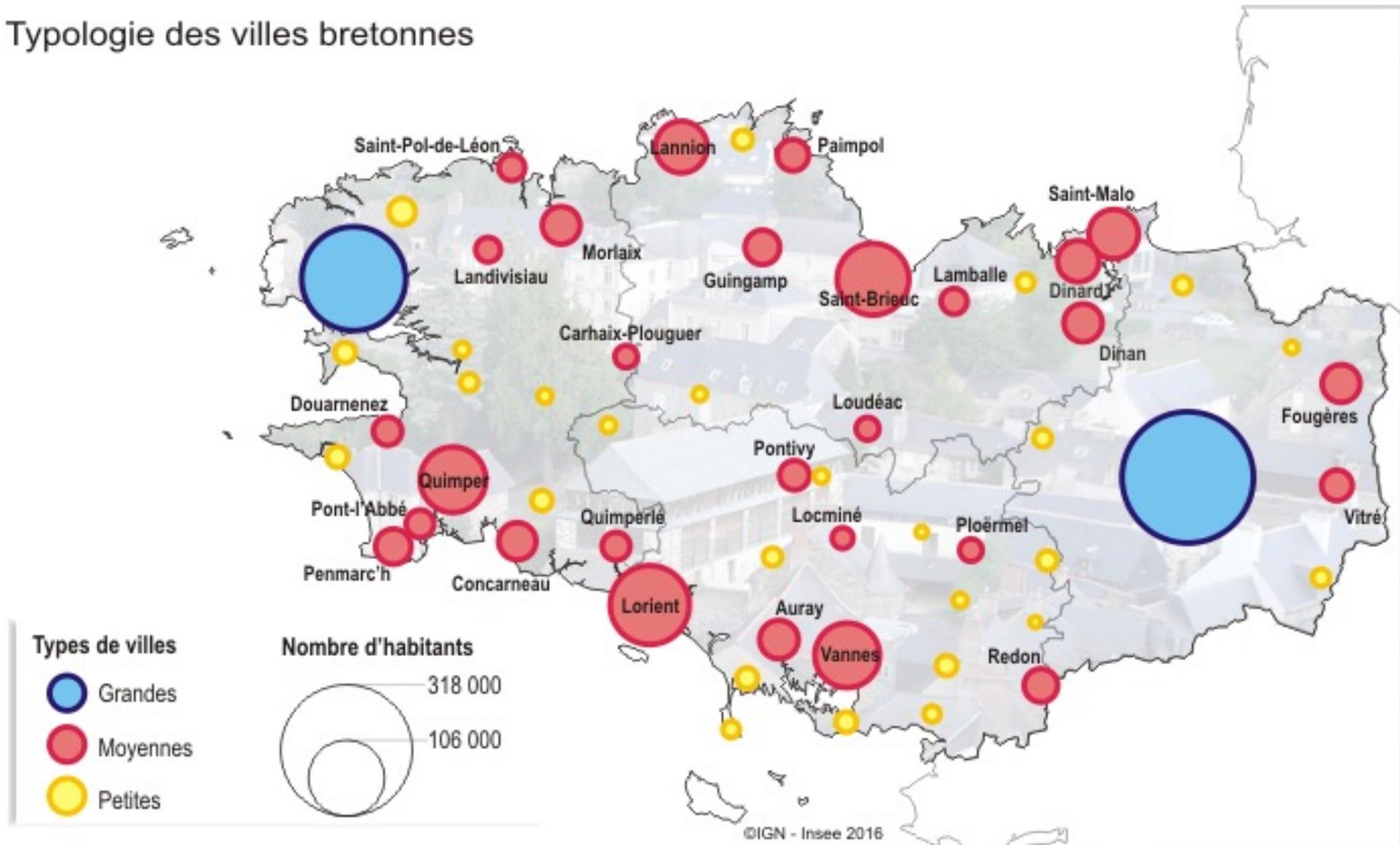
- 2000
- 1000
- 500
- 150 (seuil de représentation)

Source : INSEE Recensement de la population 2010 - BD GEOFLA © IGN 2013
Réalisation : Agences d'urbanisme et de développement de Bretagne Sud

Réseaux constitués par les navettes domicile-travail

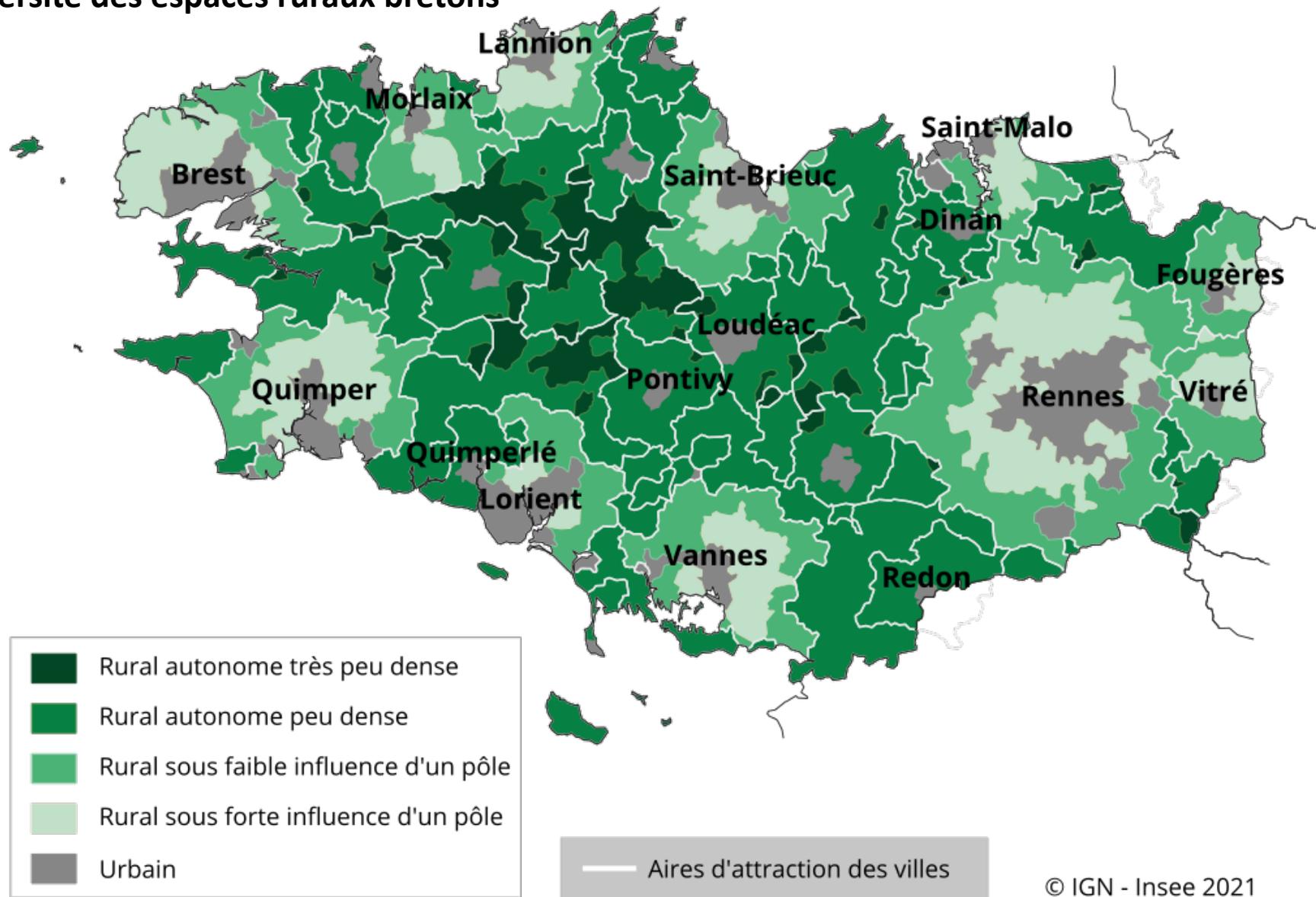


Typologie des villes bretonnes



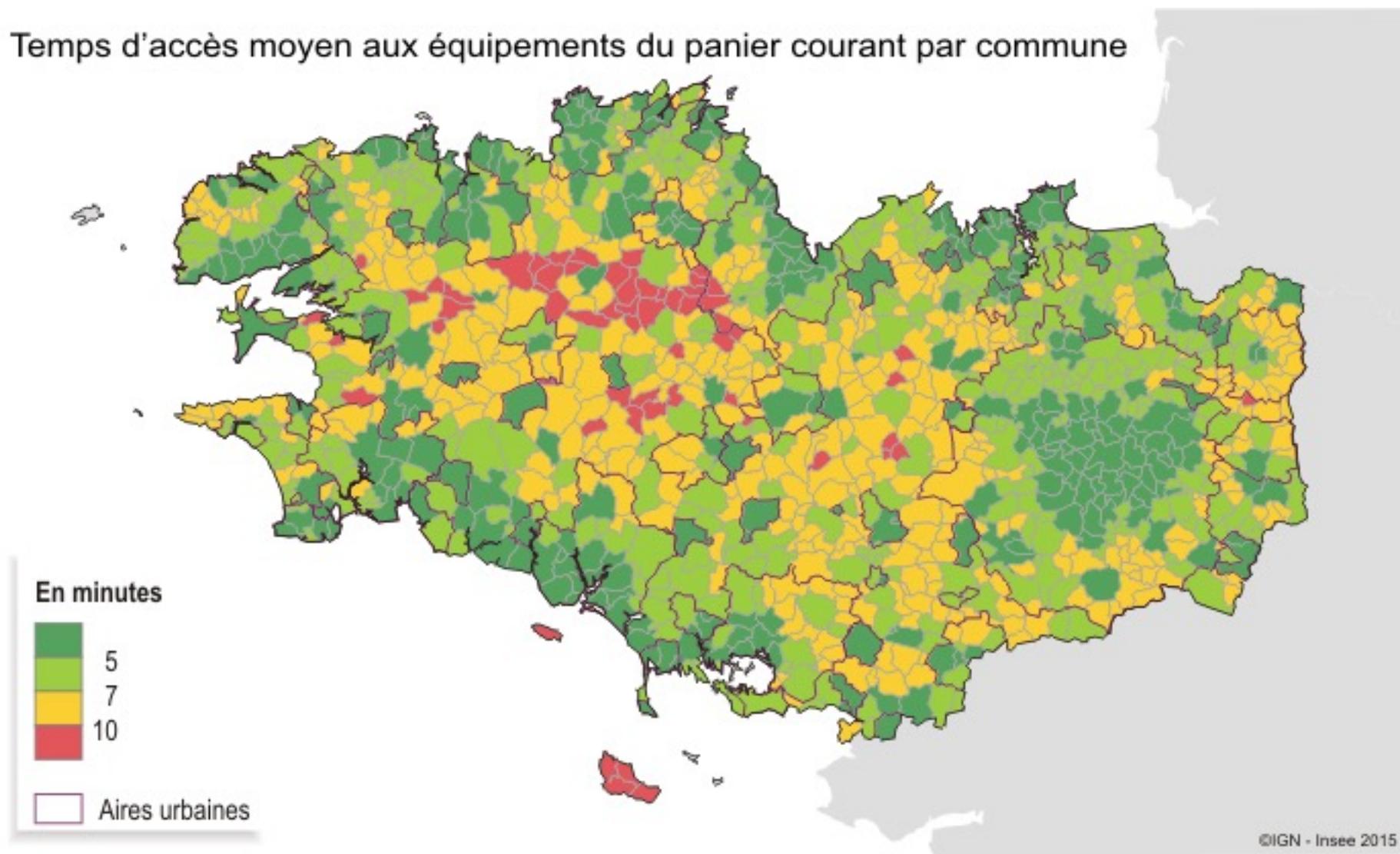
Un réseau de petites et moyennes villes : une spécificité et une chance ?

Diversité des espaces ruraux bretons

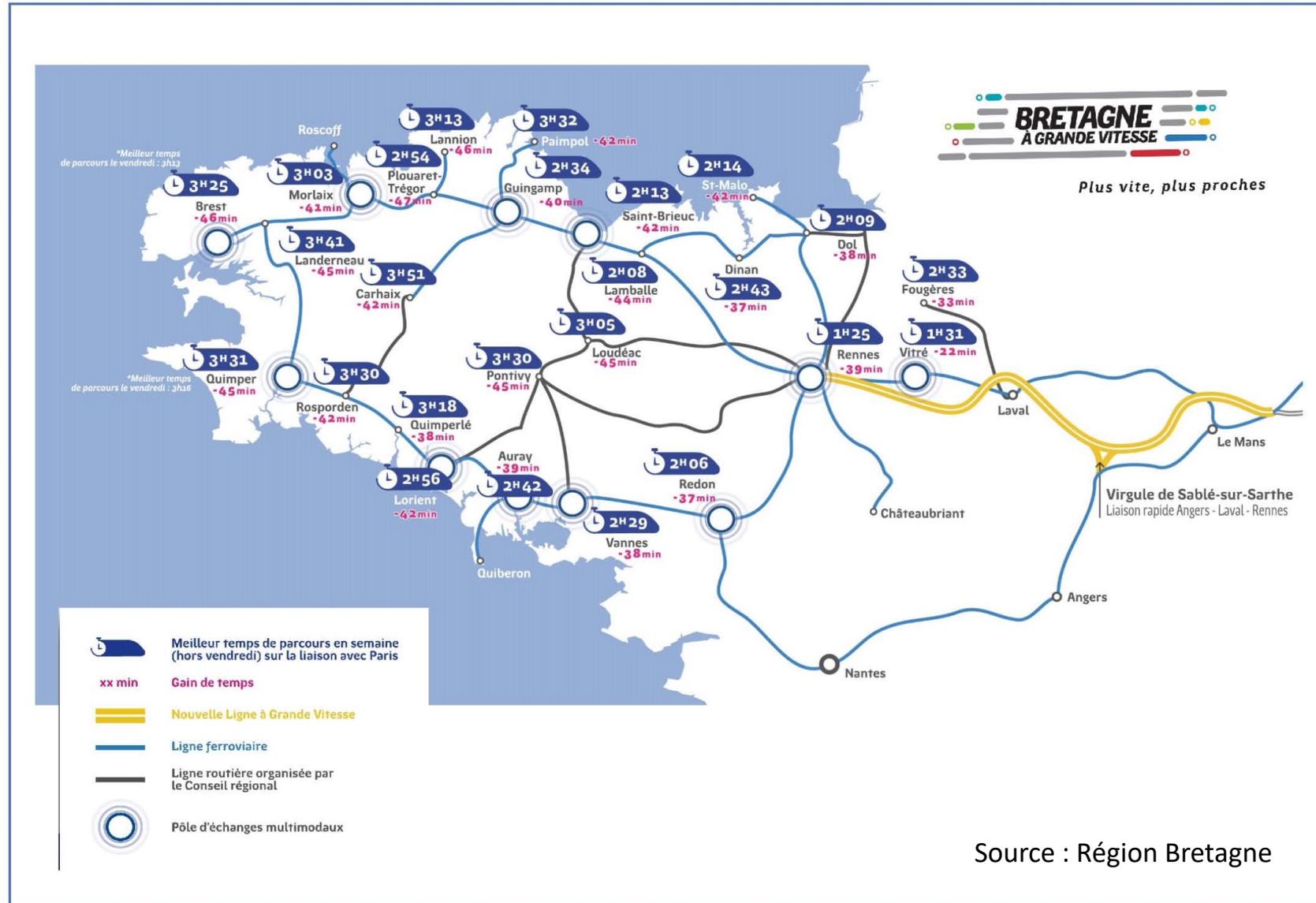


© IGN - Insee 2021

Temps d'accès moyen aux équipements du panier courant par commune



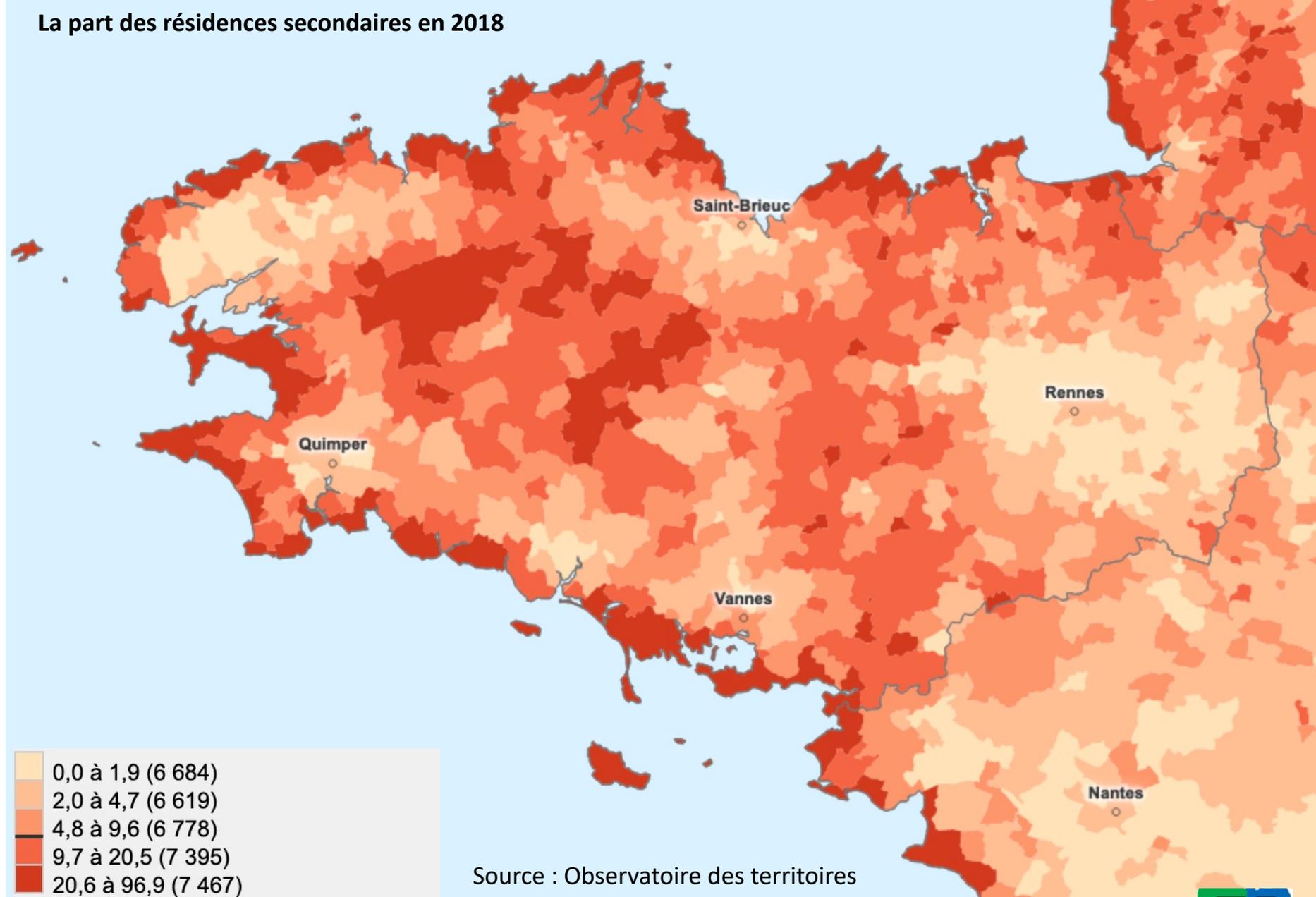
Raccourcissement de l'espace-temps, élargissement des bassins de vie...



Source : Région Bretagne

Habiter épisodiquement la Bretagne: la question des résidences secondaires

La part des résidences secondaires en 2018

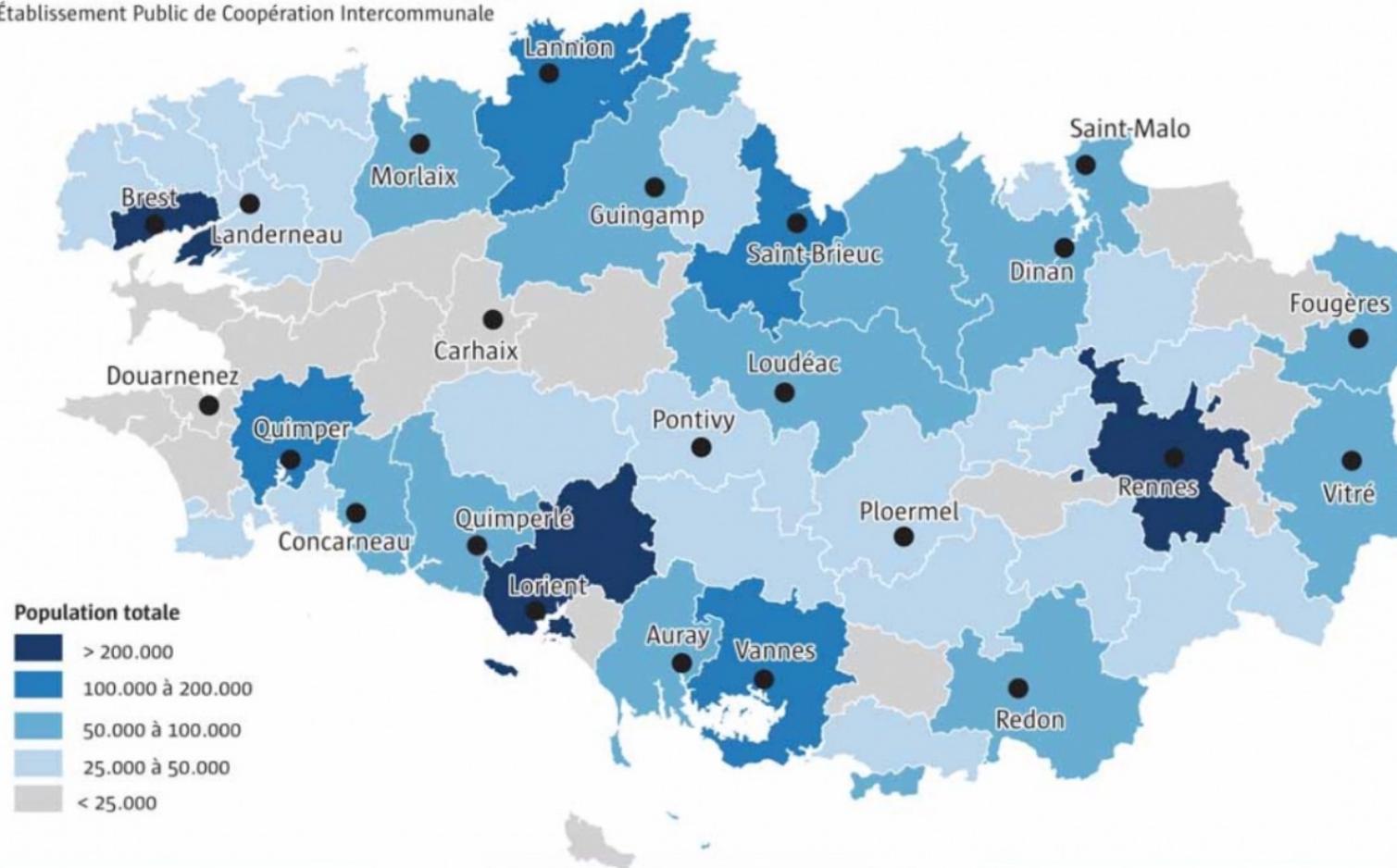


3) Quels espaces de vie, quels espaces politiques, quels espaces de solidarité?

- La construction intercommunale : des solidarités, des rivalités et beaucoup d'illisibilité ...
 - Métropoles (Brest, Rennes), communautés de communes, communauté d'agglomération, Pays, PNR, ...
 - Un enjeu démocratique essentiel !
- Vers une interterritorialité?
 - Nécessité de revoir les logiques d'élaboration et d'application des politiques d'aménagement
 - Cf Espace de cohérence des politiques de mobilité
 - Penser les territoires en réseau : une représentation à renforcer, des pratiques à inventer (cf la Bretagne Sud)
- Des territoires à (ré)inventer : Biorégion urbaine (Magnaghi), villes en transition (Hopkins), ...

60 EPCI en Bretagne

Établissement Public de Coopération Intercommunale



Population totale



Les plus peuplées

Rennes Métropole	439.749 hab.
Brest Métropole	213.171 hab.
Lorient Agglomération	206.982 hab.

Les moins peuplées

Belle-Ile-en-Mer	5.448 hab.
Monts d'Arrée Communauté	8.605 hab.
Haute Cornouaille	15.459 hab.

Avec le plus de communes

Dinan Agglomération	65
Lannion-Trégor Communauté	60
Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglo	57

Avec le moins de communes

Belle-Ile-en-Mer	4
Blavet Bellevue Océan	5
Douarnenez Communauté	5

57.506

La population moyenne
des 60 EPCI

21

Le nombre moyen
de communes des 60 EPCI

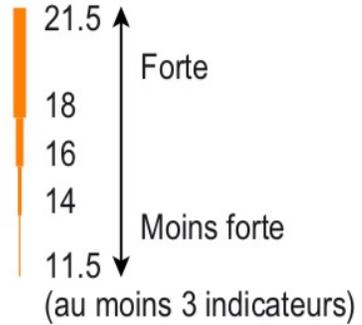
Le Télégramme

3) Quels espaces de vie, quels espaces politiques, quels espaces de solidarité?

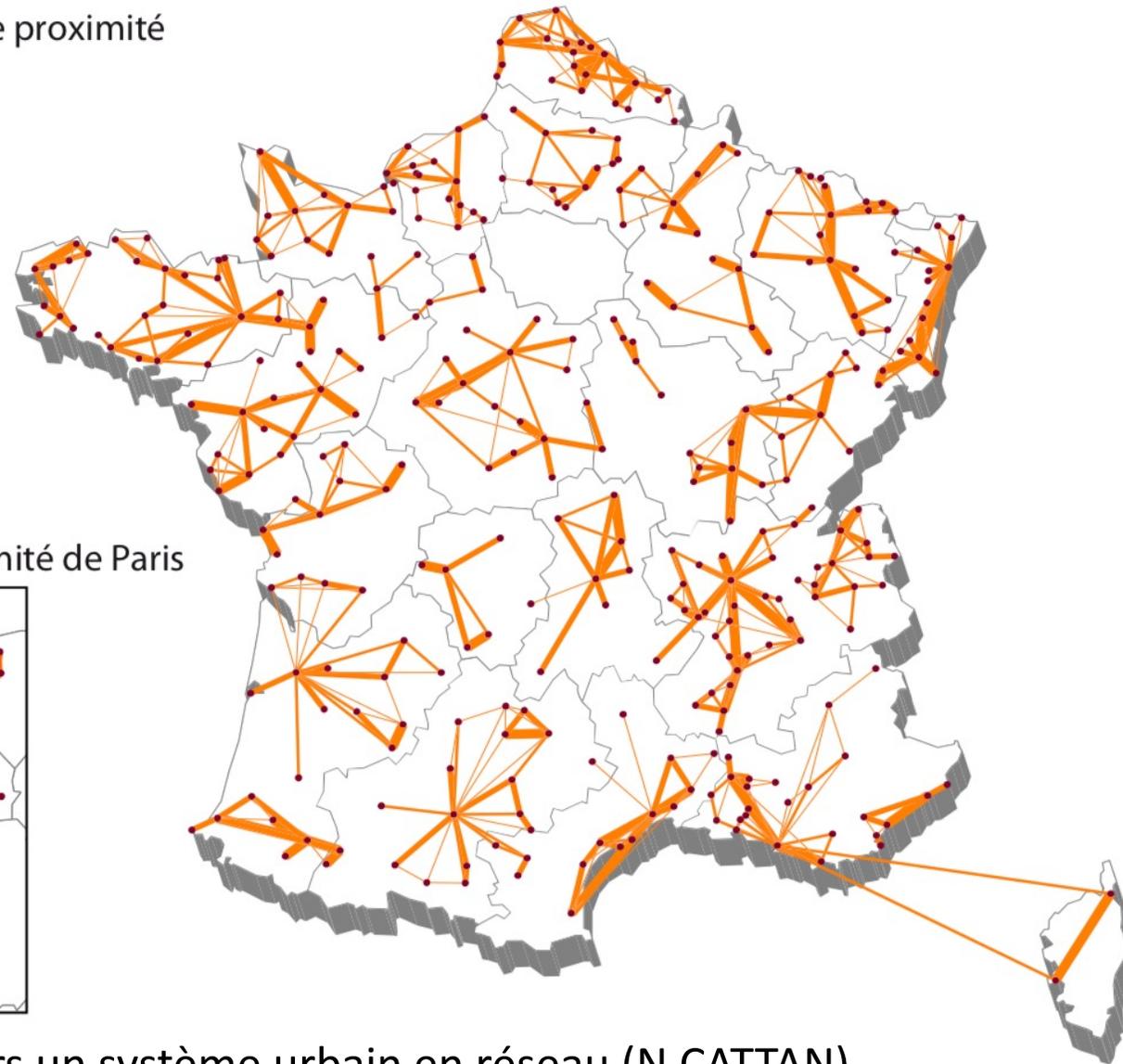
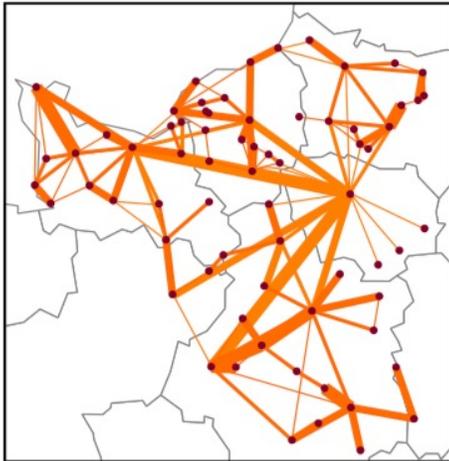
- La construction intercommunale : des solidarités, des rivalités et beaucoup d'illisibilité ...
 - Métropoles (Brest, Rennes), communautés de communes, communauté d'agglomération, Pays, PNR, ...
 - Un enjeu démocratique essentiel !
- Vers une interterritorialité?
 - Nécessité de revoir les logiques d'élaboration et d'application des politiques d'aménagement
 - Cf Espace de cohérence des politiques de mobilité
 - Penser les territoires en réseau : une représentation à renforcer, des pratiques à inventer (ex : la Bretagne Sud)
- Des territoires à (ré)inventer : Biorégion urbaine (Magnaghi), villes en transition (Hopkins), ...

a. Les systèmes urbains de proximité

Intensité des liens
Note cumulée pour
7 indicateurs de liens



Système urbain de proximité de Paris



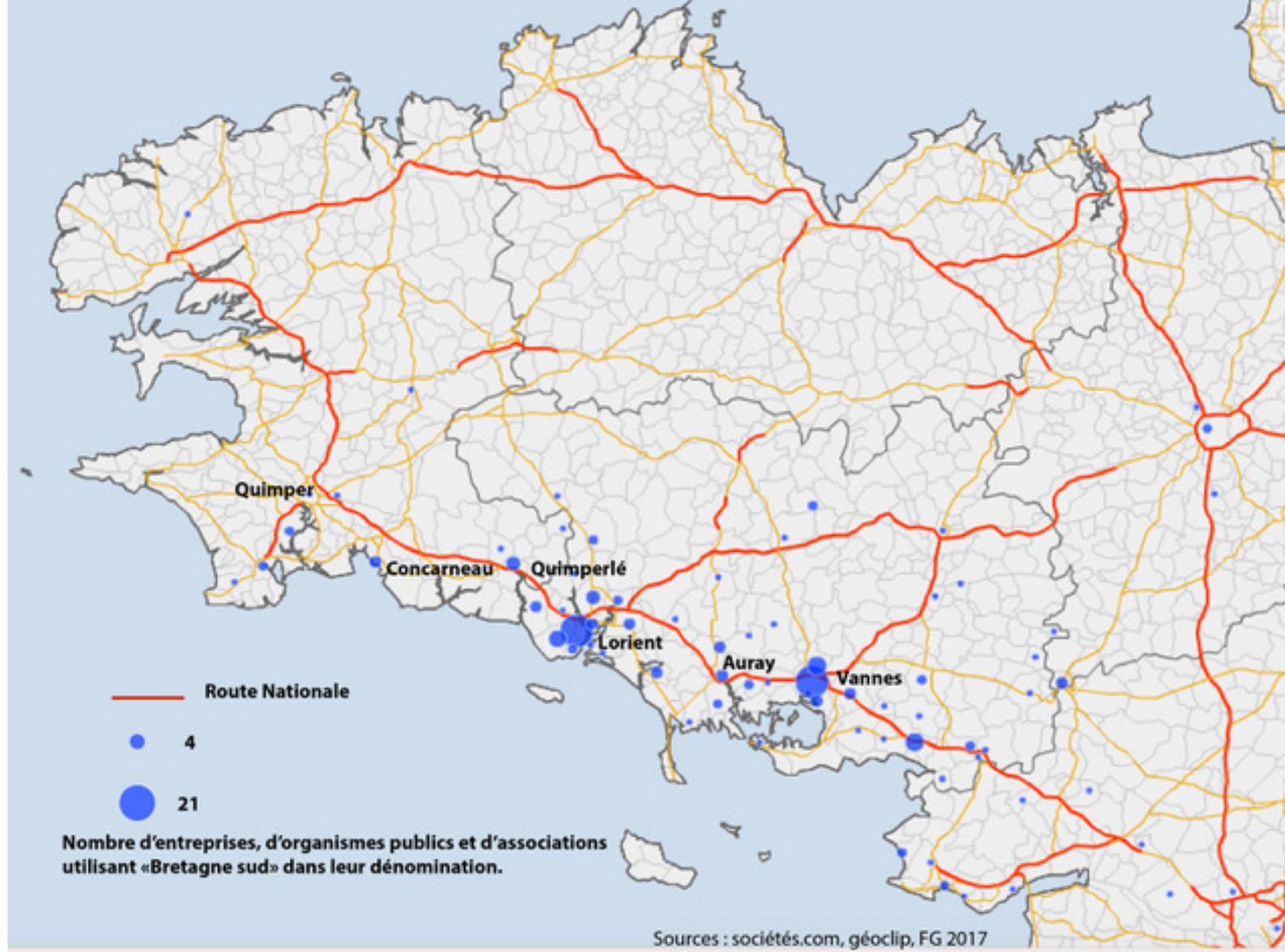
Vers un système urbain en réseau (N.CATTAN)

Focus sur la Bretagne Sud

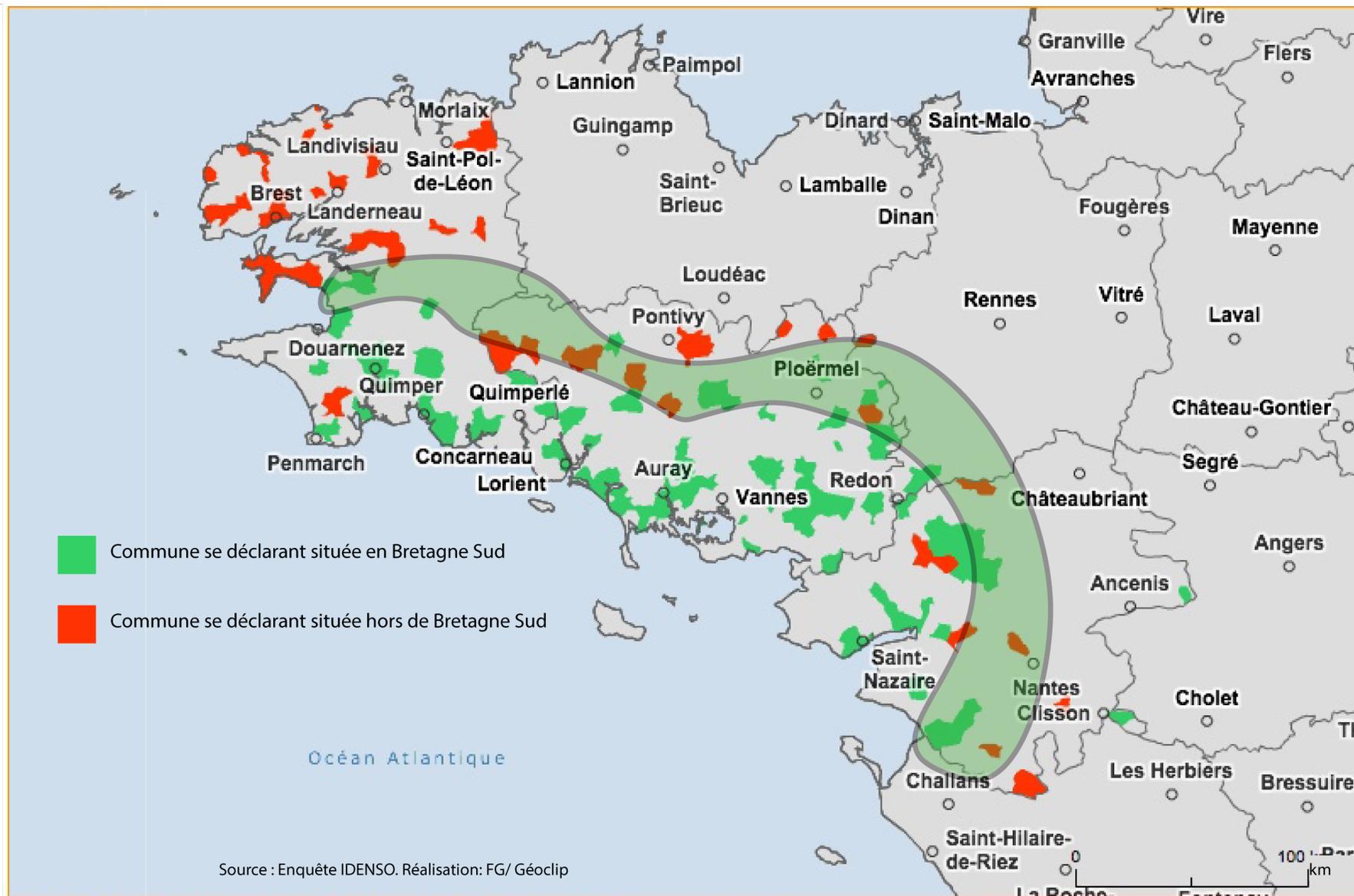


2 décembre 2021

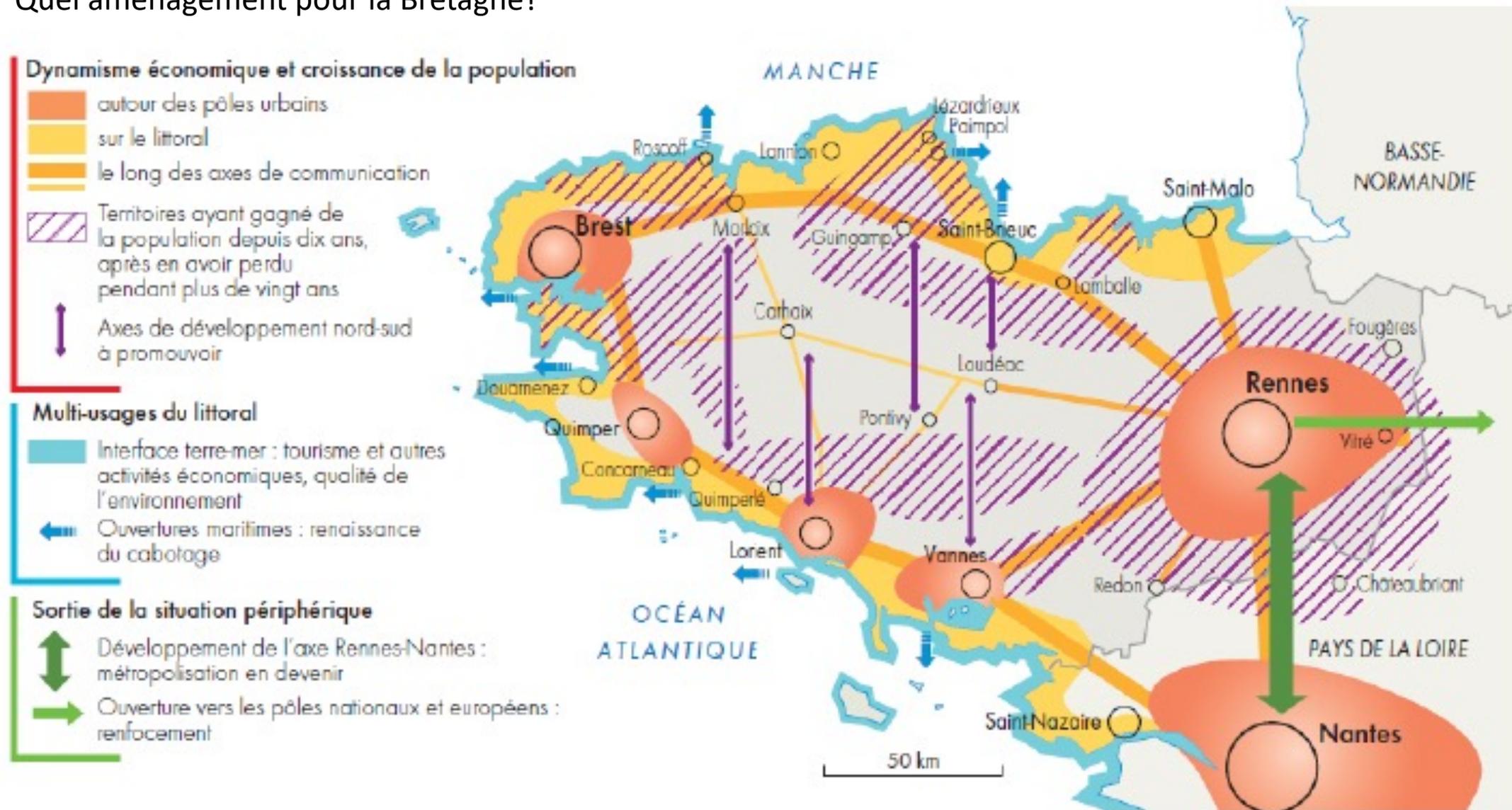




Les contours flous de la Bretagne Sud



Quel aménagement pour la Bretagne?



Source : Atlas du développement durable, 2011