



REGARDS SUR LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN FINISTÈRE

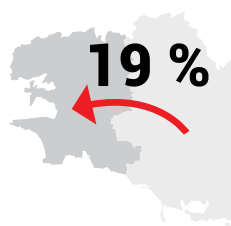
#18 | Novembre 2019 OBSERVATOIRE | Note d'analyse



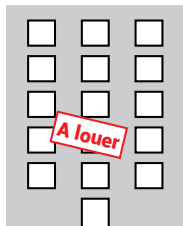
98 000
personnes ont emménagé depuis
moins de deux ans



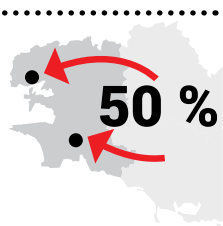
19 % des emménagés récents
habitaient auparavant hors Finistère



Chaque année, en France, 7 millions de personnes changent de logement, soit 11 % de la population. La plupart déménagent dans un périmètre proche : près des trois-quarts se réinstallent dans le même département et seuls 14 % changent de région. La mobilité résidentielle est ainsi avant tout une affaire de proximité. Toutefois, les logiques résidentielles, locales ou nationales, diffèrent fortement selon l'âge et la catégorie sociale des individus et présentent un défi pour la cohésion sociale et territoriale¹.



47 %
des emménagés récents sont
locataires dans le parc privé



La moitié des personnes qui
n'habitaient pas auparavant
dans le Finistère, s'installent à
Brest et Quimper

Dans le Finistère, 100 000 personnes emménagent chaque année, soit environ 10 % de la population. Qui sont-elles ? D'où viennent les emménagés récents : du Finistère ou d'ailleurs ? Globalement, les parcours résidentiels semblent fluides dans notre département, mais le parc de logement est-il adapté ? Enfin, peut-on identifier des difficultés ou des points de blocage que les politiques de l'habitat seraient en mesure d'atténuer ?

¹ Source : les mobilités résidentielles en France : du local au national, deux réseaux emboîtés
Poster CGET, 2019

I - Les parcours résidentiels d'hier à aujourd'hui

1.1. Qu'est-ce qu'un parcours résidentiel et quels en sont les déterminants ?

La notion de parcours (ou trajectoire)¹ résidentiel est plus complète que celle de mobilités résidentielles. Elle permet d'observer un mouvement en prenant en compte la dimension d'évolution individuelle et de succession d'évènements.

Les principaux déterminants de la trajectoire résidentielle peuvent être regroupés en cinq grands thèmes :

¹ Parcours et trajectoire seront indifféremment utilisés

- le travail (la mobilité liée au changement de travail),
- la situation familiale (décohabitation, mise en couple, séparation, veuvage, etc.)
- l'environnement familial ou amical (la tradition familiale d'être propriétaire, la volonté de rester près de sa famille/de son réseau),
- le niveau de revenus (principalement en lien avec le travail : périodes d'emploi ou

de chômage, RSA, évolutions de carrière)

- le cadre de vie (choix d'un cadre de vie plus agréable ou plus adapté pour jeunes retraités par exemple).

L'impact de ces éléments sur les trajectoires résidentielles des finistériens a été très variable au cours du temps. Le parcours résidentiel linéaire et théorique que l'on pouvait concevoir dans les années 80 est aujourd'hui, dans la réalité, beaucoup plus chaotique.

1.2. L'évolution des parcours résidentiels au cours du temps

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS D'HIER À AUJOURD'HUI

Dans le passé, on assistait davantage à un parcours résidentiel ascendant, théoriquement linéaire, « menant de la location en habitat collectif à la propriété d'un logement individuel ».

À partir du milieu des années 1970, les baby-boomers ont massivement quitté les villes-centres pour s'installer dans les communes périurbaines. Ce mouvement de périurbanisation généré par l'usage croissant de l'automobile, s'est réalisé principalement au travers de la production de maisons individuelles. Après une première période de périurbanisation autour des villes-centres (dans les « communes périurbaines de première génération » du PDH²), la construction s'est encore éloignée et ce sont les communes de l'espace rural qui ont vu la production de maisons individuelles augmenter.

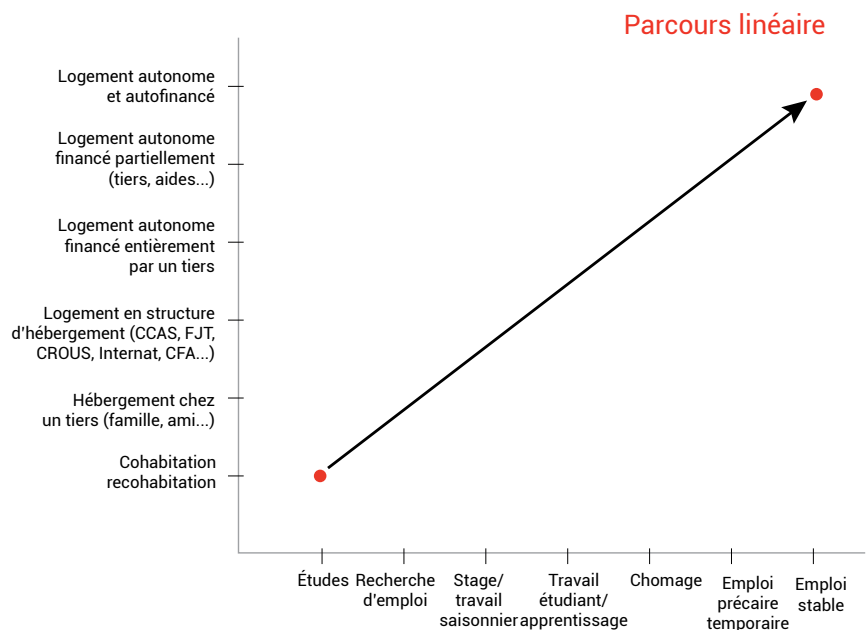
Des études ont montré qu'au vu des évolutions sociétales, les trajectoires résidentielles ne peuvent désormais plus être vues comme linéaires, mais que l'on assiste à une « autonomisation résidentielle des individus et à une diversification des trajectoires familiales... qui rendent les parcours résidentiels fragiles et incertains »³.

En effet, plusieurs évolutions sont depuis venues bousculer le modèle linéaire initial :

- l'augmentation du nombre de séparations

² Plan départemental de l'Habitat du Finistère

³ État des lieux sur les trajectoires résidentielles - PUCA, avril 2010



et donc de ménages monoparentaux et de ménages recomposés ;

- l'allongement de la durée des études et un âge plus tardif de départ du domicile parental ;
- l'allongement de la durée de vie et un besoin accru de logements adaptés ;
- l'augmentation du chômage et de la précarisation du travail (augmentation du nombre de ménages d'actifs retournant au domicile parental bien après l'avoir quitté ou choisissant des modes de cohabitations

moins onéreux comme la colocation).

Toutefois, les Enquêtes nationales logement (ENL) de l'Insee montrent que les causes de déménagement sont, dans la majorité des cas, liées aux caractéristiques du logement et à sa compatibilité avec les ressources et la taille du ménage bien davantage que les raisons liées à l'emploi.

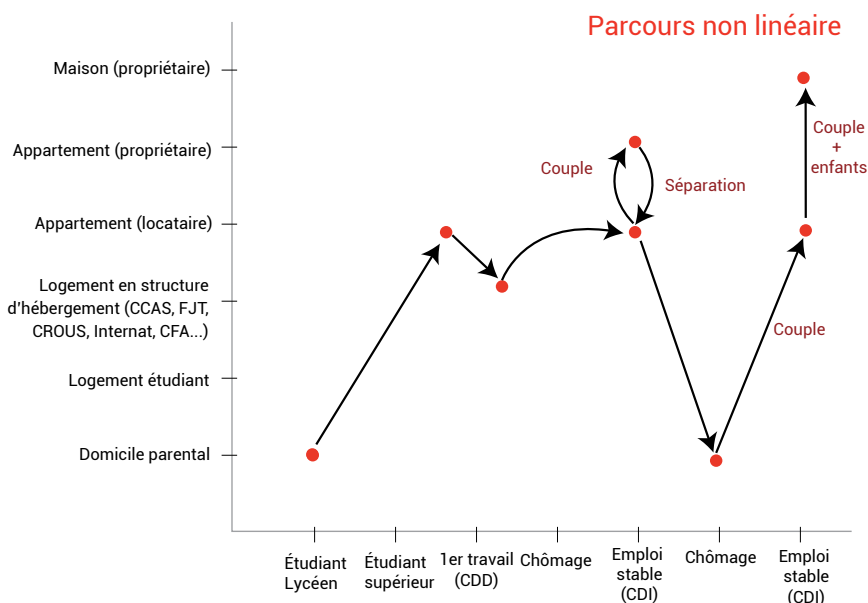
Cette remise en cause du rapport linéaire entre étapes du cycle de vie et logement a impacté les trajectoires résidentielles.

Trois études récentes de l'ADEUPa ont également apporté un éclairage sur la question des parcours résidentiels par l'analyse de mutations sociétales et démographiques :

- La première de ces mutations est le vieillissement de la population (cf. focale de l'Observatoire de l'habitat en Finistère, ODH 29, 2015). Des éléments qui influent sur la trajectoire résidentielle en ressortent. La population âgée ne cesse de croître (+ 19 % de 60 ans et plus entre 1999 et 2012, à comparer à une évolution de + 6 % de la population totale). De plus, si l'on observe une faible mobilité résidentielle chez les seniors, on assiste à une volonté affirmée des personnes vieillissantes de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement autonome, qu'il s'agisse de leur domicile d'origine ou non.

- La précarisation des ménages est également un des facteurs qui influent sur les trajectoires. Une focale de l'ODH 29 réalisée en 2017 souligne la volonté des ménages finistériens d'accéder à la propriété. Elle montre que, dans un contexte de prix abordables, de conditions facilitées à l'accès au crédit et de dispositifs ciblés sur les ménages aux revenus moins élevés, les projets d'accession deviennent souvent réalité dans le département. Toutefois, la modestie des revenus d'une partie des ménages entraîne la nécessité de sécuriser leur parcours d'accession.

- Dans le même ordre d'idée, la focale de 2018 s'attachait à observer la réponse du parc locatif social finistérien aux besoins des ménages. Il en ressort que, si 56 % des ménages sont éligibles au logement social, seuls 10 % y sont logés ; dès lors, la majorité des ménages se tournent vers l'accession ou vers le parc locatif privé.



LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DE DEMAIN

La littérature existante sur les modes d'habiter part souvent du postulat qu'ils sont stables au cours du temps. Les parcours résidentiels à venir doivent tenir compte de cette grande stabilité dans les aspirations des ménages. Ils souhaitent ainsi, en majorité, être propriétaires « dans un cadre de vie qui apporte les avantages combinés de la grande ville (services, infrastructures, confort de vie...) et de la campagne (proximité avec la nature, plus grande autonomie, ancrage dans le territoire...) ». Aujourd'hui, mais à l'avenir également, la continuité du modèle d'habitat actuellement prédominant est probable.

Toutefois, des évolutions plus rapides viennent s'ajouter à cette tendance de fond et peuvent impacter à l'avenir les choix résidentiels :

- évolution des modes locatifs, par exemple avec le développement de la colocation ou de la location de type Airbnb ;

- extension des espaces partagés dans le collectif (optimisation des espaces et destination collective d'espaces dans les projets de construction neuve) ;

- polarisation des activités économiques dans les plus grands pôles urbains ;

- développement des mobilités professionnelles en lien avec une certaine précarisation de l'emploi ;

- augmentation du nombre de couples bi-actifs en Bretagne dont les lieux de résidence et d'emploi sont toujours plus dissociés ;

- temps d'occupation des logements qui se modifie du fait d'évolution dans l'organisation du travail (temps partiels, télétravail, horaires décalés...) ;

- contraintes environnementales qui obligent à repenser l'étalement urbain.

Ces évolutions questionnent nécessairement les politiques de l'habitat.

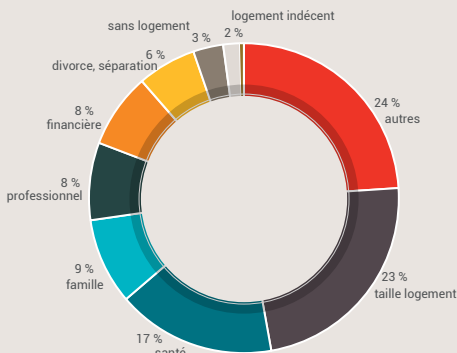


ZOOM SUR LES DÉTERMINANTS DES MOBILITÉS DANS LE PARC HLM

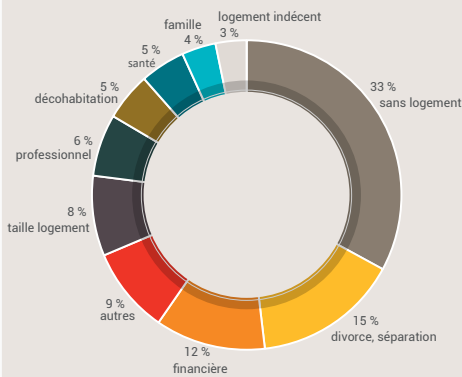
Les données disponibles sur le parc social permettent d'analyser plus précisément les trajectoires résidentielles des occupants comme des entrants. Si elles ne concernent finalement que 10 % du parc de logements, les analyses permettent d'observer les motifs des demandes ainsi que les caractéristiques des demandeurs et d'approcher certains éléments clefs du parcours.

Les motifs d'entrée et de mutations dans le parc HLM sont nombreux, mais l'absence de logement et la séparation sont les deux principales causes avancées par les demandeurs. Une fois dans le parc, les motifs différent et la taille du logement comme la santé deviennent importants.

Les motifs de demande de mutation dans le parc HLM



Les motifs de demande d'entrée dans le parc HLM



ZOOM 40 ANS DANS LE PAYS DE BREST (étude ADEUPA 2014)

En 2014, l'ADEUPA a réalisé une étude relative aux quarantennaires du Pays de Brest en vue notamment de mieux comprendre leurs parcours résidentiels et de mesurer leur satisfaction résidentielle et leurs intentions de mobilité. Un échantillon représentatif de 1 200 habitants âgés de 40 à 49 ans a été interrogé en novembre 2014 par téléphone ¹.

Le premier enseignement de l'étude montre un « fort ancrage territorial (qui) se traduit par une ancienneté résidentielle assez forte puisqu'environ les deux tiers des répondants résident depuis 10 ans ou plus dans leur commune. A contrario, il faut noter que presque un cinquième des répondants réside depuis moins de 5 ans sur leur commune, particulièrement des cadres et professions intellectuelles supérieures, plus prêts à la mobilité géographique ».

L'étude met également en avant « un parcours résidentiel fortement structuré par le désir d'accès à la propriété et d'habitat pavillonnaire, mais également par les évolutions des parcours de vie et l'enjeu de réduction des mobilités ».

L'accès à la propriété et le souhait d'un habitat pavillonnaire et/ou d'un jardin ont fortement structuré la mobilité résidentielle des répondants puisque respectivement 38 % et 22 % ont invoqué ces raisons de déménagement de leur précédent logement, en particulier ceux résidant actuellement hors Brest.

Les évolutions des parcours de vie représentent cependant 34 % des raisons de mobilité, puisque les raisons professionnelles (changement d'emploi du répondant ou de son conjoint) sont évoquées par 16 % des répondants et les raisons liées à des changements familiaux par 18 % d'entre eux (séparation, divorce, veuvage pour 9 %, mise en couple pour 6 %, arrivée d'un enfant pour 3 %).

« Les insatisfactions résidentielles sont mentionnées plus marginalement par 12 % des répondants (logement trop petit, logement trop cher, quartier ou commune insatisfaisant, recherche de tranquillité,...).

Sur ce dernier point, il est intéressant d'observer que la périurbanisation semble bien davantage liée au désir d'accès à la propriété et à l'habitat pavillonnaire qu'à la recherche d'un cadre de vie moins urbain ».

L'étude a enfin souligné « une forte satisfaction résidentielle déclarée. (En effet), interrogés sur leur satisfaction résidentielle, les répondants plébiscitent leur lieu d'habitat actuel puisque 95 % s'en disent satisfaits et même 72 % très satisfaits ». Toutefois, parmi ceux qui souhaitent déménager à court ou long terme, une large majorité invoque comme raison principale des insatisfactions résidentielles, ce qui vient nuancer le constat précédent.

« Pourquoi aviez-vous déménagé ? »

Base : Répondants qui ont changé au moins une fois de logement (1 191) - Plusieurs réponses possibles



- Accès à la propriété 37%
- Habiter en maison / avoir un jardin 22%
- Raisons changements familiaux 18%
- Raisons professionnelles 16%
- Raisons de proximité /réduction des mobilités 16%

- Les motifs liés à l'emploi représentent 26% des réponses
- Les insatisfactions résidentielles représentent 12% des motifs de déménagement

¹ Cet échantillon a été construit et redressé selon la méthode des quotas (sexe, âge, CSP, statut résidentiel et situation matrimoniale) et couvrait les 7 intercommunalités du territoire.

II - Qui sont les personnes mobiles ? D'où viennent-elles ?

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE NATIONAL

Une récente étude du CGET⁴ montre qu'en France, la mobilité résidentielle de longue distance est minoritaire : 18 % des mobilités s'effectuent sur une distance supérieure à 100 km. Le Finistère présente un solde positif avec l'extérieur en termes de mobilités résidentielles, mais mesuré. Il ne fait pas partie des territoires les plus actifs en la matière.

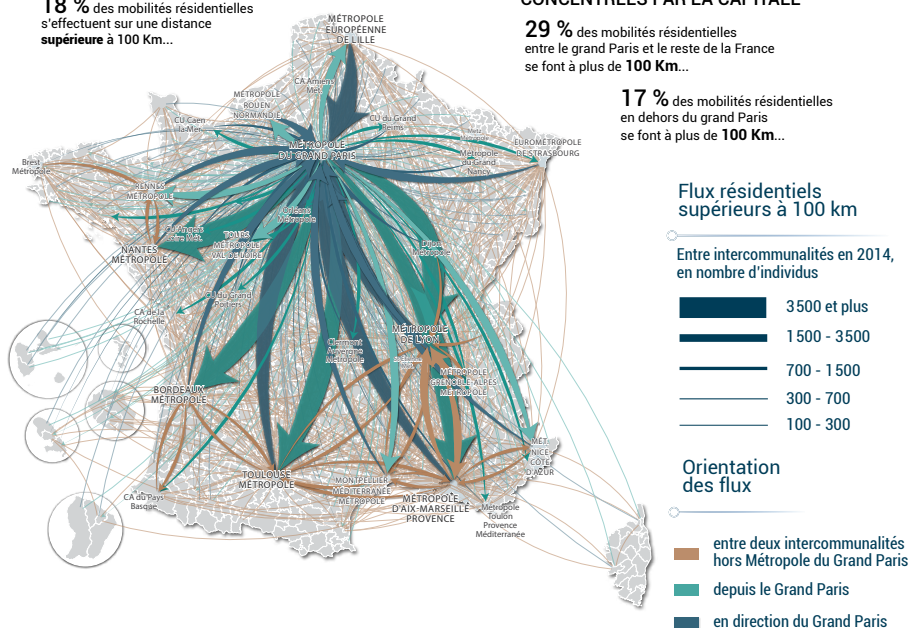
DES MOBILITES DE LONGUE DISTANCE

18 % des mobilités résidentielles s'effectuent sur une distance supérieure à 100 Km...

CONCENTREES PAR LA CAPITALE

29 % des mobilités résidentielles entre le grand Paris et le reste de la France se font à plus de 100 Km...

17 % des mobilités résidentielles en dehors du grand Paris se font à plus de 100 Km...

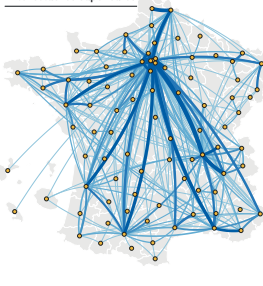


Selon l'étude du CGET précitée, il existe à l'échelle nationale une forte différenciation sociale dans les migrations résidentielles.

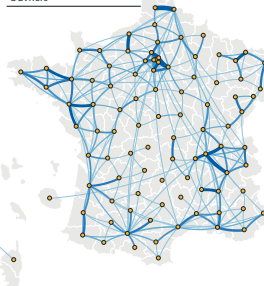
Ainsi, si la même proportion d'ouvriers et de cadres ont déménagé en 2014 (14 %), seulement 20 % des premiers ont changé de département à cette occasion quand les seconds sont 41 % à l'avoir fait. Et, parmi les cadres qui changent de département, nombreux sont ceux qui déménagent loin (d'une métropole à une autre par exemple), quand les ouvriers se réinstallent le plus souvent dans un département voisin.

Les étudiants et les retraités ont eux aussi des logiques de mobilité résidentielle contrastées : les premiers sont très mobiles et déménagent autant à l'échelle locale (vers les pôles urbains universitaires de leur département ou région) que nationale (avec une polarisation bien moins marquée que celle des cadres) ; les seconds sont mobiles mais quand ils déménagent, ils le font souvent sur de longues distances, vers les littoraux ouest et sud-est notamment.

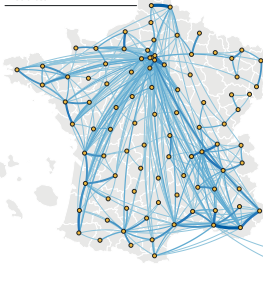
Cadres et professions intellectuelles supérieures



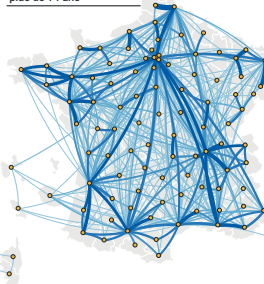
Ouvriers



Retraités



Étudiants et élèves de plus de 14 ans



UNE FORTE DIFFÉRENCIATION SOCIALE

À l'échelle locale, le niveau de mobilité des Français est comparable d'une catégorie sociale à l'autre. En revanche, les déménagements de longue distance sont plus discriminants.

Flux résidentiels interdépartementaux en 2014 (somme des échanges dans un sens et dans l'autre)
En nombre d'individus



POUR MIEUX COMPRENDRE

Seuls les flux supérieurs à 100 individus sont représentés. La couleur des flux est d'autant plus claire que leur volume faible.

Source : Insee, RP 2014 - Traitement : Observatoire des territoires - Réalisation : CGET 2018

⁴ Les mobilités résidentielles en France : du local au national, deux réseaux emboîtés – Poster CGET, 2019

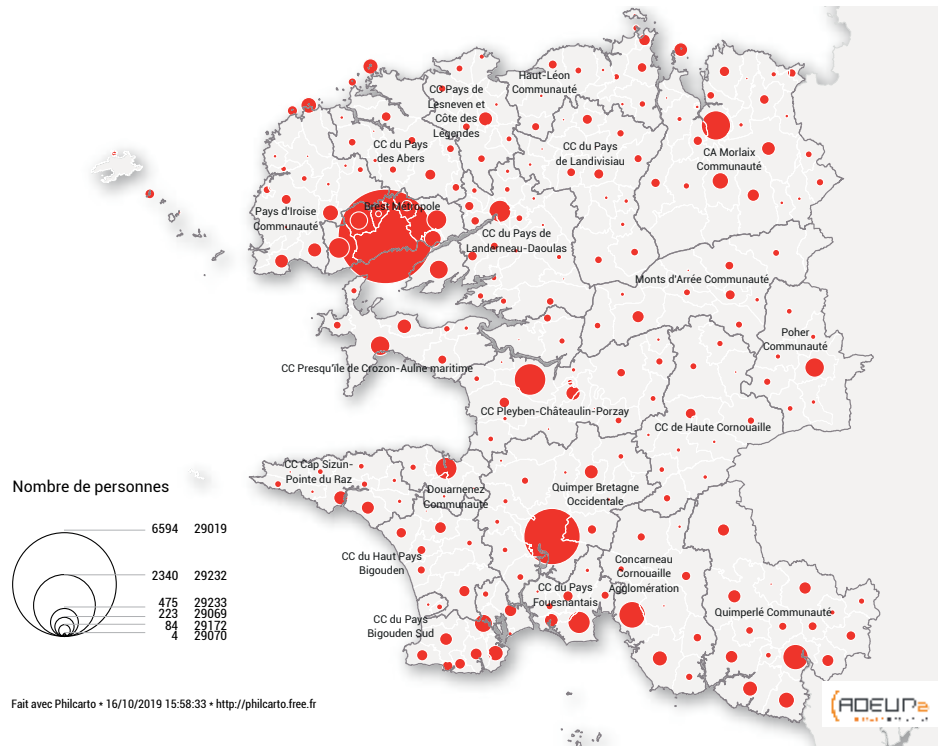
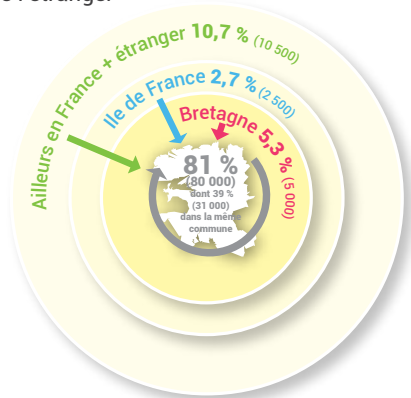
2.1. Les nouveaux arrivants dans le Finistère

DANS LE FINISTÈRE, 19 % DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS PROVIENNENT D'UN AUTRE DÉPARTEMENT

Dans le Finistère, la grande majorité (81 %) des individus ayant déménagé au cours des deux dernières années habitaient déjà le département. L'attractivité du Finistère est essentiellement locale et seul 1 emménagé récent sur 8 provient de l'extérieur de la Bretagne.

Sur les 19 % des individus arrivés dans le Finistère depuis moins de 2 ans :

- 5,3 % viennent d'autres départements bretons
- 2,7 % viennent d'Île-de-France
- 10,7 % viennent d'ailleurs en France ou de l'étranger



Fait avec Philcarto • 16/10/2019 15:58:33 • <http://philcarto.free.fr>

NOUVEAUX ARRIVANTS : QUI SONT-ILS ?

Les nouveaux arrivants dans le Finistère s'installent principalement dans les communes urbaines : en 2015, 6 600 nouvelles personnes sont arrivées à Brest et 2 300 à Quimper. Dinéault a accueilli 740 nouvelles personnes (école de gendarmerie) et Morlaix 630. Hormis Dinéault pour des raisons particulières, les trois principaux pôles urbains du Finistère constituent les communes d'accueil des personnes arrivant de l'extérieur du département.

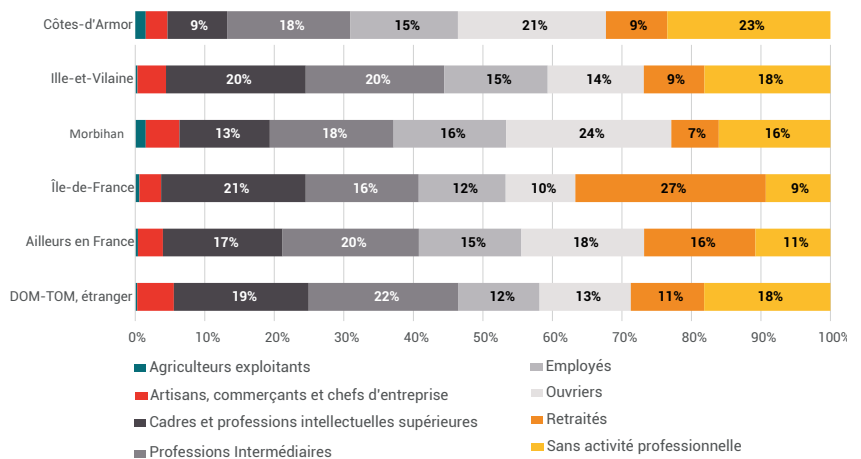
Les constats nationaux du CGET trouvent des illustrations dans le Finistère où, parmi les nouveaux arrivants, sont surreprésentés :

- les cadres et les retraités arrivant d'Île-de-France,
- les retraités arrivant de France, hors Bretagne et Île-de-France,
- les étudiants arrivant des Côtes-d'Armor,
- les cadres et professions intermédiaires arrivant d'Îlle-et-Vilaine.

Par ailleurs, plus de la moitié des personnes arrivant des Côtes-d'Armor ont moins de 25 ans. La présence de nombreux étudiants et de familles avec enfants explique cette surreprésentation. À l'inverse, c'est parmi les personnes arrivant d'Île-de-France que les moins de 25 ans sont les plus sous-

représentés : peu d'étudiants (l'offre de formation est très large à Paris) et une part importante de retraités, donc des personnes n'ayant souvent plus d'enfant à charge. Les « actifs », les 20-59 ans, sont particulièrement nombreux à arriver d'Îlle-et-Vilaine, du Morbihan et des DOM-TOM / étranger.

CSP de la personne de référence des ménages qui arrivent dans le Finistère

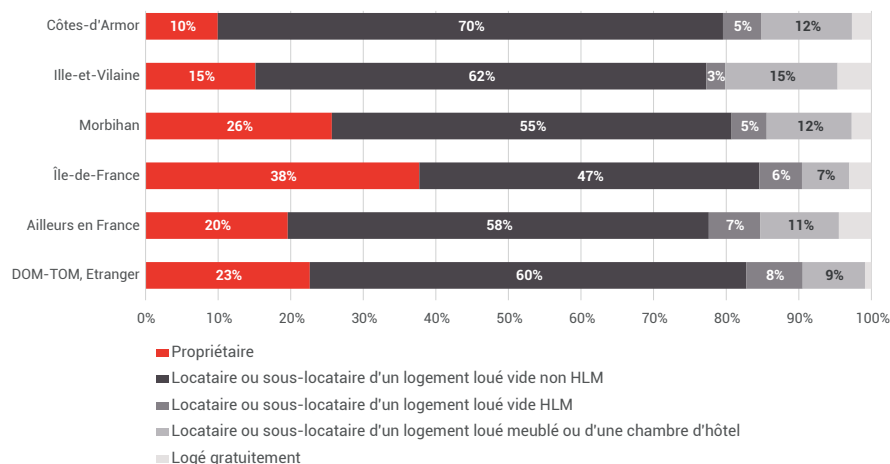


NOUVEAUX ARRIVANTS : QUEL LOGEMENT CHOISISSENT-ILS ?

Plus d'un nouvel arrivant sur deux choisit un logement en location dans le parc privé. Les Franciliens sont les plus fréquemment propriétaires en arrivant dans le Finistère. Plus souvent retraités (et cadres), leur niveau de revenus laisse penser qu'ils peuvent plus facilement accéder à la propriété ou qu'ils possédaient déjà une résidence secondaire dans le Finistère avant de venir y vivre.

Le parc social attire moins les ménages provenant de l'extérieur du département que ceux qui y vivent déjà : bien que les délais d'attribution soient assez courts (6 mois en moyenne), le parc privé est davantage réactif, particulièrement pour les personnes qui changent de travail (préavis en cas de démission de maximum 3 mois).

Statut d'occupation des personnes qui arrivent dans le Finistère



2.2. Les Finistériens qui déménagent à l'intérieur du département

DES MOBILITÉS PLUS AXÉES VERS LES COMMUNES URBAINES

Si près de la moitié de la population finistérienne habite dans les communes dites urbaines dans le PDH, l'ensemble des emménagés récents y sont surreprésentés : 60 % d'entre eux s'y installent. Tous les autres types de communes (qu'elles soient littorales, périurbaines, etc.) attirent moins les Finistériens qui déménagent. Cela est également vrai pour les communes littorales du sud du département bien qu'elles soient attractives pour une partie des nouveaux venus, notamment les retraités.

QUI VA OÙ ?

Si l'on regarde les migrations intra-finistériennes, les mouvements entre les différents types de commune montrent également que, si des porosités existent, elles sont plus ou moins marquées. En effet, les habitants des communes urbaines restent dans les communes urbaines (81 %). En revanche, seuls 35 % des habitants des communes périurbaines émergentes restent dans le même type de commune.

QUI VIENT D'OÙ ?

Le second tableau montre que les arrivants dans les communes périurbaines de 1^{ère} génération et périurbaines émergentes proviennent respectivement à 30 % et 40 % des communes urbaines. Il met en exergue le phénomène de périurbanisation qui se poursuit.

Tableau à lire en partant de la colonne (100 %) : exemple parmi l'ensemble des personnes qui habitaient dans un pôle d'équilibre et qui ont déménagé, 11 % sont allées vivre dans une commune périurbaine de 1^{ère} génération.

Communes de résidence actuelle	Communes de résidence antérieure				
	Communes urbaines	Pôle d'équilibre	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération	Communes périurbaines émergentes	Communes littorales ou rurales
Communes urbaines	81%	26%	34%	35%	27%
Pôle d'équilibre	4%	46%	8%	12%	11%
Communes périurbaines 1 ^{ère} génération	7%	11%	41%	8%	6%
Communes périurbaines émergentes	4%	9%	10%	35%	8%
Communes littorales ou rurales	3%	9%	6%	9%	48%

Tableau à lire en partant de la ligne (100 %) : exemple parmi l'ensemble des personnes qui viennent de s'installer dans une commune littorale, 23 % vivaient auparavant dans une commune urbaine

Communes de résidence actuelle	Communes de résidence antérieure				
	Communes urbaines	Pôle d'équilibre	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération	Communes périurbaines émergentes	Communes littorales ou rurales
Communes urbaines	81%	5%	6%	5%	4%
Pôle d'équilibre	23%	49%	8%	10%	9%
Communes périurbaines 1 ^{ère} génération	40%	11%	39%	6%	4%
Communes périurbaines émergentes	30%	12%	13%	37%	7%
Communes littorales ou rurales	23%	12%	8%	10%	48%

DES OUVRIERS ET DES EMPLOYÉS PLUS MOBILES QUE LES AUTRES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

L'analyse des mobilités montre que les employés et les ouvriers sont plus mobiles que les cadres. Ces CSP, traditionnellement

moins mobiles lorsque les marchés de l'immobilier sont très contraints, peuvent déménager plus facilement dans le Finistère où la gamme de logements accessibles est large. De plus, les cadres sont davantage propriétaires occupants ; il s'agit du

statut qui connaît la plus longue durée d'occupation des logements et donc le moins de mobilité résidentielle.

Les plus stables sont les retraités et les agriculteurs. Les étudiants sont, sans surprise, les plus mobiles.

Part de personnes mobiles et stables au cours des deux dernières années en Finistère selon la CSP										
	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Elèves ou étudiants	autres inactifs	Total général
stable	97 %	92 %	90 %	88 %	83 %	86 %	98 %	61 %	90 %	91 %
mobile	3 %	8 %	10 %	12 %	17 %	14 %	2 %	39 %	10 %	9 %
Total général	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

III - Quel parc de logements accueille les emménagés récents ?

Remarque :

Ce chapitre ayant trait au logement, nous considérerons ici les ménages mobiles et non les personnes mobiles.

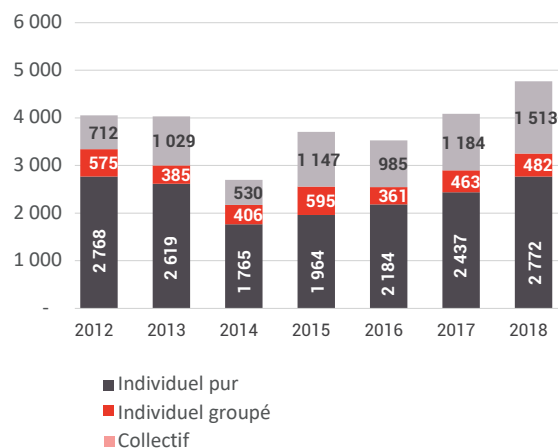
ET AUJOURD'HUI DANS LE FINISTÈRE ? UN MARCHÉ QUI FACILITE LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Le marché immobilier finistérien continue de se montrer propice aux trajectoires résidentielles, qu'elles soient portées par le désir d'acquérir, mais aussi de devenir locataire du parc public comme privé.

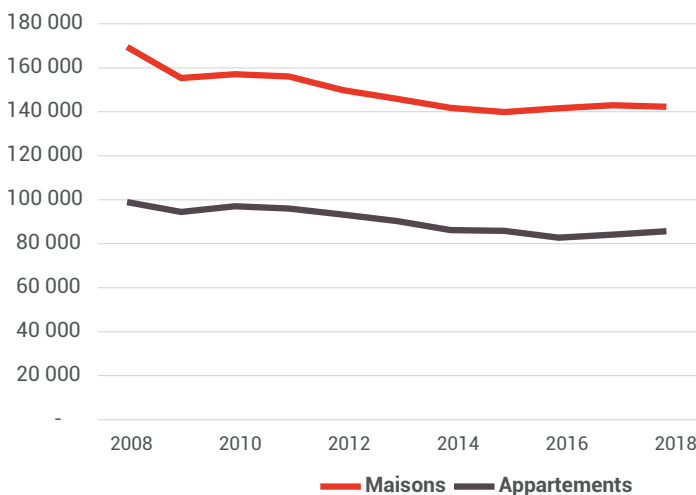
Si des nuances apparaissent selon les territoires, le périurbain ou les communes littorales sous influence urbaine du PDH demeurant des marchés chers, la tendance dominante est aux marchés abordables. En moyenne dans le Finistère, les maisons s'échangeaient en 2018 pour un prix médian de 142 000 €, les appartements pour 85 000 €. L'ancien continue de

représenter le poids lourd du marché immobilier avec 3 fois plus de mutations que de constructions neuves. Le marché de la construction neuve se montre néanmoins dynamique avec près de 4 800 logements produits en 2018 dont les 2/3 en individuel. Au sein de la construction neuve, les bailleurs sociaux représentent en moyenne 20 % des mises en chantier.

Les logements commencés dans le Finistère



Prix médians des maisons et appartements d'occasion



DE RÉELLES DIFFÉRENCES ENTRE LES MÉNAGES FINISTÉRIENS STABLES ET LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN TERMES DE STATUTS D'OCCUPATION

Dans le Finistère, plus des 2/3 (69 %) de la totalité des ménages sont des propriétaires occupants. La situation diffère en fonction du type de commune tel que défini dans le PDH. Dans les communes urbaines, ce taux est de 58 % tandis qu'il est de plus des trois quarts dans tous les autres types de commune. Cela s'explique par la typologie de l'habitat : les communes urbaines concentrent davantage d'appartements qui sont plus souvent locatifs tandis que les autres communes offrent plus largement des maisons qui sont en accession.

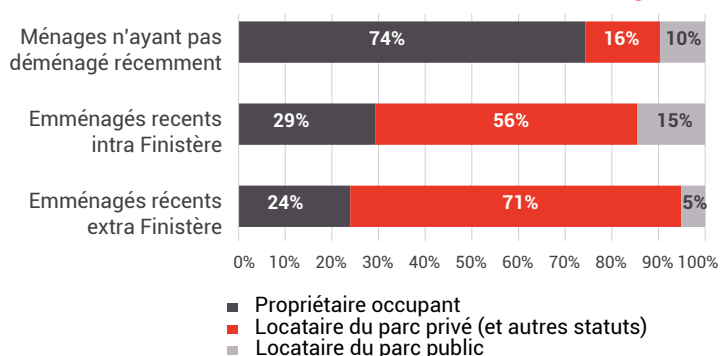
Globalement, les emménagés récents sont eux plus souvent locataires dans le parc privé. Ce constat est vrai que l'on prenne en compte les étudiants ou non.

Parmi ces locataires, on note que les emménagés récents qui habitaient déjà dans le département auparavant sont plus représentés que la population générale parmi les locataires du parc public. À l'inverse, les nouveaux venus dans le Finistère se tournent principalement vers le parc locatif privé et beaucoup moins vers le parc social.

Ces éléments soulignent le rôle majeur du parc locatif privé dans l'accueil de nouveaux ménages et son rôle dans l'attractivité du territoire.

Le statut d'occupation des emménagés récents qui habitaient déjà le Finistère, qu'ils aient juste changé de logement ou changé également de commune, ne diffère quasiment pas de celui de l'ensemble des ménages emménagés récents. Ainsi, le statut de propriétaire occupant étant particulièrement stable, près de 85 % des ménages propriétaires sont installés depuis plus de 5 ans et 1/3 d'entre eux depuis plus de 20 ans. On peut en déduire que les déménagements de proximité ne sont pas globalement motivés par un souhait d'accès à la propriété occupante.

Statuts d'occupation de l'ensemble des Finistériens selon la période d'emménagement



Ce que les acteurs ont dit lors de l'atelier sur la capacité du parc à accueillir de nouveaux arrivants dans le locatif

« Les nouveaux arrivants sur le territoire n'ont pas tout de suite envie d'acheter mais ils ne trouvent pas la possibilité de vivre là où ils voudraient. »

« On constate une difficulté pour les familles qui cherchent des maisons en location, surtout à Brest. Il peut y avoir jusqu'à 30 ou 40 appels pour une seule maison à louer. Les personnes en mutation professionnelle peuvent avoir des difficultés à se loger, surtout quand il y a 2 ou 3 enfants. Ce n'est pas le budget qui pose problème, c'est qu'il n'y a pas suffisamment d'offre. Leur souhait se tourne beaucoup vers le lotissement. »

« Il est difficile de trouver des maisons tout confort (avec cuisine équipée par exemple). Il y a une forte concurrence de la location saisonnière, surtout sur la côte. »

« Le parc locatif est en baisse dans le sud Finistère. La fiscalité est plus avantageuse en location meublée saisonnière (-70 % d'abattement). »



LE STATUT D'OCCUPATION EST CORRÉLÉ À L'ÂGE DU MÉNAGE

Pour les emménagés récents, le statut de propriétaire occupant est quel que soit l'âge, inférieur à 50 %. Les locataires du parc privé sont massivement représentés dans la tranche 15-24 ans qui représente pour partie les étudiants décohabitants et les jeunes travailleurs. Enfin, pour les ménages plus âgés (55 ans et plus), la proportion de propriétaires approche les 50 %.

DAVANTAGE D'APPARTEMENTS POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

La typologie des logements occupés diffère en fonction de la date d'emménagement. 40 % des emménagés récents s'installent dans un appartement, ce qui représente une proportion bien supérieure à celle des ménages stables qui sont 83 % à occuper une maison. Les emménagés récents se tournent plus vers les appartements car il s'agit plus souvent de locatif. Ils trouvent ce parc principalement dans les communes urbaines, et dans une moindre mesure, les pôles d'équilibre, qui concentrent plus d'appartements en collectif.

Les pôles urbains sont ainsi des lieux d'accueil privilégiés, principalement du fait des caractéristiques de leur parc de logement.

Ce que les acteurs ont dit lors de l'atelier sur la question du parcours résidentiel des seniors

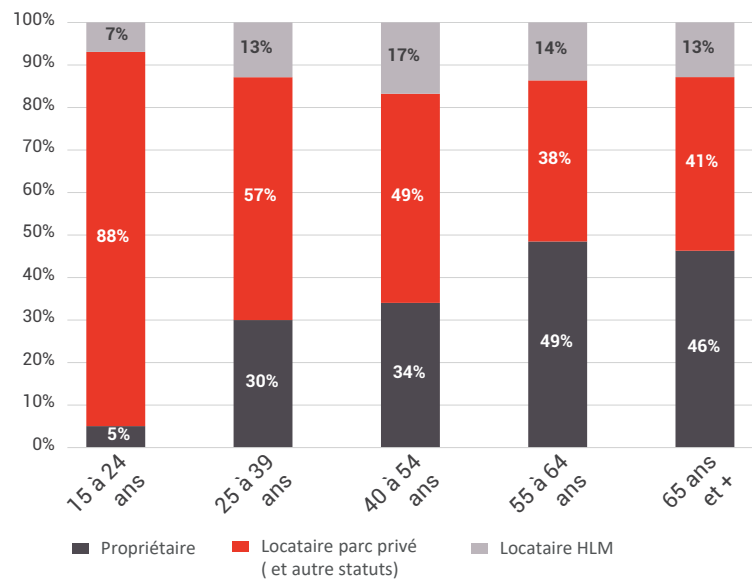
« Il y a beaucoup de logements trop grands et pas adaptés au vieillissement. Dans les faits, il y a très peu de logements adaptés aux personnes âgées et les logements seniors dans les résidences sont trop chers, c'est pourtant un marché d'avenir. »

« Dans le logement social, on observe une politique d'adaptation des logements. C'est notamment le cas de Finistère Habitat, qui propose en plus un service d'accompagnement. »

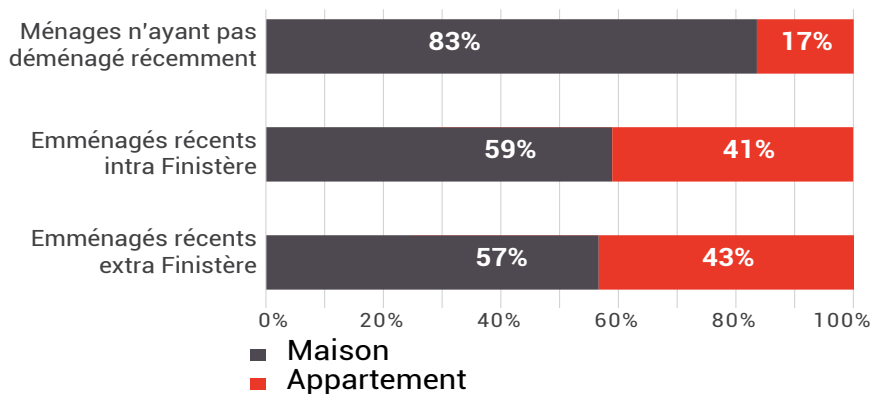
« Beaucoup de résidences secondaires dans certains secteurs. Que vont devenir ces maisons quand les gens seront plus vieux ? »

« Les personnes en milieu rural veulent souvent se rapprocher des services. Les réponses aux besoins ne sont pas les mêmes selon la typologie de commune. »

Statut d'occupation des emménagés récents en fonction de leur âge



Statut d'occupation des emménagés récents selon le type de logement



En conclusion

Les parcours résidentiels d'aujourd'hui et probablement ceux de demain, moins linéaires que par le passé, nécessitent une variété de l'offre tant en typologie de logement qu'en statut d'occupation.

Le locatif, qu'il soit privé ou public à caractère social, est un maillon de plus en plus déterminant dans la fluidité des parcours des ménages et dans l'attractivité des territoires pour les populations extérieures.

Biblio

Terra Nova. *Habiter dans 20 ans*, février 2019

Terra Nova. *Politique du logement : comment faciliter la mobilité professionnelle ?*, septembre 2017

PUCA. *État des lieux des trajectoires résidentielles*, avril 2010

ObSoCo 2019

CGET. *Les mobilités résidentielles en France : tendances et impacts territoriaux - Rapport de l'Observatoire des territoires*, 2018

CGET. *Les mobilités résidentielles en France : du local au national, deux réseaux emboîtés* – Poster, 2019

Définitions

NB nous avons pris les emménagés depuis moins de deux ans car c'est la variable commune à l'ensemble des fichiers traités (Insee, fichiers détails logement et migrations résidentielles, 2015).



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | **Réalisation** : Pascale Chodzko, Vanessa Cantet |

Maquette et mise en page : Dominique Gaultier | **Crédit photos** : ADEUPa

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^e trimestre 2019 | **Réf** : 19-115 | **Site web** : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE