

# Près d'1 résidence principale sur 5 change d'occupant(s) à Rennes Métropole chaque année

➔ CETTE NOTE EST LA PREMIÈRE D'UNE SÉRIE PORTANT SUR LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 39 000 logements de Rennes Métropole avaient changé d'occupants au cours de l'année écoulée, soit 18 % du parc de résidences principales. Cette proportion, qui est restée stable par rapport à 2013, atteint même 24 % pour les seuls appartements (7 % pour les maisons). Rennes Métropole est le 3<sup>ème</sup> EPCI français présentant le plus fort turnover des ménages au sein de son parc. Ce mouvement important au sein du parc résidentiel de la Métropole rennaise est porté par les nombreuses mobilités résidentielles de proximité : plus d'1 ménage sur 2 habitait déjà la Métropole rennaise

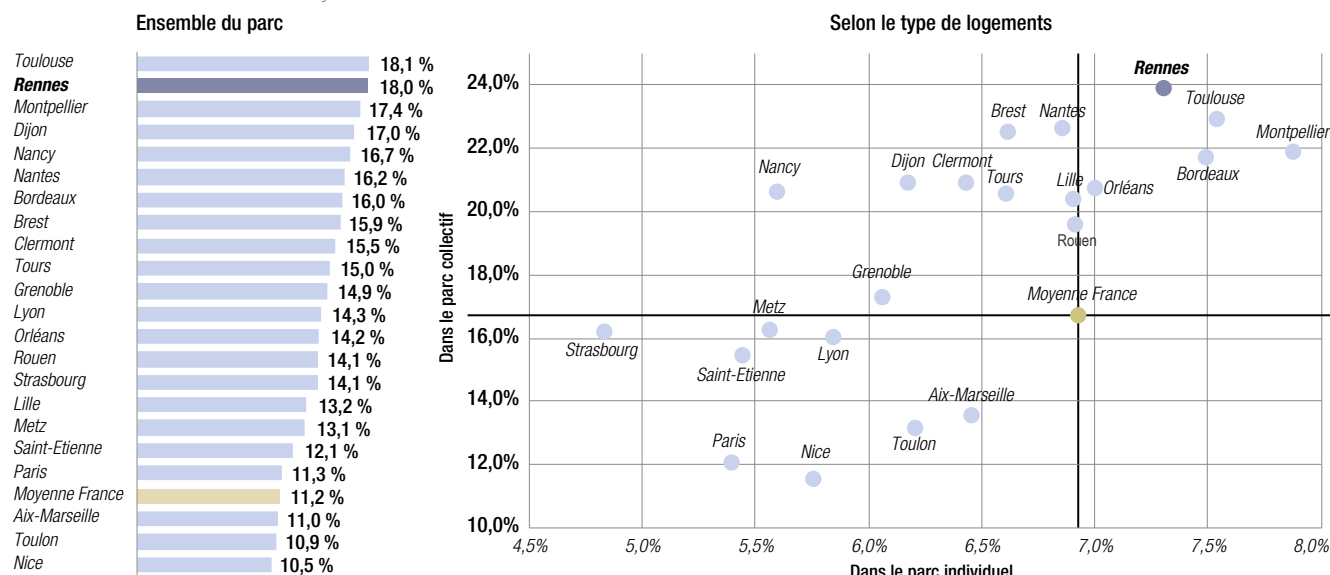


avant son déménagement, et 3 sur 4 la Bretagne. Parmi les ménages qui habitaient déjà l'aire d'attraction rennaise, un tiers sont des personnes de moins de 40 ans non étudiantes, vivant seules ou en couple sans enfant, et un tiers sont des familles (couples avec enfant(s) ou familles monoparentales). Près d'un quart de ces ménages est propriétaire occupant de son nouveau logement, et 1/5<sup>ème</sup> locataire du parc social. Parmi les ménages qui arrivent de l'extérieur de l'aire d'attraction rennaise, près d'1 sur 2 est un ménage étudiant, et 85 % sont locataires d'un logement privé (vide ou meublé).

## 39 000 MÉNAGES ONT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

Parmi les 215 000 ménages de Rennes Métropole en 2018, près de 39 000 ont emménagé dans leur logement au cours de l'année écoulée (18 %). En termes de population, cela représente près de 74 000 habitants. Ces volumes sont en légère hausse : il y a respectivement 1 500 ménages et 3 700 personnes emménagés au cours de l'année écoulée de plus en 2018 qu'en 2013. Mais, leur part dans la population résidente reste stable (18 % de l'ensemble des ménages et 16 % de la population). Si 18 % des résidences principales de Rennes Métropole ont changé d'occupants en une année, cette proportion atteint 24 % au sein du parc collectif, contre seulement

PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2018 AYANT CHANGÉ D'OCCUPANTS AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE DANS LES MÉTROPOLIS FRANÇAISES



Source : Insee, Recensement de la population 2018, Exploitations complémentaires.

7 % au sein du parc individuel. En effet, sur tous les territoires, la mobilité est plus importante dans les appartements que dans les maisons, du fait de la composition des ménages qui s'y installent et de leur statut d'occupation. En moyenne française, 17 % des appartements ont changé d'occupants, contre moins de 7 % des maisons. Les métropoles, où la population est jeune et la part du collectif importante, présentent pour la plupart un fort turn-over.

Toutefois, le turn-over dans le parc individuel est souvent plus faible dans les métropoles qu'en moyenne française. Ce n'est pas le cas pour Rennes Métropole qui se distingue, comme les métropoles de Toulouse, Montpellier et Bordeaux, par un turn-over plus important qu'en moyenne française, aussi bien dans son parc collectif, que dans son parc individuel. Dans le parc collectif, elle est même la métropole française connaissant le plus fort turn-over.

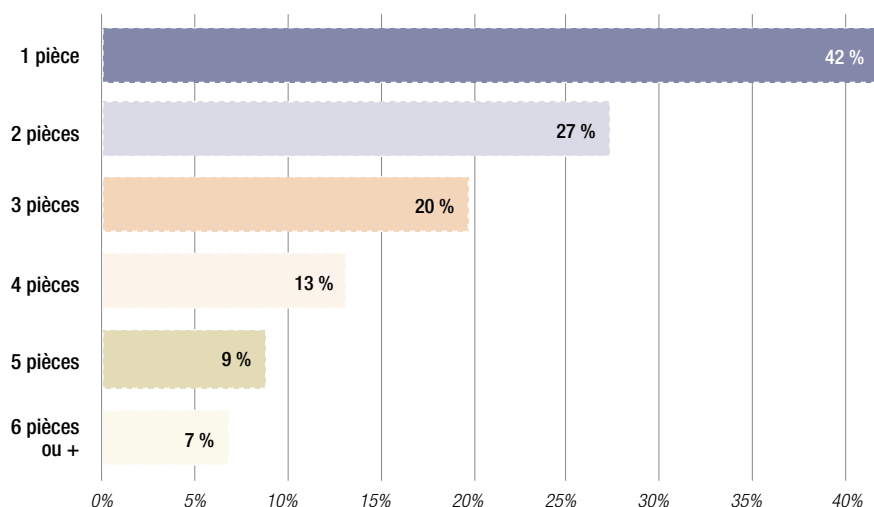
Tous parcs confondus, Rennes Métropole se classe au 2<sup>ème</sup> rang des métropoles françaises en termes de part de résidences principales ayant changé d'occupants, juste derrière Toulouse Métropole. La part de logements ayant changé d'occupants au cours de l'année écoulée augmente avec la diminution du nombre de pièce des logements (de 7 % pour les « 6 pièces et + » à 42 % pour les « 1 pièce »).

## D'OÙ VIENNENT LES MÉNAGES EMMÉNAGEANT DANS UN LOGEMENT DE RENNES MÉTROPOLE ?

Parmi les 39 000 nouveaux ménages emménagés en 2018 dans un logement de Rennes Métropole, **61% habitaient déjà dans l'aire d'attraction rennaise avant leur déménagement**. Cette proportion est en légère hausse : elle était de 59% 5 ans plus tôt. En effet, ces « migrations résidentielles de proximité des ménages » ont augmenté de +8% entre 2013 et 2018 (+1 700), tandis que les « migrations résidentielles de longue distance des ménages » ont relativement stagné sur la période.

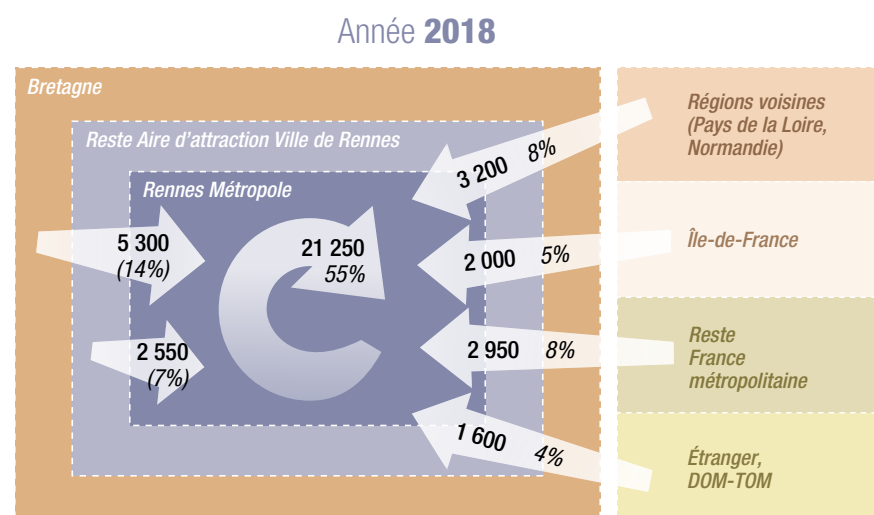
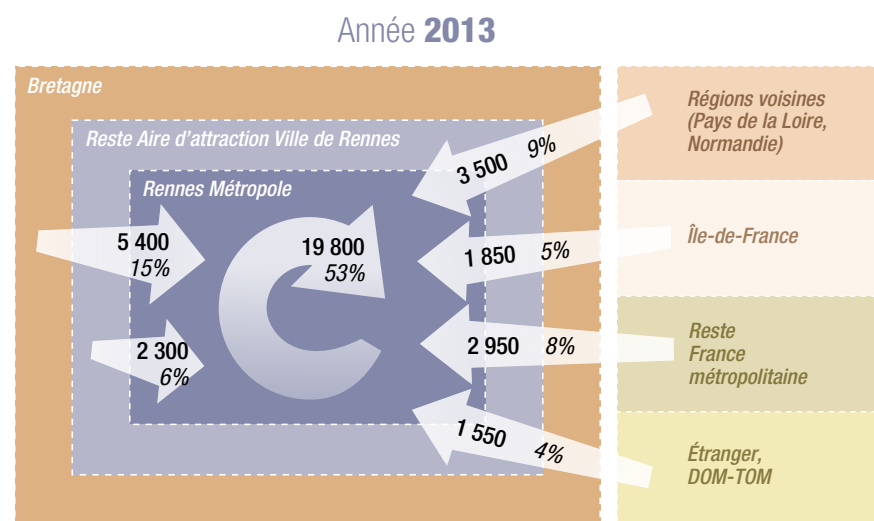
La majeure partie des migrations résidentielles de proximité des ménages s'effectuent au sein même de la Métropole (près de 9 sur 10). En fait, 10% des ménages vivant à Rennes Métropole en 2018 ont changé de logement au sein même de la Métropole du-

## PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SUR RENNES MÉTROPOLE EN 2018 AYANT CHANGÉ D'OCCUPANTS DEPUIS MOINS D'UN AN SELON LEUR NOMBRE DE PIÈCES



Source : Insee, Recensement de la population 2018, Exploitations principales.

## LIEU DE RÉSIDENCE ANTÉRIEUR DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE



Source : Insee, Recensements de la population, Exploitations complémentaires.

rant l'année précédente. C'est la métropole française présentant la 2<sup>ème</sup> plus forte mobilité résidentielle interne à son territoire (derrière Toulouse), en lien avec la jeunesse de sa population. Pour comparaison, cette proportion est de 6,3% en moyenne française, et de 8,4% en moyenne dans les 22 métropoles.

Les ménages arrivant du reste de l'aire d'attraction rennaise sont relativement peu nombreux : environ 2 600 ménages en 2018. Toutefois, ils ont connu une hausse significative entre 2013 et 2018 (+12%).

Les flux de voisinage sont également prépondérants dans les migrations de « longue distance » : 35% des ménages emménageant à Rennes Métropole depuis l'extérieur de l'aire d'attraction rennaise, habitaient déjà en Bretagne, et 21% habitaient une des régions frontalières (Normandie ou Pays de la Loire). Vient ensuite la région parisienne, avec 2 000 ménages arrivant d'Île-de-France en 2018. Toutefois, ils ne représentent que 5% des ménages emménageant dans un logement de Rennes Métropole sur l'année, et cette proportion est restée stable entre 2013 et 2018. Dans le même temps, 2 900 ménages arrivent de l'ensemble des autres régions métropolitaines et près de 1 600 de l'étranger ou des DOM-TOM.

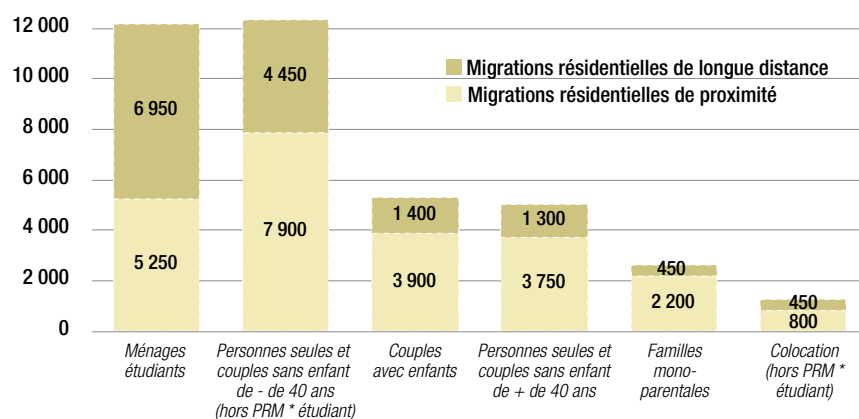
## QUELS TYPES DE MÉNAGES EMMÉNAGENT DANS UN LOGEMENT DE RENNES MÉTROPOLE ?

**En 2018, 31% des logements ayant changé d'occupant au cours de l'année écoulée sont occupés par des ménages étudiants<sup>1</sup>, et 32% par des personnes de moins de 40 ans non étudiantes, vivant seules ou en couple sans enfant.**

Viennent ensuite les familles (couples avec enfant(s) et familles monoparentales), qui représentent 21% des ménages nouvellement installés dans leur logement en 2018, puis les personnes de plus de 40 ans vivant seules ou en couple sans enfant (13%).

<sup>1</sup> Ménage étudiant = ménage dont la personne de référence est étudiante. Il peut être composé d'un étudiant vivant seul, ou d'un couple ou de plusieurs personnes sans lien familiaux dont la personne de référence est étudiante (avec d'autres étudiants ou non). Le changement de concept par l'INSEE de la personne de référence entre les recensements de 2013 et 2018 peut impacter à la baisse le nombre de ménages comptabilisés comme étudiants (exemple : dans le cas d'un couple avec un homme étudiant et une femme active en emploi, la personne de référence est l'homme étudiant en 2013, et la femme active en 2018).

## COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2018 AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE



\* PRM : Personne de référence du ménage.

Source : Insee, Recensement de la population 2018, Exploitations complémentaires.

Toutefois, ces proportions varient fortement selon le type de migrations. Parmi les « migrations de longue distance », près d'un ménage sur 2 arrivant dans la Métropole est étudiant, et seulement 12% sont des familles. Au sein des « migrations de courte distance », ce sont les ménages composés de personnes de moins de 40 ans non étudiantes vivant seules ou en couple sans enfant qui sont les plus fréquents (33%). Les familles y sont aussi deux fois plus nombreuses (25%) qu'au sein des migrations de longue distance. À l'inverse, les ménages étudiants représentent seulement 22% des migrations de proximité.

Ainsi, parmi les ménages étudiants ayant emménagé dans l'année, 43% habitaient déjà l'aire d'attraction rennaise, contre 64% des autres nouveaux ménages emménagés composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant de moins de

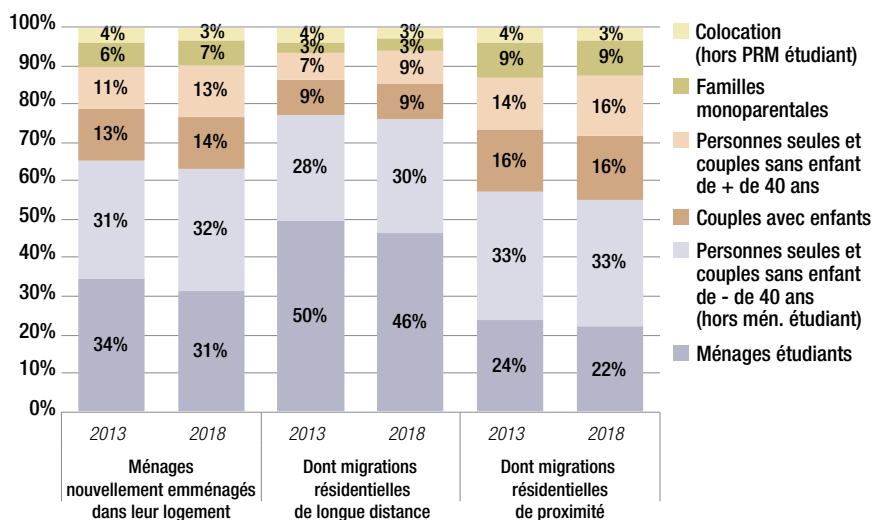
40 ans. Cette proportion est encore plus importante pour les nouveaux ménages emménagés composés d'un couple avec enfant(s) (73%), d'une personne seule ou d'un couple sans enfant de plus de 40 ans (75%), ou d'une famille monoparentale (83%).

Parmi les ménages ayant emménagé dans leur logement au cours de l'année écoulée, la proportion de personnes de plus de 40 ans, seules ou en couple sans enfant,



© ARNAUD LOUBRY / RENNES, VILLE ET MÉTROPOLE.

## ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE



Source : Insee, Recensements de la population, Exploitations complémentaires.

a augmenté entre 2013 et 2018 (13 % en 2018, contre 11 % en 2013). Cette hausse s'observe aussi bien parmi les migrations résidentielles de longue distance que parmi celles de proximité, en lien avec le vieillissement général de la population.

La part des familles a également légèrement progressé entre 2013 et 2019 (de 19 % à 21 %). Toutefois, les parts de couples avec enfants et de familles monoparentales sont restées stables au sein des migrations de longue distance et au sein des migrations de proximité. Cette hausse s'explique donc par l'augmentation de la part des migrations de proximité.

## DANS QUELS LOGEMENTS EMMÉNAGENT-ILS ?

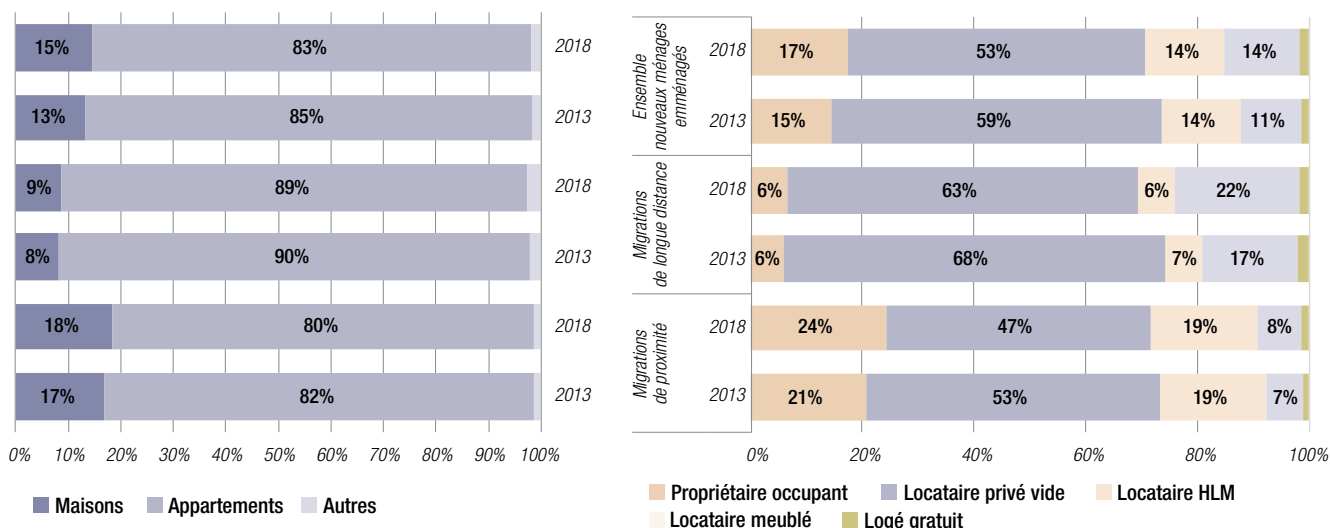
Parmi les ménages ayant emménagé dans leur logement au cours de l'année écoulée, **83 % occupent un appartement**, soit 20 points de plus qu'en moyenne dans l'ensemble des ménages de Rennes Métropole. Cette proportion atteint même 89 % pour les ménages arrivant de l'extérieur de l'aire d'attraction rennaise. En effet, les ménages ayant connu une migration de proximité habitent deux fois plus souvent dans des maisons, que ceux arrivés via une migration de longue distance (18 % contre 9 %).



De même, près d'1 ménage sur 4 ayant emménagé dans son logement au cours de l'année écoulée alors qu'il habitait déjà l'aire d'attraction rennaise est propriétaire occupant de son logement. Cette proportion n'est que de 6 % parmi les ménages arrivant de l'extérieur de l'aire d'attraction rennaise. Toutefois, c'est bien le statut de locataire privé qui reste dominant chez les nouveaux emménagés : **2 ménages sur 3 sont locataires d'un logement privé**, contre 1 sur 3 dans l'ensemble des ménages de Rennes Métropole. Par rapport à 2013, les proportions de maisons et de propriétaires occupants parmi les nouveaux emménagés ont toutefois légèrement augmenté. Mais, la hausse la plus

marquée concerne la location de logements meublés (au détriment de la location de logements privés vides) : 14 % des nouveaux emménagés louent un logement meublé en 2018, contre 11 % en 2013 ; inversement, 53 % louent un logement privé vide, contre 59 % en 2013. Cette hausse s'observe tout particulièrement pour les nouveaux arrivants de l'extérieur de l'aire d'attraction rennaise : 22 % habitent un logement meublé en 2018, contre 17 % en 2013. Cette progression s'explique en partie par un stock de logements meublés qui prend de l'importance : la Métropole en compte 10600 en 2018, contre moins de 8000 en 2013, avec la construction notamment de résidences étudiantes et de résidences services seniors.

ÉVOLUTION DU TYPE DE LOGEMENT ET DU STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE SELON LE TYPE DE MIGRATIONS



Source : Insee, Recensements de la population, Exploitations complémentaires.