

Le recul de la construction se poursuit

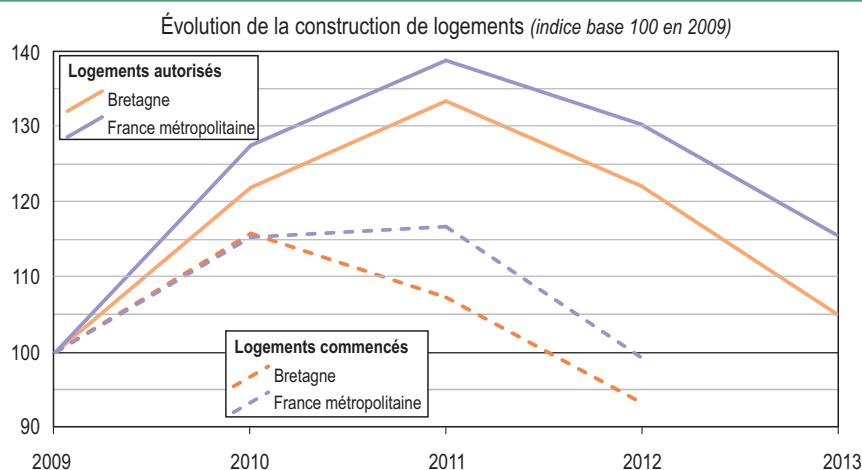
En 2013, le nombre de logements autorisés à la construction diminue en Bretagne. France entière, le recul est un peu moins important. L'Ille-et-Vilaine se démarque des autres départements bretons par une baisse moins prononcée, et voit ainsi son poids se renforcer.

Le secteur de l'habitat est en repli pour la deuxième année consécutive. Au cours de l'année 2013, 21 500 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit près de 3 500 de moins qu'en 2012. Ce repli de 14 % fait suite à une baisse de 8,5 % en 2012. France entière, la tendance est la même, avec cependant un recul moins marqué (- 11 %). De ce fait, la construction de logements en Bretagne en 2013 a représenté 5,6 % de l'ensemble de la construction sur le territoire français contre 5,8 % en 2012.

Baisse générale du nombre de permis de construire pour les maisons

Durant l'année 2013, 12 540 permis de construire de maisons individuelles ont été accordés en Bretagne, soit une diminution de 14,5 % en un an. L'Ille-et-Vilaine se démarque des autres départements par une baisse beaucoup moins prononcée (- 2 %).

Deuxième année consécutive de repli



Note : données brutes provisoires en date réelle
 Champ : logements individuels et collectifs
 Source : SOeS, Sit@del2

Baisse beaucoup moins prononcée en Ille-et-Vilaine

Logements autorisés par département (en %)

	Logements individuels		Logements collectifs et logements en résidence		Total		Évolution annuelle moyenne 2013/2007*
	Logements en 2013 (nombre)	Évolution 2013/2012	Logements en 2013 (nombre)	Évolution 2013/2012	Logements en 2013 (nombre)	Évolution 2013/2012	
Côtes-d'Armor	2 331	- 21,9	733	- 22,6	3 064	- 22,1	- 10,3
Finistère	3 127	- 16,1	997	- 48,1	4 124	- 27,0	- 9,5
Ille-et-Vilaine	3 990	- 1,9	5 321	- 3,5	9 311	- 2,8	- 3,6
Morbihan	3 096	- 20,5	1 905	- 1,7	5 001	- 14,2	- 8,7
Bretagne	12 544	- 14,5	8 956	- 13,2	21 500	- 14,0	- 7,4
France métropolitaine	171 851	- 10,9	209 512	- 11,6	381 363	- 11,3	- 2,2

* : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle

Champ : France métropolitaine

Source : SOeS, Sit@del2

Les autorisations de logements collectifs chutent

Avec moins de 9 000 appartements et logements en résidence autorisés à la construc-

tion, ce secteur est en baisse de 13 % en 2013. Le Finistère est le département enregistrant la chute la plus importante, avec 48 % de logements autorisés en moins par rapport à l'année précédente. Dans le Morbi-

han et en Ille-et-Vilaine le repli est plus mesuré (respectivement - 3,5 % et - 1,7 %).

Baisse des surfaces de locaux non résidentiels

En 2013, les surfaces de plancher¹ autorisées dans le secteur non résidentiel et non agricole sont inférieures au niveau de 2012 : 1 549 300 m² contre 1 716 400 m², soit une baisse de 9,7 %. Cette diminution fait suite à celle déjà observée l'année précédente (- 4,3 %).

Les surfaces de locaux chutent de 29 % dans les Côtes-d'Armor, de 12,4 % en Ille-et-Vilaine et de 6,1 % dans le Morbihan. Un accroissement n'est observé que dans le Finistère (+ 5,8 %). Globalement sur la Bretagne, c'est dans le secteur des services publics que la conjoncture est la meilleure (+ 10 %).

Nouveau recul sur le marché de la promotion immobilière...

La réduction des mises en vente et réservations de logements collectifs neufs amorcée dès 2011 se poursuit en 2013 : 3 090 logements collectifs ont été réservés et 3 610 offerts à la vente, soit respectivement 12 % et 33 % de moins qu'en 2012.

En diminution de 8 %, les stocks de logements disponibles à la vente s'élèvent en fin d'année à 5 670 appartements. Parmi ceux-ci, plus de 8 % correspondent à des logements achevés, 30 % sont en cours de construction et 62 % sont encore à l'état de projet. Par rapport à l'année précédente, le délai d'écoulement de ces stocks passe de 20 mois à 21 mois.

L'Ille-et-Vilaine concentre 63 % des mises en vente et 57 % des réservations. Suivent le Morbihan, le Finistère et les Côtes-d'Armor avec respectivement 22 %, 11 % et 4 % des mises en vente et 23 %, 16 % et 4 % des réservations. Dans le cadre de programmes de mise en vente d'au moins cinq logements,

1- À compter du 1^{er} mars 2012, la « surface de plancher » se substitue à la surface hors oeuvre nette (SHON) dans le code de l'urbanisme. Les permis déposés ou modifiés depuis cette date intègrent cette nouvelle mesure des surfaces, pour les logements et pour les locaux non résidentiels. La conversion des anciennes séries en SHON en séries en « surface de plancher » permet de comparer l'évolution des surfaces entre 2012 et 2013, au niveau de chaque région et de chaque département. Ce sont ces nouvelles statistiques qui ont été utilisées pour étudier l'évolution 2012-2013 des surfaces de locaux dédiées à l'activité économique hors agriculture.

Les plus grosses opérations en nombre de logements autorisés en 2013

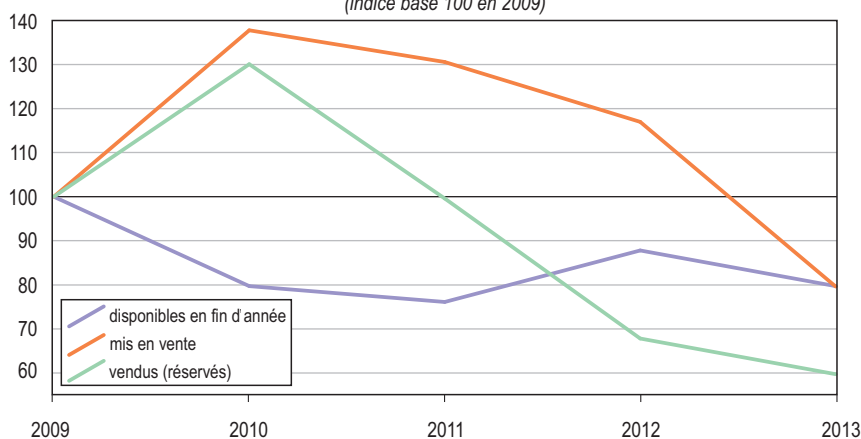
Rennes Arsenal-Redon-Cleunay	151 logements en résidence
Fougères	128 appartements
Rennes Bourg l'Évêque	113 appartements
Lorient	106 appartements
Lanester	92 appartements et 10 maisons
Rennes Beauregard	101 appartements
Saint-Jacques-de-la-Lande	101 logements en résidence
Arzon	101 logements en résidence

Les plus grosses opérations en surface de locaux autorisées en 2013 (en m²)

Carhaix-Plouguer	37 586 d'industries (<i>usine de poudre de lait</i>)
Brest	30 072 de services publics
Camlez	26 363 de serres agricoles
Janzé	22 120 de serres agricoles
La Chapelle-des-Fougeretz	21500 de serres maraîchères
Saint-Jacques-de-la-Lande	18 990 d'industries (<i>technicentre industriel pour la SNCF</i>)
Brest	15 640 de serres agricoles

La baisse des ventes se poursuit

Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Bretagne (indice base 100 en 2009)



Note : données brutes
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers
 Source : SOeS, enquête ECLN

Hausse de 2,5 % des appartements neufs

Évolution du prix de vente des maisons et des appartements neufs (en %)

	Bretagne			France métropolitaine		
	En 2013 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2013/2012	Évolution moyenne annuelle 2012/2007**	En 2013 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2013/2012	Évolution moyenne annuelle 2012/2007**
Maisons neuves						
Nombre de ventes*	387	-13,6	-10,5	8 686	1,8	-12,3
Prix moyen par maison	208 939	-2,1	1,3	247 085	-1,4	0,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes*	3 089	-11,6	-12,1	79 035	-1,7	-6,2
Prix moyen au m ²	3 174	2,5	2,5	3 869	-0,1	3,4

* : réservations avec dépôt d'arrhes

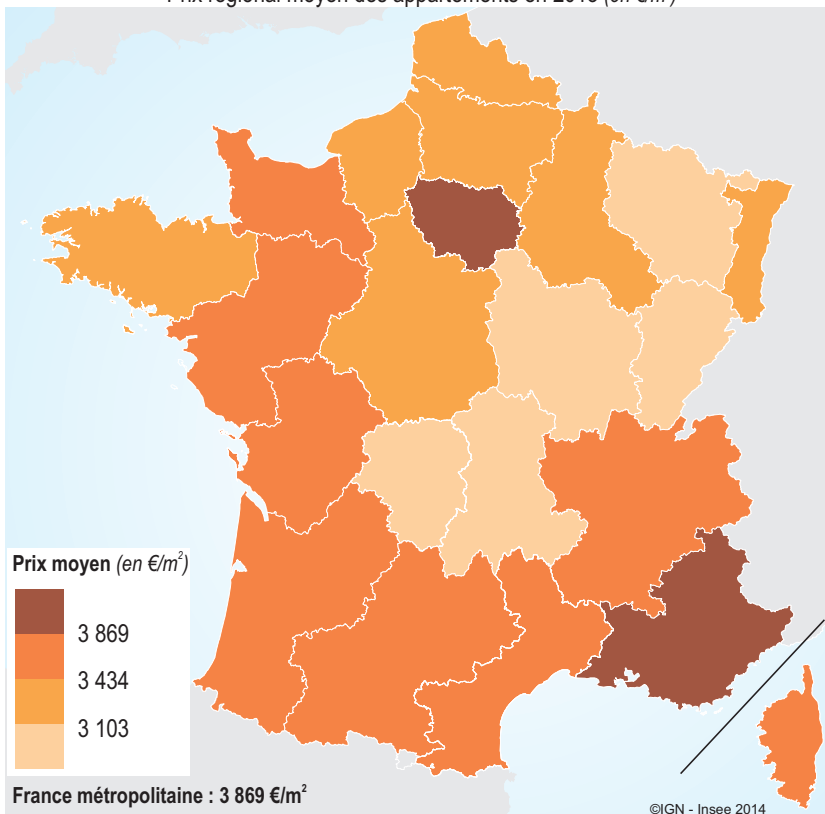
** : taux d'évolution annuel qu'aurait connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers

Source : SOeS, enquête ECLN

Appartements neufs : la Bretagne reste en dessous des prix observés dans les autres régions de la façade atlantique

Prix régional moyen des appartements en 2013 (en €/m²)



Source : SOeS, ECLN

essentiellement par des promoteurs immobiliers, 387 maisons individuelles ont été vendues. La baisse est forte (14 %) et le niveau des ventes est en 2013 inférieur à celui de 2009, qui était déjà un point bas (479 maisons vendues). L'offre nouvelle baisse de 18 % et le niveau des stocks diminue de 16 %.

... avec une légère augmentation des prix des appartements

Avec 3 174 euros par m² en moyenne sur la région, le prix sur un an des appartements neufs est en hausse de 2,5 % en 2013, après une légère baisse de 1 % en 2012. Les prix en Bretagne restent toutefois moins élevés que chez ses voisins, notamment ceux de la façade atlantique. La région se situe ainsi à la 14^e place des régions ayant le prix au m² le plus élevé, derrière notamment l'Aquitaine (6^e) et les Pays de la Loire (10^e).

■ Bruno Rul - Dreal

LEXIQUE

- **Logement ordinaire** : logement hors logement en résidence (tourisme, étudiants, personnes âgées ...).
- **Logement autorisé** : logement (maison individuelle ou appartement dans un immeuble collectif), non encore réalisé, dont la demande de permis de construire a reçu un avis favorable.
- **Logement commencé** : logement (maison individuelle ou appartement dans un immeuble collectif), dont le chantier de construction est commencé.
- **Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)** : enquête trimestrielle réalisée par la Dreal sur l'ensemble des logements neufs commercialisés dans le cadre de programmes (de promoteurs essentiellement) d'au moins cinq logements, destinés à la vente aux particuliers.