

# Construction

## Léger redémarrage en 2015

En 2015, le nombre de logements autorisés à la construction augmente en Bretagne pour la première fois depuis 2011. L'augmentation est plus marquée dans la région qu'en France métropolitaine. Les ventes de logements collectifs réalisées par les promoteurs reprennent nettement. En raison du faible nombre de mises en vente, les stocks d'appartements disponibles diminuent et le délai d'écoulement des stocks baisse significativement.

Bruno Rul, Dréal

Au cours de l'année 2015, 19 500 logements (*figures 2 et 3*) ont été autorisés à la construction dans la région, soit 1 900 de plus qu'en 2014 (+ 10,9 %). Les mises en chantier augmentent également : 19 200 sur l'ensemble de l'année, soit 1 000 de plus qu'en 2014 (+ 5,7 %). Cette progression s'explique essentiellement par une hausse importante du nombre de logements collectifs mis en chantier en Ille-et-Vilaine et dans le Finistère. Les mises en chantier de logements individuels évoluent peu (+ 0,5 %) et restent à un niveau bas.

En France métropolitaine, l'augmentation des mises en chantier est moins importante (+ 2,1 %) (*figure 1*). De ce fait, les mises en chantier de logements en Bretagne en 2015 ont représenté 5,5 % de l'ensemble de la construction sur le territoire français contre 5,3 % en 2014.

### Quasi-stabilité des permis de construire pour les maisons

En Bretagne, 10 800 permis de construire de maisons individuelles ont été accordés au cours de l'année 2015, soit une quasi-stabilité sur un an (+ 1,7 %). L'évolution est plus favorable dans le Finistère (+ 16,5 %) et les Côtes-d'Armor (+ 3,7 %), alors que les autorisations de maisons individuelles baissent en Ille-et-Vilaine (- 9,9 %). Dans ce dernier département, la densification urbaine est davantage propice à la construction de logements collectifs.

Environ 10 200 chantiers ont été démarrés au cours de l'année 2015 en Bretagne. La construction de maisons individuelles augmente très légèrement (+ 0,5 %), tout en restant proche du palier bas de 1995. L'Ille-et-Vilaine se démarque des autres départements par une baisse notable (- 7 %).

### Les autorisations de logements collectifs augmentent, sauf dans le Finistère

Avec 8 700 logements collectifs ou en résidence autorisés, les projets de construction d'appartements sont en hausse de 24,9 % cette année en Bretagne. La hausse est importante en Ille-et-Vilaine (+ 29 %), dans les Côtes-d'Armor (+ 64,4 %) et dans le Morbihan (+ 46,7 %). À l'inverse, le Finistère affiche un repli de 19,5 %.

Les mises en chantier de logements collectifs ou en résidence sont en augmentation de 12,4 % sur l'ensemble de la Bretagne.

### Davantage de projets annulés en 2015

En 2015, 2 400 projets de logements ont été annulés, soit 12,4 % du volume des autorisations de l'année. C'est plus qu'en 2014 où 10 % des logements ont été annulés. En 2015, quatre annulations sur cinq concernent des permis récents, ayant été autorisés dans l'année. On constate une surreprésentation des annulations dans le Finistère (19,1 %) et le Morbihan (14,3 %). La part des annulations la plus basse est en Ille-et-Vilaine (8,1 %). Dans ce département, les 1 670 prêts à taux zéro attribués aux ménages (représentant 44 % de l'ensemble des prêts à taux zéro de la région) contribuent à aider les ménages les plus modestes à financer leurs projets.

### Stabilité des surfaces de locaux non résidentiels

En 2015, les surfaces de plancher autorisées dans le secteur non résidentiel restent au niveau de 2014 : 2 700 000 m<sup>2</sup> (- 2 %).

Dans le Finistère, plusieurs projets ont donné lieu en 2015 à des demandes d'autorisation de surfaces importantes :

citons l'agrandissement d'une station de collecte et d'expédition à Saint-Pol-de-Léon (56 800 m<sup>2</sup>), une usine de matériel agricole à Landivisiau (22 100 m<sup>2</sup>) et un entrepôt à Riec-sur Belon (21 800 m<sup>2</sup>).

La baisse est forte dans les secteurs de l'hébergement hôtelier (- 34,4 %) et de l'artisanat (- 24,6 %), ainsi que, dans une moindre mesure, dans les services publics (- 8,5 %).

### Augmentation des ventes sur le marché de la promotion immobilière

Le marché du logement collectif a connu une nette reprise après une chute ininterrompue depuis 2010 : 3 838 logements collectifs ont été vendus en 2015, soit 31 % de plus par rapport à 2014. Pour autant, les promoteurs ont mis en vente moins d'appartements : 3 200 offres de nouveaux logements collectifs, soit 25 % de moins qu'en 2014 (*figure 4*).

En combinant mises en vente, ventes, annulations, abandons, retraits ou changements de destination, le stock de logements disponibles à la vente baisse cette année de 22 %. À la fin 2015, 4 700 appartements étaient sur le marché breton. Plus de 9 % de ces stocks correspondent à des logements achevés, 31 % sont en cours de construction et 60 % sont encore à l'état de projet.

Le délai d'écoulement des stocks est de 14 mois, soit une baisse importante de 10 mois sur un an.

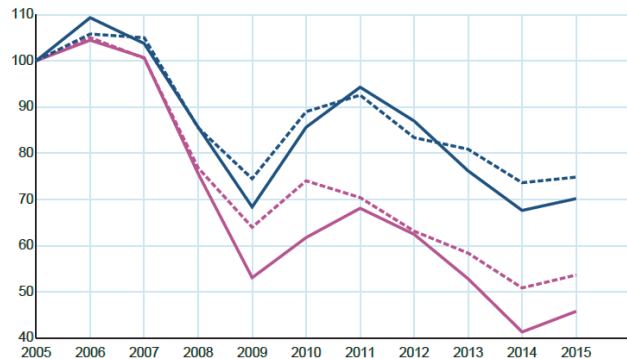
L'Ille-et-Vilaine concentre 62 % des mises en vente et 66 % des réservations, suivi par le Morbihan (respectivement 24 % et 20 %) puis le Finistère (9 % et 11 %) et enfin les Côtes-d'Armor (5 % et 3 %).

Avec 3 213 euros par m<sup>2</sup> en moyenne en 2015, le prix sur un an des appartements neufs est resté stable (*figure 5*). ■

### 1 Évolution de la construction de logements

■ Logements autorisés - Bretagne  
- - Logements commencés - Bretagne  
■ Logements autorisés - France métropolitaine  
- - Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.  
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.  
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016.

### 2 Logements autorisés par département

en %

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1)
Côtes-d'Armor	2 800	14,7	-11,0
Finistère	4 000	3,6	-8,3
Ille-et-Vilaine	8 000	11,0	1,0
Morbihan	4 600	15,5	-5,7
<b>Bretagne</b>	<b>19 500</b>	<b>10,9</b>	<b>-4,9</b>
France métropolitaine	372 200	3,8	-0,2

(1) : 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 arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.  
 Champ : France métropolitaine.  
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016.

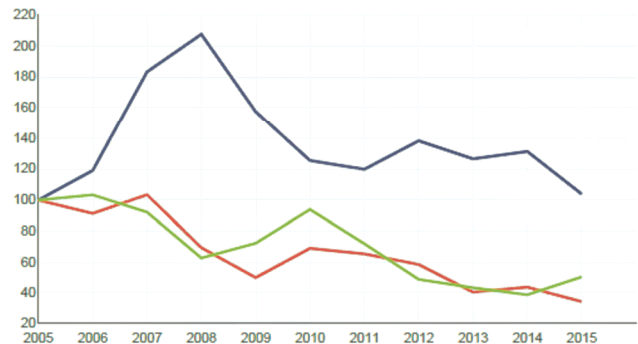
### 3 Les opérations de plus de 100 logements autorisées en 2015

Rennes	203 logements collectifs
Rennes	175 logements en résidence étudiante
Rennes	150 logements en résidence étudiante et 12 maisons individuelles groupées
Betton	129 logements collectifs
Rennes	127 logements collectifs
Rennes	124 logements en résidence étudiante
Rennes	119 logements collectifs
Saint-Malo	119 logements en résidence hôtelière
Vannes	119 logements collectifs
Arzon	114 logements collectifs

### 4 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Bretagne

■ Logements neufs disponibles en fin d'année  
■ Logements neufs mis en vente  
■ Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes.  
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

### 5 Évolution du prix de vente des maisons et des appartements neufs

en %

	Bretagne			France métropolitaine		
	En 2015 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2015/2014	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 (2)	En 2015 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2015/2014	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 (2)
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes (1)	232	7,9	-14,8	8 237	11,0	-10,3
Prix moyen par maison	219 788	1,2	2,1	249 315	-1,5	0,8
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes (1)	3 838	31,0	-11,3	94 301	18,6	-3,1
Prix moyen au m <sup>2</sup>	3 213	0,1	3,0	3 892	0,6	2,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.  
 (2) : 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.  
 nd : données non disponibles.  
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.  
 Source : SOeS, enquête ECLN.

### Méthodologie

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE). Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations d'achèvement des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. Elles agrègent les informations issues des permis (autorisés, commencés, etc.) selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sit@del2.

Les séries de surface de plancher en date réelle sont utilisées pour les études structurelles. L'information est restituée selon la date effective de l'autorisation ou de la date de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minorent donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.