

Construction

En 2018, l'activité augmente mais les perspectives de construction de logements neufs marquent le pas

En 2018, les mises en chantier de logements continuent d'augmenter alors qu'elles reculent au niveau national. En revanche, le nombre de logements autorisés à la construction en Bretagne est en diminution après trois années consécutives de hausse. La baisse est toutefois moins marquée dans la région (-4,2 %) qu'au niveau national (-6,9 %).

En Bretagne, les ventes de logements collectifs réalisées par les promoteurs progressent légèrement et les stocks d'appartements diminuent.

Bruno Rul, Dréal

Au cours de l'année 2018, 25 700 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 1 300 de moins qu'en 2017 (-4,2 %) (figure 1). Cette diminution résulte de fortes baisses dans les départements du Finistère (-7,1 %), du Morbihan (-6,8 %) et des Côtes-d'Armor (-5,4 %) (figure 2). Le nombre de logements autorisés reste néanmoins supérieur à la moyenne annuelle des dix dernières années (24 200 logements).

Comme les années précédentes, les prêt-à-taux-zéro (PTZ) contribuent plus fréquemment que dans les autres régions à aider les ménages modestes au financement de leur projet d'achat d'un logement neuf. En 2018, 7,2 % de l'ensemble des PTZ distribués en France l'ont été en Bretagne alors que la région représente 5,6 % des autorisations de construction. Cependant, les ménages bénéficiaires ont perçu un montant d'aides inférieur en 2018 comparé à 2017. Les montants versés en Bretagne en 2018 ne représentent plus que 5,7 % du total France contre 7,0 % en 2017.

En Bretagne, les mises en chantier augmentent : 25 400 sur l'ensemble de l'année 2018, soit 500 de plus qu'en 2017 (+4,7 %) (figure 3). Cette progression s'explique essentiellement par la hausse importante du nombre de logements collectifs mis en chantier en Ille-et-Vilaine et dans le Finistère. En France, les mises en chantier diminuent de 4,0 %. Ainsi, la part des mises en chantier de logements en Bretagne dans le total France a augmenté en 2018 (6,1 % contre 5,6 % en 2017).

Les autorisations de logements individuels diminuent dans tous les départements

Au cours de l'année 2018, 14 200 permis de construire de maisons individuelles ont

été accordés dans la région, soit une baisse de 6,6 % en un an. La diminution est particulièrement forte dans les Côtes-d'Armor (-10,1 %).

Environ 13 700 chantiers de maisons individuelles ont démarré au cours de l'année 2018 en Bretagne. Contrairement aux autorisations de construire, les mises en chantier augmentent légèrement dans la région (+0,5 %). Le Morbihan se démarque des autres départements par une plus forte hausse (+4,0 %).

Les autorisations de logements collectifs baissent également, mais moins fortement

Avec 11 600 autorisations de logements collectifs ou en résidence, les projets de construction d'appartements diminuent de 1,1 % en 2018. Cette baisse s'observe dans le Finistère (-5,9 %) et le Morbihan (-9,5 %). À l'inverse, ils progressent en Ille-et-Vilaine (+2,4 %) et plus encore dans les Côtes-d'Armor (+10,1 %).

Les mises en chantier de logements collectifs ou en résidence augmentent de 10,1 % sur l'ensemble de la Bretagne, grâce au dynamisme observé dans le Finistère (+68,2 %). Cette importante hausse fait suite à la forte augmentation des autorisations de construction en 2017, notamment sur Brest et Quimper.

Baisse des surfaces de locaux non résidentiels autorisées

Avec un total de 2,6 millions de m² en 2018, les surfaces de plancher autorisées dans le secteur non résidentiel diminuent de 2,6 % par rapport à 2017 (figure 4). La baisse est importante dans le secteur du commerce (-27,8 %), alors que les bâtiments d'hébergement hôtelier et de service

public sont en hausse (respectivement +26,7 % et +13,0 %). En Ille-et-Vilaine, plusieurs projets ont donné lieu en 2018 à des demandes d'autorisation de surfaces importantes. Il s'agit en particulier d'entrepôts à Tinténiac et à Montauban-de-Bretagne (respectivement 35 300 m² et 23 700 m²), de bureaux à Cesson-Sévigné (12 800 m²) et d'un établissement hospitalier pour personnes âgées à Saint-Malo (11 300 m²). Dans le Finistère, un entrepôt agricole de 13 200 m² est prévu à Guipavas et la construction de 12 800 m² de serres a été autorisée à Plouvorn.

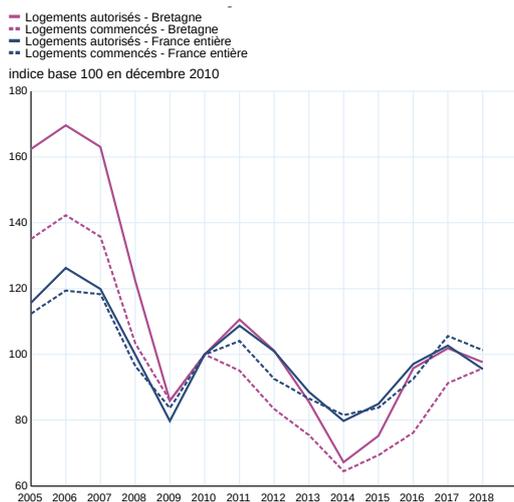
Légère augmentation des ventes et baisse des mises en vente et des stocks sur le marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière progresse pour la quatrième année consécutive. En 2018, 6 070 logements ont été vendus par les promoteurs, soit une hausse de 1,4 % par rapport à 2017. Toutefois, cette légère augmentation ne permet pas de retrouver le dernier point haut de 2010 (figure 5). Les appartements représentent 95 % de ces ventes. Leur prix au m² augmente de 1,9 % en un an pour atteindre 3 309 euros (figure 6).

Dans le même temps, l'offre des promoteurs a été de 5 440 logements, soit 4,4 % de moins qu'en 2017.

En combinant mises en vente, ventes, annulations, abandons, retraits ou changements de destination, le stock de logements disponibles est en baisse notable. En effet, 4 840 logements étaient sur le marché breton de la promotion immobilière à la fin 2018, soit 9,9 % de moins que fin 2017. ■

1 Évolution de la construction de logements



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

2 Logements autorisés par département

| | Logements en 2018 (nombre) | Évolution 2018/2017 | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ¹ |
|---------------------|----------------------------|---------------------|---|
| Côtes-d'Armor | 3 300 | -5,4 | -3,2 |
| Finistère | 5 900 | -7,1 | 1,0 |
| Ille-et-Vilaine | 10 400 | -0,4 | 1,1 |
| Morbihan | 6 100 | -6,8 | 0,1 |
| Bretagne | 25 700 | -4,2 | 0,2 |
| France hors Mayotte | 455 600 | -6,9 | 0,3 |

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.
 Notes : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

3 Logements commencés par département

| | Logements en 2018 (nombre) | Évolution 2018/2017 | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ¹ |
|---------------------|----------------------------|---------------------|---|
| Côtes-d'Armor | 3 100 | -8,8 | -3,3 |
| Finistère | 6 000 | 22,0 | 1,1 |
| Ille-et-Vilaine | 10 300 | 3,1 | 4,6 |
| Morbihan | 6 000 | 0,6 | 1,7 |
| Bretagne | 25 400 | 4,7 | 1,9 |
| France hors Mayotte | 419 000 | -4,0 | 2,6 |

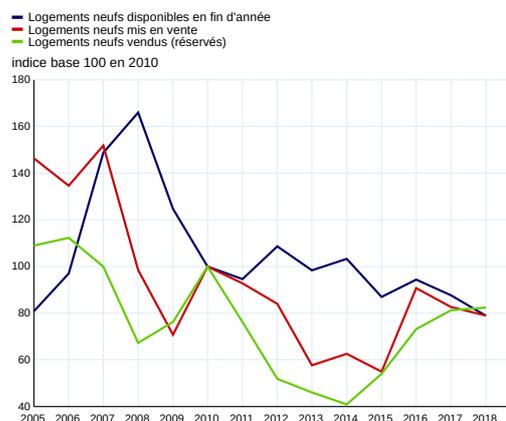
¹ : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
 Notes : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

4 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

| | Bretagne | | | France entière | |
|---------------------------------------|--|---------------------|---|---------------------|---|
| | Surfaces autorisées en 2018 (en milliers de m ²) | Évolution 2018/2017 | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ¹ | Évolution 2018/2017 | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ¹ |
| Artisanat | 143 | -6,2 | 5,1 | 11,6 | -0,4 |
| Bureaux | 244 | 9,3 | -7,5 | 11,6 | -0,3 |
| Commerce | 181 | -27,8 | 1,8 | -23,6 | -0,1 |
| Entrepôt | 318 | -4,4 | 9,8 | 1,5 | 1,8 |
| Exploitation agricole ou forestière | 1 091 | -3,5 | -3,1 | -11,8 | -2,5 |
| Hébergement hôtelier | 31 | 26,7 | -4,6 | -11,8 | 4,9 |
| Industrie | 195 | -3,8 | -0,3 | 4,7 | -2,2 |
| Service public ou d'intérêt collectif | 394 | 13,0 | -2,9 | 0,2 | -3,0 |
| Ensemble | 2 697 | -2,6 | -1,3 | -3,8 | -1,0 |

¹ : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
 Note : données brutes provisoires en date réelle.
 Source : SDES, Sit@del2, résultats au 27 mars 2019.

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Bretagne



Note : données 2018 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
 Source : SDES, enquête ECLN.

6 Ventes des maisons et des appartements neufs

| | Bretagne | | | France métropolitaine | | |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|---|----------------------------------|---------------------|---|
| | En 2018 (nombre ou prix en euro) | Évolution 2018/2017 | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ² | En 2018 (nombre ou prix en euro) | Évolution 2018/2017 | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ² |
| Maisons neuves | | | | | | |
| Nombre de ventes ¹ | 314 | -13,0 | -4,1 | 9 430 | -10,1 | 4,7 |
| Prix moyen par maison | 233 689 | 12,0 | -0,5 | 264 334 | 0,6 | 1,0 |
| Appartements neufs | | | | | | |
| Nombre de ventes ¹ | 5 756 | 2,3 | 10,8 | 118 534 | -1,2 | 9,6 |
| Prix moyen au m ² | 3 309 | 1,9 | 1,1 | 4 084 | 3,0 | 0,6 |

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.
² : taux d'évolution annuel qu'auraient 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 : SDES, 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 la Transition écologique et solidaire (MTES).
 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. Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. 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.