

La construction de logements neufs s'envole, la hausse des prix s'accroît

En 2021, la construction de logements neufs est particulièrement dynamique en Bretagne, y compris par rapport à la période d'avant la crise sanitaire. Les autorisations de construire s'envolent de 36,5 % et les mises en chantier de 27,9 % par rapport à 2019, nettement plus que dans l'ensemble du pays (respectivement +4,1 % et +1,8 %).

Les perspectives et l'activité de construction progressent dans chaque département breton. L'Ille-et-Vilaine se distingue néanmoins par une progression depuis 2019 un peu moins soutenue que dans les autres départements.

Sur le marché de la promotion immobilière, les ventes rebondissent en 2021 (+15,5 %) après la forte baisse liée aux restrictions sanitaires en 2020. Les prix des appartements neufs vendus augmentent de près de 9 % en deux ans.

Hausse record des autorisations de construire

En 2021, 34 800 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 8 800 de plus qu'en 2020¹. La hausse est d'une ampleur exceptionnelle (+34,0 %) et la plus importante depuis les années intenses de construction ayant précédé la crise de 2008. Elle est également largement supérieure à celle du niveau national (+19,2 %) ► **figure 1**. Cette forte progression fait suite à une année 2020 marquée par les effets de la crise sanitaire. Malgré les mises à l'arrêt des instructions de permis de construire, le nombre de **logements autorisés** a résisté en Bretagne en 2020 (+2,0 %) alors qu'il s'est replié de 12,7 % dans l'ensemble du pays. Au total, entre 2019 et 2021, le contraste s'accroît entre la Bretagne (+36,5 %) et le niveau national (+4,1 %).

En Bretagne, la hausse des autorisations de construire par rapport à 2019 est plus prononcée pour les **logements collectifs** ou en résidence (+43,6 %) que pour les maisons individuelles (+31,0 %). Celles-ci représentent néanmoins 55 % des permis délivrés dans la région.

En Ille-et-Vilaine, le nombre de logements autorisés double quasiment en 2021 (+4 500 logements) après une forte baisse en 2020 (-12,8 % soit -1 400). Par rapport à l'avant-crise, la hausse est soutenue (+28,1 % soit +3 100) mais en deçà du rythme régional. Dans les autres départements, les autorisations n'ont pas fléchi en 2020 et restent dynamiques en 2021. La hausse par rapport à 2019 qui en résulte est particulièrement élevée dans le Finistère (+46,7 % soit +2 600) et les Côtes-d'Armor (+43,3 % soit +1 300) ► **figure 2**.

Une activité de mises en chantier très soutenue

Les **mises en chantier** de logements s'inscrivent dans une dynamique similaire à celle des autorisations de construire. En 2021, 27 200 logements ont été commencés dans la région, soit une hausse de 23,9 % par rapport à 2020 (+5 200 en un an) ► **figure 3**. Ce rythme

de progression très soutenu fait suite à une hausse de 3,3 % en 2020 dans la région, malgré les mises à l'arrêt de chantiers liées à la crise sanitaire. Dans le même temps, l'activité chutait de 9,0 % au niveau national. Par rapport à 2019, les mises en chantier réalisées en 2021 progressent ainsi de 27,9 % en Bretagne, nettement plus qu'en France (+1,8 %).

En Bretagne, les mises en chantiers de logements collectifs ou en résidence augmentent de 41,4 % par rapport à 2019, nettement plus que pour les maisons individuelles (+19,2 %). Ces dernières demeurent néanmoins majoritaires, elles représentent 55 % des logements commencés en 2021 dans la région.

Le nombre de logements commencés en 2021 augmente dans chaque département breton, mais à des rythmes contrastés. La hausse atteint des sommets dans les Côtes-d'Armor : +58,2 % soit 1 400 mises en chantier de plus en 2021. Malgré un repli d'environ 7 % en 2020, ce département présente également la plus forte envolée par rapport à 2019 (+44,3 % soit +1 200 logements commencés). En Ille-et-Vilaine, les mises en chantiers augmentent de 17,7 % par rapport à 2019. Ce rythme de progression moins soutenu que dans les autres départements correspond cependant à un volume supplémentaire de 1 600 logements.

Des autorisations de locaux non résidentiels inférieures au niveau de 2019

En 2021, les surfaces de plancher autorisées dans le secteur non résidentiel totalisent 2,46 millions de m² ► **figure 4**. Elles sont quasi stables après une baisse de 9,0 % en 2020. Le repli par rapport à 2019 des surfaces de locaux autorisés en Bretagne (-9,3 %) est proche de celui observé en France (-11,3 %).

La baisse par rapport à 2019 en Bretagne est plus importante pour les bâtiments publics (-16,8 %) et les bureaux (-16,1 %). Seuls les projets

d'hébergement hôtelier demeurent en 2021 à un niveau supérieur à celui de 2019 (+16,1 %), après un doublement des surfaces autorisées en 2020.

Rebond des ventes, baisse des stocks et nouvelle hausse des prix

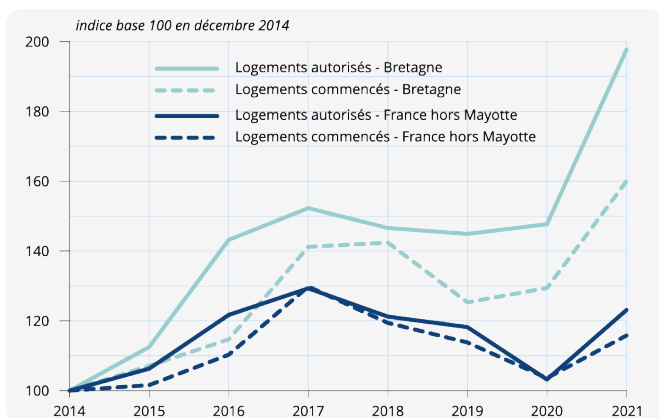
En Bretagne, le marché de la promotion immobilière rebondit en 2021 ► **figure 5**. Ainsi, 5 545 logements ont été vendus par les promoteurs, soit une hausse de 15,5 % par rapport à 2020. Cette progression fait suite à la chute de 17,4 % observée en 2020, dans un contexte très contraint par les mesures sanitaires. Au niveau national, les ventes rebondissent de 15,0 % après un recul plus marqué qu'en Bretagne en 2020 (-24,1 %). Fin 2021, 4 122 logements sont disponibles sur le marché breton de la promotion immobilière. Le stock de logements disponibles en fin d'année augmente légèrement en 2021 (+2,3 %) mais se situe à -11,0 % par rapport à 2019.

Les appartements représentent 93 % des ventes réalisées par les promoteurs bretons en 2021. Leur prix moyen au m² augmente de 5,3 % après +3,2 % en 2020, pour atteindre 3 979 euros ► **figure 6**. La hausse des prix est plus importante en Bretagne (+8,6 % en deux ans) qu'au niveau national (+4,0 %). C'était également le cas en moyenne entre 2014 et 2019. L'écart de prix au m² entre la Bretagne et la France métropolitaine s'est donc nettement réduit : il est de -10 % en 2021 alors qu'il se situait à -17 % en moyenne sur la période 2014-2019. ●

Auteur :
Valérie Mariette (Insee)

¹ - Estimations issues de la base Sit@del2 en date réelle à fin mars 2022 publiées le 29 avril 2022.

► 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.

► 3. Logements commencés par département

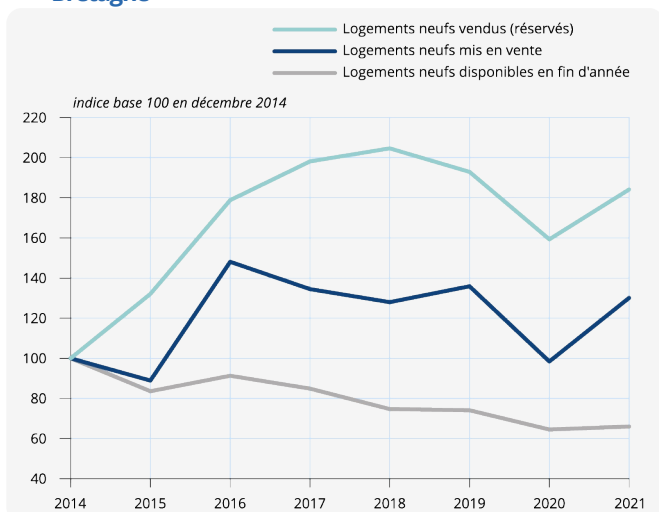
	Logements en 2021 (en nombre)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Côtes-d'Armor	4 000	44,3	58,2	1,9
Finistère	6 500	28,6	40,2	11,7
Ille-et-Vilaine	10 300	17,7	14,4	3,3
Morbihan	6 400	36,5	10,5	2,4
Bretagne	27 200	27,9	23,9	4,6
France hors Mayotte	390 100	1,8	11,7	2,6

1 - Évolution qui aurait été observée pour les logements commencés, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Notes : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2.

► 5. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Bretagne



Note : données 2021 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

► 2. Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2021 (en nombre)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Côtes-d'Armor	4 500	43,3	23,0	5,0
Finistère	8 200	46,7	38,9	7,7
Ille-et-Vilaine	14 000	28,1	47,6	8,3
Morbihan	8 100	38,8	16,9	7,9
Bretagne	34 800	36,5	34,0	7,6
France hors Mayotte	470 000	4,1	19,2	3,4

1 - Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Notes : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2.

► 4. Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Bretagne			France entière			
	Surfaces autorisées en 2021 (en milliers de m ²)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Artisanat	143	-10,0	30,2	10,2	8,1	16,8	5,5
Bureaux	237	-16,1	-13,2	4,9	-20,7	2,4	9,7
Commerce	196	-4,0	3,4	-3,0	-14,6	6,3	0,1
Entrepôt	343	-7,6	2,1	6,2	-5,5	35,5	14,3
Exploitation agricole ou forestière	987	-8,1	-2,8	-4,7	-16,4	-3,0	0,2
Hébergement hôtelier	39	16,1	-49,4	-1,2	-28,2	-18,7	10,9
Industrie	232	-6,6	22,3	2,9	2,9	22,9	5,2
Service public ou d'intérêt collectif	283	-16,8	1,2	5,4	-12,2	7,5	1,8
Ensemble	2 460	-9,3	-0,4	0,0	-11,3	10,5	5,0

1 - Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2022.

► 6. Ventes des maisons et des appartements neufs

	Bretagne			France métropolitaine				
	En 2021 (en nombre ou prix en euros)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²	En 2021 (en nombre ou prix en euros)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	403	34,3	53,8	7,2	7 583	-13,7	8,0	4,0
Prix moyen par maison	296 500	10,2	11,5	4,4	329 942	18,6	12,9	2,0
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	5 142	-6,7	13,3	14,5	109 131	-10,8	15,5	10,1
Prix moyen au m ²	3 979	8,6	5,3	2,7	4 420	4,0	2,5	2,1

1 - Réservations avec dépôt d'arrhes.

2 - Évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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

Source : SDES, enquête ECLN.