

Les mises en chantier de logements neufs se maintiennent en 2022 mais les perspectives d'activité diminuent

En Bretagne, les autorisations de construction de logements sont en baisse de 11,4 % en 2022, après le fort rebond observé en 2021 au sortir de la crise sanitaire. Elles restent toutefois plus élevées qu'en 2019, avec une hausse (+19,9 %) plus marquée qu'en France (+7,1 %) sur cette période.

Dans la région, les mises en chantier se stabilisent à un niveau soutenu par rapport à l'avant-crise (+26,1 %), tandis qu'elles sont en recul dans l'ensemble du pays (-4,2 %).

Les projets de construction de locaux non résidentiels diminuent en Bretagne et se situent en deçà des surfaces autorisées à la construction en 2019.

Les ventes de logements neufs par les promoteurs fléchissent de 18,4 % en 2022, après avoir rebondi de 21,0 % en 2021. La hausse des prix des appartements neufs se poursuit : elle atteint 8,0 % sur un an et 19,5 % depuis 2019.

Baisse des autorisations de construction de logements neufs

En 2022, 30 600 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 3 900 de moins qu'en 2021¹. Ce repli (-11,4 %) intervient après le rebond exceptionnel des **logements autorisés** enregistré en Bretagne en 2021 au lendemain de la crise sanitaire (+33,8 %) ► **figure 1**. En France (hors Mayotte), les autorisations de construction continuent de progresser à un rythme modéré en 2022 (+3,1 %). Dans la région, le nombre de permis de construire accordés en 2022 reste largement supérieur à celui 2019 (+19,9 %), et cet écart par rapport à l'avant-crise est plus prononcé que dans l'ensemble du pays (+7,1 %) ► **figure 2**.

En Bretagne, la diminution des autorisations de construction par rapport à 2021 concerne à la fois les **logements collectifs** ou en résidence (-10,1 %) et les **maisons individuelles** (-12,5 %). Ces dernières représentent 54 % des permis de construire délivrés en 2022 dans la région.

La baisse des autorisations de construction en 2022 est la plus forte en Ille-et-Vilaine (-18,9 %, soit -2 700 logements) après une augmentation de près de 50 % en 2021 (+4 600). Par rapport à l'avant-crise, la hausse (+4,4 % soit +500) est la plus faible parmi les départements bretons. Le fléchissement est moindre en 2022 dans le Morbihan (-10,4 %) et dans le Finistère (-9,2 %). Dans les Côtes-d'Armor, le nombre de logements autorisés continue au contraire de progresser (+6,5 %) et la hausse qui en résulte par rapport à 2019 atteint +48,4 % (soit +1 500 logements).

Les mises en chantier de logements se maintiennent à un niveau élevé

Avec 27 300 logements commencés dans la région en 2022, les **mises en chantier** se maintiennent (+1,1 %), après la forte hausse de 2021 (+22,5 %) ► **figure 3**. Dans le même temps, l'activité dans la construction diminue de 5,0 % au niveau

national après un rebond de moindre ampleur (+11,1 %). Par rapport à 2019, les mises en chantier progressent de 26,1 % en Bretagne, tandis qu'elles se replient en France (-4,2 %).

En Bretagne, les mises en chantiers de maisons individuelles sont légèrement plus dynamiques (+1,4 % en 2022) que pour les logements collectifs (+0,7 %). Les mises en chantier de maisons individuelles sont majoritaires : elles représentent 55 % des logements commencés en 2022 dans la région.

L'Ille-et-Vilaine est le seul département breton dans lequel les mises en chantiers progressent en 2022 : +12,7 %, soit 1 300 logements commencés supplémentaires. Les mises en chantier sont quasiment stables dans le Morbihan (-0,7 %), elles sont en repli dans le Finistère (-4,7 %) et les Côtes-d'Armor (-16,8 %). Malgré ces évolutions contrastées en 2022, la hausse du nombre de logements commencés par rapport à 2019 est nette dans chacun des départements : de +16,5 % dans le Finistère (+900) à +31,1 % dans le Morbihan (+1 500).

Diminution des autorisations de construction de locaux non résidentiels

En 2022, les surfaces de plancher autorisées dans le secteur non résidentiel totalisent 2,51 millions de m² ► **figure 4**. Elles fléchissent de 5,6 % en Bretagne alors qu'elles continuent de progresser modérément en France (+5,3 %). Dans la région comme dans l'ensemble du pays, les surfaces de plancher autorisées sont en repli par rapport à leur niveau de 2019.

En Bretagne, les projets de bâtiments agricoles sont en baisse par rapport à 2019 (-38,4 %), de même qu'à un degré moindre, les locaux d'artisans (-22,2 %) et les bâtiments publics (-16,9 %). En revanche, les surfaces autorisées en 2022 demeurent supérieures à leur niveau de 2019 dans l'hôtellerie (+71,5 %), le commerce (+55,3 %), ainsi que pour les entrepôts (+10,9 %).

Repli des ventes, poursuite de la hausse des prix

Le marché de la promotion immobilière s'infléchit en 2022 ► **figure 5**. En Bretagne, 5 310 logements ont été vendus par les promoteurs, soit une baisse de 18,4 % sur un an. Ce repli intervient après le rebond des ventes en 2021 (+21,0 %) au sortir de la crise sanitaire. Entre 2019 et 2022, les ventes de logements neufs reculent de 12,6 % dans la région et de 21,3 % au niveau national. Fin 2022, 5 520 logements sont disponibles sur le marché breton de la promotion immobilière. Le stock de logements disponibles en fin d'année augmente de 15,4 % par rapport à 2021.

Dans la région, les appartements représentent 96 % des ventes réalisées par les promoteurs en 2022. Leur prix moyen au m² augmente de 8,0 % après +4,9 % en 2021, pour atteindre 4 409 euros ► **figure 6**. La hausse des prix entre 2019 et 2022 est plus importante en Bretagne (+19,5 %) qu'au niveau national (+8,7 %). 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 -5 % en 2022 alors qu'il se situait à -17 % en moyenne sur la période 2014-2019. ●

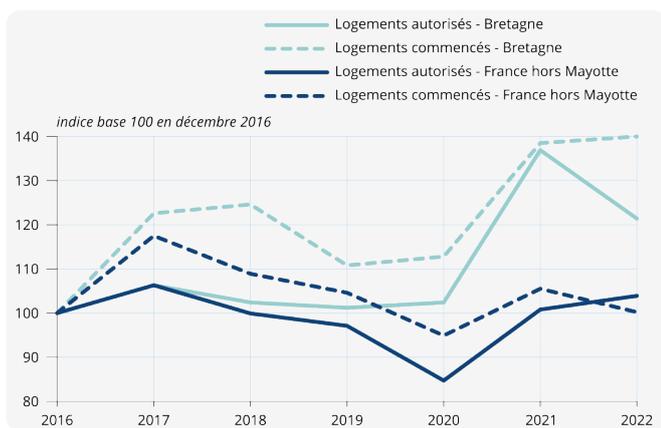
Auteur :
Camille Fontès-Rousseau (Dreal)

Avertissement sur la commercialisation de logements neufs

Les données diffusées sur la commercialisation des logements neufs incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. Cela permet une meilleure représentativité du marché du logement neuf. En 2022, au niveau national, ces logements neufs commercialisés auprès des particuliers.

¹ - Estimations issues de la base Sit@del2 en date réelle à fin février 2023, publiées en mars 2023.

► 1. Évolution de la construction de logements



Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2.

► 3. Logements commencés par département

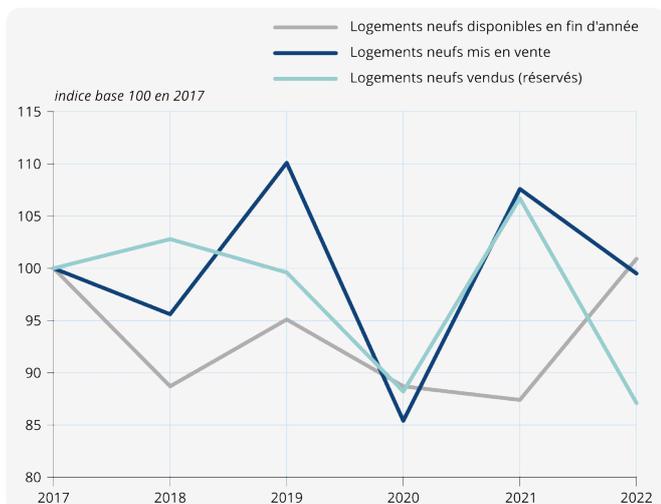
	Logements en 2022 (en nombre)	Évolution 2021-2022	Évolution 2019-2022	Évolution annuelle moyenne 2016-2021 ¹
Côtes-d'Armor	3 400	-16,8	21,5	7,7
Finistère	6 000	-4,7	16,5	11,1
Ille-et-Vilaine	11 600	12,7	30,3	3,3
Morbihan	6 300	-0,7	31,1	8,4
Bretagne	27 300	1,1	26,1	6,7
France hors Mayotte	371 600	-5,0	-4,2	1,1

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 : le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Ces données sont disponibles uniquement depuis 2017.

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 2022 (en nombre)	Évolution 2021-2022	Évolution 2019-2022	Évolution annuelle moyenne 2016-2021 ¹
Côtes-d'Armor	4 700	6,5	48,4	4,1
Finistère	7 300	-9,2	30,4	8,9
Ille-et-Vilaine	11 400	-18,9	4,4	5,0
Morbihan	7 200	-10,4	22,8	8,5
Bretagne	30 600	-11,4	19,9	6,5
France hors Mayotte	483 300	3,1	7,1	0,2

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 les 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

	Surfaces autorisées en 2022 (en milliers de m ²)	Bretagne		France entière			
		Évolution 2021-2022	Évolution 2019-2022	Évolution 2021-2022	Évolution 2019-2022	Évolution annuelle moyenne 2016-2021 ¹	
Artisanat	131	-13,5	-22,2	4,0	-9,1	-3,8	7,0
Bureaux	318	30,3	1,9	0,7	14,5	-8,8	0,6
Commerce	315	51,2	55,3	-1,8	28,6	8,9	-7,9
Entrepôt	421	15,5	10,9	2,6	10,1	3,4	6,6
Exploitation agricole ou forestière	690	-37,7	-38,4	-2,8	-13,5	-23,9	-3,5
Hébergement hôtelier	65	25,5	71,5	15,8	11,8	-5,8	0,0
Industrie	273	15,8	-2,2	-1,4	13,3	16,4	3,2
Service public ou d'intérêt collectif	298	0,8	-16,9	1,4	2,9	-5,9	-0,1
Ensemble	2 510	-5,6	-12,2	-0,6	5,3	-4,8	0,1

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 de prise en compte.

Source : SDES, Sit@del2.

► 6. Ventes des maisons et des appartements neufs

	Bretagne			France métropolitaine				
	En 2022 (en nombre ou prix en euros)	Évolution 2021-2022	Évolution 2019-2022	En 2022 (en nombre ou prix en euros)	Évolution 2021-2022	Évolution 2019-2022	Évolution annuelle moyenne 2017-2021 ²	
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	211	-50,8	-31,3	4,5	6 374	-22,6	-29,8	-6,3
Prix moyen par maison	331 489	10,1	24,6	9,7	344 252	3,8	23,0	5,9
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	5 098	-16,1	-11,6	1,4	104 261	-14,4	-20,7	-0,8
Prix moyen au m ²	4 409	8,0	19,5	5,9	4 654	4,7	8,7	2,8

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.

Note : le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Ces données sont disponibles uniquement depuis 2017.

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

Source : SDES, enquête ECLN.