

# Une conjoncture très dégradée dans la construction en 2023

En Bretagne, les autorisations de construction de logements neufs poursuivent leur chute amorcée en 2022. Passant sous la barre des 25 000 en 2023, elles restent toutefois au-dessus des niveaux enregistrés lors des précédentes crises, notamment en 2009 suite à celle des *subprimes*. *A contrario*, le nombre d'autorisations de construction de logements en France en 2023 est le plus faible observé depuis 25 ans.

Les mises en chantier de logements dans la région se replient également fortement en 2023 (-25,6 %), dans des proportions proches de celles observées au niveau national. Les surfaces autorisées de locaux non résidentiels sont en hausse en Bretagne, alors qu'elles enregistrent un repli en France. La baisse des ventes de logements neufs s'accroît, dans des proportions similaires dans la région et au niveau national (respectivement -38,2 % et -37,1 %). Le prix au m<sup>2</sup> des logements continue d'augmenter même si la hausse est un peu plus modérée qu'en 2022.

## Chute des autorisations de logements neufs

En 2023, 24 300 logements ont été autorisés à la construction en Bretagne, soit 6 300 de moins qu'en 2022<sup>1</sup>. Après un rebond exceptionnel en 2021, l'année suivant le début de la crise de la Covid-19, les autorisations de construction de logements neufs ont fortement diminué en 2022 (-11,6 %) et cette chute s'amplifie en 2023 (-20,6 %) ► [figure 1](#). En Bretagne, le nombre de **logements autorisés** à la construction passe ainsi sous la barre des 25 000 mais reste au-dessus des niveaux constatés en 2015 ou en 2009 suite à la crise des *subprimes*. La chute de 2023 est encore plus marquée en France hors Mayotte (-24,1 %), le nombre de logements autorisés atteignant un niveau plus bas qu'en 2009 (371 200 contre 381 100).

Comme en 2022, la contraction du nombre d'autorisations de logements en 2023 concerne aussi bien les **logements collectifs** et en résidence (-18,5 %) que les **maisons individuelles** (-22,4 %). Le recul est le plus marqué en Ile-et-Vilaine (-29,4 %), département qui avait enregistré le plus fort rebond des autorisations de construction de logements en 2021 ► [figure 2](#). Le repli se situe entre -17 % et -18 % dans le Morbihan et les Côtes-d'Armor, tandis qu'il est moindre (-11,8 %) dans le Finistère.

## Forte baisse des mises en chantier de logements

En Bretagne, les **mises en chantier** chutent également en 2023 (-25,6 %), alors qu'elles s'étaient stabilisées à un niveau élevé en 2021 et 2022 ► [figure 3](#). La conjoncture régionale rejoint celle fortement dégradée observée au niveau national (-24,1 % en France hors Mayotte). Avec 20 700 logements commencés en 2023, les mises en chantier en Bretagne

demeurent toutefois au-dessus du seuil de 20 000 et des niveaux les plus bas des deux dernières décennies enregistrés entre 2013 et 2016. Au niveau national, le nombre de permis de construire délivrés en 2023 est le plus faible observé depuis le début des années 2000.

En Bretagne, la chute des mises en chantier concerne l'ensemble des logements, même si elle est encore plus marquée dans le collectif (-27,1 %) que l'individuel (-24,3 %). La situation est inverse au niveau national, où le repli atteint -27,8 % pour les logements individuels contre -21,3 % dans le collectif. À noter qu'en Bretagne, les logements individuels représentent 57 % des logements commencés en 2023, contre 42 % au niveau national.

L'Ille-et-Vilaine et les Côtes-d'Armor sont les deux départements bretons enregistrant les plus fortes baisses des mises en chantier (respectivement -32,2 % et -28,0 %). Avoisinant -19 %, le repli est également marqué dans le Finistère et le Morbihan. En volume, cela correspond à une diminution de 4 000 mises en chantier en Ile-et-Vilaine et près de 1 000 dans chacun des trois autres départements bretons.

## Croissance des surfaces autorisées de locaux non résidentiels

En 2023, les surfaces autorisées à la construction dans le secteur non résidentiel totalisent 2,64 millions de m<sup>2</sup> en Bretagne ► [figure 4](#). Comme en France, ce niveau a fortement chuté avec la crise sanitaire en 2020, puis a connu un net rebond. Sans retrouver leur niveau d'avant-crise, les surfaces autorisées augmentent de 5,1 % en 2023 en Bretagne. Au niveau national, elles marquent le pas par rapport à 2022 (-6,3 %) et restent également en deçà de leur niveau de 2019.

En 2023, la hausse des surfaces autorisées de locaux non résidentiels en Bretagne est portée par les projets d'entrepôts (+15,0 %) et d'exploitations agricoles et forestières (+13,0 %). Ces

deux types de projets regroupent près de la moitié des surfaces autorisées dans la région (48 %).

## Repli des ventes, poursuite de la hausse des prix

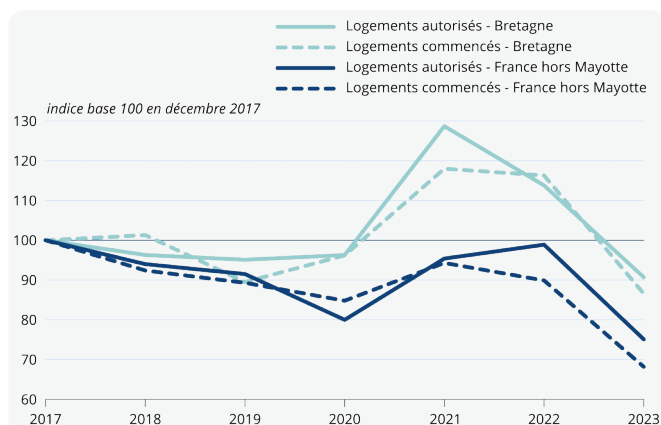
En 2023, les ventes de logements neufs continuent de diminuer en Bretagne, dans des proportions beaucoup plus importantes que l'année précédente (-38,2 % contre -16,8 % en 2022) ► [figure 5](#). Ce fort repli intervient deux ans après le rebond exceptionnel au sortir de la crise de la Covid-19 (+21,4 %). La conjoncture bretonne suit la tendance nationale même si la baisse des ventes y est légèrement moins marquée (repli de 37,1 % des ventes en France métropolitaine). L'encours de logements disponibles augmente de façon marquée (+27,5 %), après une hausse déjà sensible en 2022 (+16,7 %). Fin 2023, 7 180 logements neufs sont proposés à la vente en Bretagne, soit le niveau le plus haut depuis la fin de la crise des *subprimes*. En France métropolitaine, l'encours de logements neufs en 2023 est le plus élevé des 25 dernières années.

Dans la région comme au niveau national, les appartements représentent environ 95 % des ventes réalisées par les promoteurs en 2023. Leur prix moyen au m<sup>2</sup> augmente de 2,5 % en 2023 après +7,9 % en 2022, pour atteindre 4 515 euros ► [figure 6](#). La hausse des prix entre 2019 et 2023 est plus importante en Bretagne (+22,0 %) qu'au niveau national (+11,8 %). De ce fait, l'écart entre les prix observés en France métropolitaine et les prix bretons s'est fortement réduit : il s'établit à 6,1 % en 2023, après deux décennies où il dépassait fréquemment les 20 %. ●

**Auteur :**  
Cyril Gicquiaux (Dreal)

<sup>1</sup> - Estimations issues de la base Sitadel en date réelle à fin février 2024, publiées en mars 2024.

## ► 1. Évolution de la construction de logements



**Note :** données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024.

**Champ :** logements individuels, collectifs et en résidence.

**Source :** SDES, Sitadel.

## ► 3. Logements commencés par département

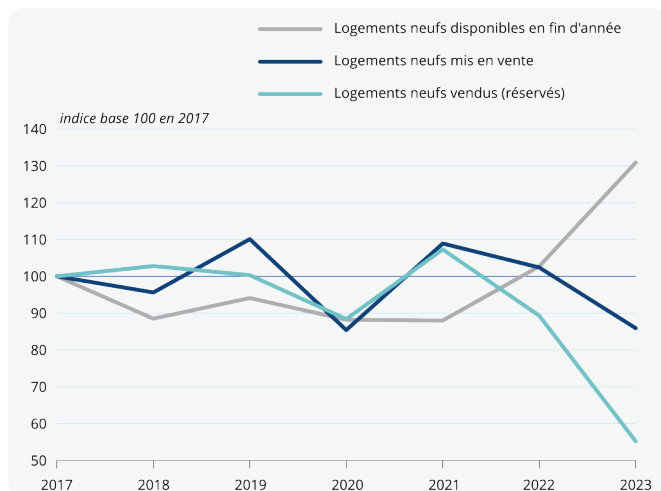
|                     | Logements en 2023<br>(en nombre) | Évolution 2022-2023<br>(en %) | Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup><br>(en %) |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Côtes-d'Armor       | 2 700                            | -28,0                         | 1,9                                                         |
| Finistère           | 5 000                            | -18,5                         | 5,1                                                         |
| Ille-et-Vilaine     | 7 900                            | -32,2                         | 3,4                                                         |
| Morbihan            | 5 100                            | -18,8                         | 1,4                                                         |
| <b>Bretagne</b>     | <b>20 700</b>                    | <b>-25,6</b>                  | <b>3,1</b>                                                  |
| France hors Mayotte | 296 400                          | -24,2                         | -2,1                                                        |

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 en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024. 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, Sitadel.

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



**Note :** données brutes, extraction du 08/03/2024. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

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

**Source :** SDES, enquête ECLN.

## ► 2. Construction autorisée de logements par département

|                     | Logements en 2023<br>(en nombre) | Évolution 2022-2023<br>(en %) | Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup><br>(en %) |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Côtes-d'Armor       | 3 800                            | -17,9                         | 5,9                                                         |
| Finistère           | 6 400                            | -11,8                         | 2,8                                                         |
| Ille-et-Vilaine     | 8 100                            | -29,4                         | 1,9                                                         |
| Morbihan            | 5 900                            | -17,1                         | 1,7                                                         |
| <b>Bretagne</b>     | <b>24 300</b>                    | <b>-20,6</b>                  | <b>2,6</b>                                                  |
| France hors Mayotte | 371 200                          | -24,1                         | -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 en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024. 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, Sitadel.

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

|                                       | Bretagne                                           |                               |                                                             | France entière                |                                                             |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                       | Surfaces autorisées en 2023<br>(en milliers de m²) | Évolution 2022-2023<br>(en %) | Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup><br>(en %) | Évolution 2022-2023<br>(en %) | Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup><br>(en %) |
| Artisanat                             | 136                                                | 3,8                           | -4,5                                                        | -1,9                          | 1,8                                                         |
| Bureaux                               | 228                                                | -28,3                         | 6,3                                                         | -18,4                         | 1,0                                                         |
| Commerce                              | 264                                                | -16,2                         | 4,2                                                         | -7,6                          | -4,1                                                        |
| Entrepôt                              | 484                                                | 15,0                          | 3,6                                                         | -6,6                          | 6,7                                                         |
| Exploitation agricole ou forestière   | 780                                                | 13,0                          | -10,3                                                       | -6,7                          | -5,9                                                        |
| Hébergement hôtelier                  | 68                                                 | 4,6                           | 13,0                                                        | -8,6                          | -2,6                                                        |
| Industrie                             | 315                                                | 15,2                          | 6,6                                                         | 1,4                           | 3,7                                                         |
| Service public ou d'intérêt collectif | 363                                                | 21,9                          | -2,9                                                        | -0,3                          | -1,4                                                        |
| <b>Ensemble</b>                       | <b>2 637</b>                                       | <b>5,1</b>                    | <b>-2,0</b>                                                 | <b>-6,3</b>                   | <b>-0,2</b>                                                 |

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, extraction du 28/03/2024.

**Source :** SDES, Sitadel.

## ► 6. Ventes des maisons et des appartements neufs

|                               | Bretagne                                |                               |                                                             | France métropolitaine                   |                               |                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                               | En 2023<br>(en nombre ou prix en euros) | Évolution 2022-2023<br>(en %) | Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>2</sup><br>(en %) | En 2023<br>(en nombre ou prix en euros) | Évolution 2022-2023<br>(en %) | Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>2</sup><br>(en %) |
| <b>Maisons neuves</b>         |                                         |                               |                                                             |                                         |                               |                                                             |
| Nombre de ventes <sup>1</sup> | 176                                     | -19,3                         | -9,5                                                        | 3 907                                   | -39,7                         | -9,5                                                        |
| Prix moyen au m²              | 4 000                                   | 6,3                           | 6,6                                                         | 3 922                                   | 2,8                           | 4,2                                                         |
| <b>Appartements neufs</b>     |                                         |                               |                                                             |                                         |                               |                                                             |
| Nombre de ventes <sup>1</sup> | 3 189                                   | -39,0                         | -1,8                                                        | 66 643                                  | -37,0                         | -3,4                                                        |
| Prix moyen au m²              | 4 515                                   | 2,5                           | 6,3                                                         | 4 788                                   | 2,9                           | 3,1                                                         |

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.

**Note :** données brutes, extraction du 08/03/2024. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

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

**Source :** SDES, enquête ECLN.