

Malgré des signes de reprise, une conjoncture encore dégradée dans la construction

En Bretagne, les autorisations de construction de logements neufs continuent de diminuer en 2024 (-3,3 %). Le repli est cependant nettement plus faible que l'année précédente et leur nombre reste au-dessus des niveaux enregistrés lors des précédentes crises, notamment en 2009 suite à celle des *subprimes*. A contrario, au niveau France hors Mayotte, le nombre d'autorisations de construction de logements en 2024 est le plus faible observé depuis 25 ans.

Les mises en chantier de logements dans la région diminuent également bien moins fortement en 2024 (-6,0 %) qu'en 2023, dans des proportions proches du niveau national. Cette relative éclaircie s'explique notamment par une conjoncture plus favorable sur le logement collectif.

Les surfaces autorisées de locaux non résidentiels sont en augmentation en 2024 en Bretagne.

Les ventes de logements neufs repartent à la hausse, alors qu'elles continuent de diminuer au niveau national. Ce mouvement s'accompagne d'une baisse des prix au m² des logements neufs, mettant fin à des années de hausse ininterrompue.

La conjoncture favorable sur le logement collectif amortit la baisse des autorisations de construction de logements...

En 2024, 23 200 logements ont été autorisés à la construction dans la région, soit 800 de moins qu'en 2023. Cette baisse de 3,3 %, nettement plus modérée que les années précédentes, vient enrayer la forte chute enregistrée depuis 2022 : si les autorisations de construction avaient rebondi l'année suivant le début de la crise sanitaire (+34,1 % en 2021), elles ont en effet fortement baissé en Bretagne les deux années suivantes (-10,7 % en 2022, puis -22,3 % en 2023) ► **figure 1**. Dans la région, le nombre de **logements autorisés** à la construction en 2024 reste au-dessus des niveaux les plus bas enregistrés depuis le début des années 2000, notamment en 2015 et avant cela en 2009 suite à la crise des *subprimes*. Au niveau national, la baisse en 2024 est plus marquée (-12,4 % en France hors Mayotte), même si elle amortit également la forte chute enregistrée en 2023. Le nombre de logements autorisés en France hors Mayotte en 2024 est le plus faible depuis le début du siècle.

Cette plus faible baisse des autorisations de construction de logements neufs en 2024 s'explique notamment par une conjoncture plus favorable sur le **logement collectif** (et en résidence) en Bretagne. Le volume de permis de construire délivrés pour ces logements augmente ainsi de 11,6 % dans la région, alors qu'il diminue de 16,9 % pour les **logements individuels**. Au niveau national, il baisse à la fois pour le logement collectif (-10,9 %) et le logement individuel (-15,0 %).

Les situations sont différenciées à l'échelle départementale ► **figure 2**, avec une baisse marquée des autorisations de construction de logements dans le Finistère (-19,2 %), et plus modérée dans les Côtes-d'Armor (-6,7 %) et en Ile-et-Vilaine (-4,5 %). Portée par une forte hausse des autorisations de construction de logements collectifs, la conjoncture est beaucoup plus favorable dans le Morbihan, avec une croissance de 17,9 % des permis de construire délivrés, tous types de logements confondus.

... ainsi que la baisse des mises en chantier

Avec 19 900 mises en chantier, le nombre de **logements commencés** diminue en Bretagne en 2024, dans des proportions proches du niveau national (respectivement -6,0 % et -6,2 %) ► **figure 3**. La diminution est toutefois beaucoup plus modérée qu'en 2023 (-24,6 % en Bretagne et -22,8 % en France hors Mayotte). Les mises en chantier en Bretagne demeurent ainsi à un niveau plus élevé que ceux enregistrés sur la période 2013-2016, durant laquelle ces niveaux étaient les plus bas depuis le début du XXI^e siècle. Au niveau national, le nombre de logements commencés en 2024 est le plus faible observé depuis le début des années 2000.

Comme pour les autorisations de logements, la conjoncture est plus favorable pour les logements collectifs (et en résidence). En Bretagne, le nombre de logements collectifs commencés augmente de 17,7 % en 2024 (+3,6 % au niveau national), alors qu'il diminue de 22,8 % pour les logements individuels (-19,3 % au niveau national).

À l'échelon départemental, portée par une forte hausse des mises en chantier de logements collectifs, la situation est la plus favorable dans les Côtes-d'Armor, qui enregistrent en 2024 une augmentation des logements commencés (+7,1 %) quand leur nombre diminue en Ile-et-Vilaine (-9,5 %), dans le Morbihan (-7,2 %) et dans le Finistère (-6,5 %).

Les surfaces de locaux non résidentiels autorisés à la construction et commencés augmentent

En 2024, les surfaces autorisées à la construction dans le secteur non résidentiel totalisent 2,68 millions de m² dans la région. Comme au niveau national, elles ont fortement chuté en 2020 en raison de la crise sanitaire puis ont connu un net rebond. Sans avoir retrouvé leur niveau d'avant-crise, ces surfaces autorisées augmentent de 1,5 % en 2024 en Bretagne ► **figure 4**. C'est davantage qu'en France hors Mayotte, où les surfaces de locaux autorisés à la construction se stabilisent.

Avec 1,53 million de m², les surfaces de locaux non résidentiels commencés augmentent de 1,6 % en Bretagne par rapport à l'année précédente. La dynamique est plus favorable qu'au niveau national (-10,6 %) mais ne permet pas de retrouver le niveau d'avant-crise. Comparées à l'année 2019, ces surfaces de locaux non résidentiels mis en chantier sont inférieures de 27,7 % en Bretagne et de 29,6 % en France hors Mayotte.

Un regain des ventes de logements neufs et une baisse des prix

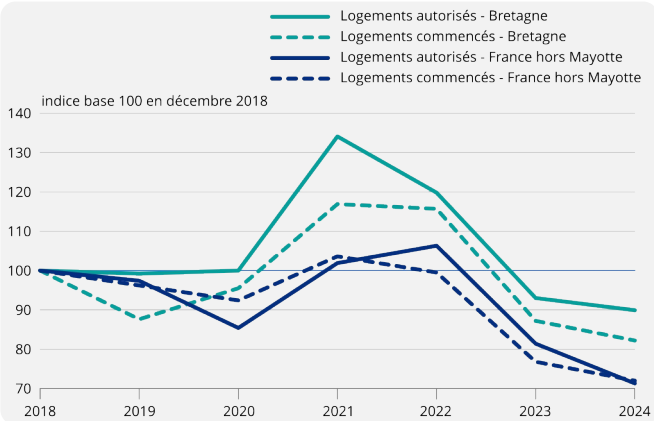
Après deux années de forte diminution (-16,6 % en 2022 et -35,2 % en 2023), les ventes de logements neufs repartent à la hausse : 3 714 logements neufs ont été vendus en Bretagne en 2024, soit une augmentation de 5,0 % ► **figure 5**. Au niveau national, les ventes continuent de diminuer en 2024 (-5,5 %), la baisse étant cependant beaucoup plus modérée que l'année précédente (-36,2 %). Dans la région, le stock de logements neufs disponibles augmente en 2024 (+4,6 %), mais de façon moins marquée que l'année précédente (+29,7 %). Fin 2024, 7 713 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, le nombre de logements neufs disponibles a amorcé une baisse en 2024, mais reste à un niveau élevé.

Dans la région, les appartements représentent 97,2 % des ventes de logements neufs réalisées par les promoteurs en 2024, davantage qu'au niveau national (95,2 %). Leur prix moyen au m² est en repli de 1,5 % en 2024 et s'établit à 4 431 euros ► **figure 6**. Au niveau national, les prix diminuent également mais de manière plus contenue (-0,8 %). Cette baisse met fin à une croissance relativement continue des prix ces dernières années, qui était plus marquée en Bretagne qu'en moyenne en France métropolitaine. Sur la période 2018-2023, les prix des appartements neufs ont ainsi augmenté en moyenne chaque année de 6,3 % en Bretagne et de 3,1 % au niveau national. ●

Auteur :

Cyril Gicquiaux (Dreal)

► 1. Évolution de la construction de logements



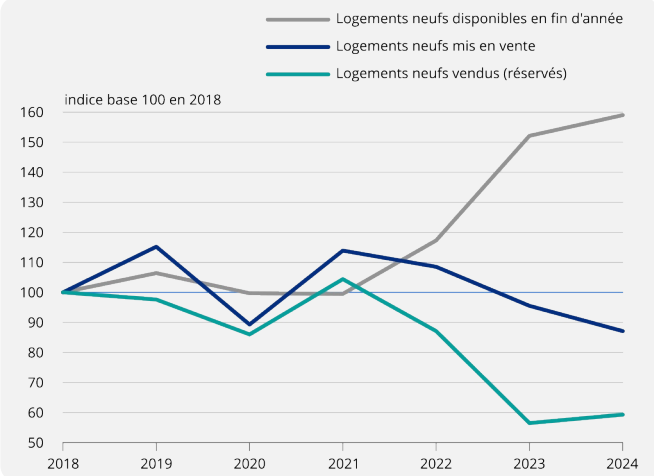
Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025.
Champ : Logements individuels, collectifs et en résidence.
Source : SDES, Sitadel.

► 3. Logements commencés par département

Territoire	Logements en 2024 (en nombre)	Évolution 2023-2024 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018-2023 ¹ (en %)
Côtes-d'Armor	3 000	7,1	-0,6
Finistère	4 800	-6,5	-2,1
Ille-et-Vilaine	7 100	-9,5	-4,0
Morbihan	4 900	-7,2	-2,2
Bretagne	19 900	-6,0	-2,7
France hors Mayotte	288 500	-6,2	-5,1

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 28/03/2025. 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



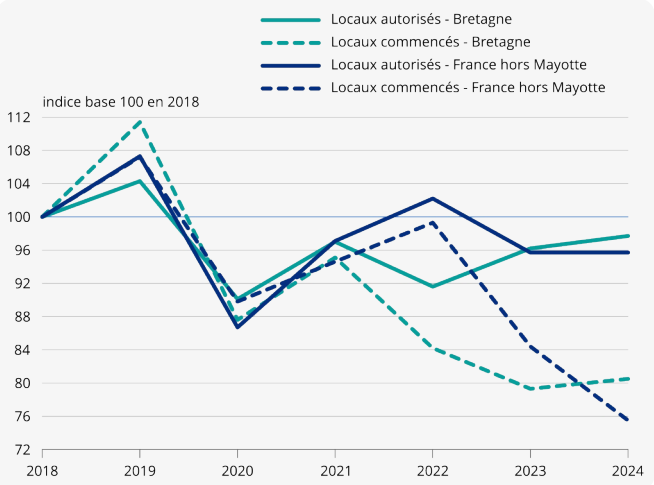
Note : Données brutes, extraction du 11/03/2025. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.
Champ : Permis de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.
Source : SDES, enquête ECLN.

► 2. Construction autorisée de logements par département

Territoire	Logements en 2024 (en nombre)	Évolution 2023-2024 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018-2023 ¹ (en %)
Côtes-d'Armor	3 600	-6,7	3,2
Finistère	5 100	-19,2	1,3
Ille-et-Vilaine	7 600	-4,5	-5,0
Morbihan	6 800	17,9	-1,3
Bretagne	23 200	-3,3	-1,4
France hors Mayotte	331 600	-12,4	-4,0

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 28/03/2025. 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. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : Données brutes provisoires en date de prise en compte, extraction du 28/03/2025.
Source : SDES, Sitadel.

► 6. Ventes des maisons et des appartements neufs

Type de logement	Bretagne			France métropolitaine		
	En 2024 (en nombre ou prix en euros)	Évolution 2023 - 2024 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ² (en %)	En 2024 (en nombre ou prix en euros)	Évolution 2023 - 2024 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ² (en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	104	-42,9	-10,2	3 276	-17,3	-16,2
Prix moyen au m²	3 911	-2,2	7,2	3 863	-1,7	4,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	3 610	7,6	-10,8	64 529	-4,8	-11,9
Prix moyen au m²	4 431	-1,5	6,3	4 751	-0,8	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 11/03/2025. 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.