

## Des indicateurs positifs pour le résidentiel comme le non-résidentiel

*En 2011, les 25 120 logements mis en chantier en Bretagne confirment la reprise dans le secteur de la construction, soit une progression de près de 6 % par rapport à 2010. La construction de locaux non résidentiels et non agricoles témoigne également d'une conjoncture favorable.*

**A**près une année 2010 positive pour le secteur de l'habitat, 2011 confirme la tendance et montre également des signes de reprise pour ce qui concerne les locaux dédiés à l'activité économique. Au cours de l'année, 29 440 logements - dont 27 500 logements ordinaires - ont été autorisés dans la région, soit une hausse de 10 %.

Les mises en chantier redémarrent aussi : elles concernent 25 120 logements sur l'ensemble de l'année, ce qui correspond à une augmentation de 5,9 % par rapport à 2010.

France entière, les évolutions sont plus importantes. La Bretagne se situe au 7<sup>e</sup> rang des régions françaises pour le nombre de logements autorisés et au 8<sup>e</sup> rang pour les logements commencés. Cependant le poids de son activité est légèrement au-dessus de son poids démographique dans l'ensemble du pays.

### Embellie sur les autorisations à construire du collectif

Avec près de 9 900 logements collectifs autorisés, les projets de construction dans ce secteur se portent très bien en 2011 : 26 % de plus que l'an dernier qui présentait déjà une belle remontée de l'activité.

Avec + 51 % de hausse en Ile-et-Vilaine, c'est ce département qui tire la croissance, accompagné par le Finistère, mais plus modérément.

S'agissant des mises en chantier sur l'ensemble de la Bretagne, le constat est inverse avec une baisse de 7 % en un an ; seul le Finistère présente une progression du nombre de logements collectifs commencés (+ 29 %), notamment sur Quimper communauté, Brest Métropole Océane ou Morlaix Communauté.

### Climat favorable pour l'individuel

Plus de 17 600 permis de construire de maisons individuelles ont été accordés au cours de l'année 2011 en Bretagne, soit une augmentation de 3,8 % en un an ; c'est aussi l'Ille-et-Vilaine qui tire la moyenne vers le haut avec un accroissement de 14 %, tandis que le nombre de maisons autorisées diminue dans le Morbihan.

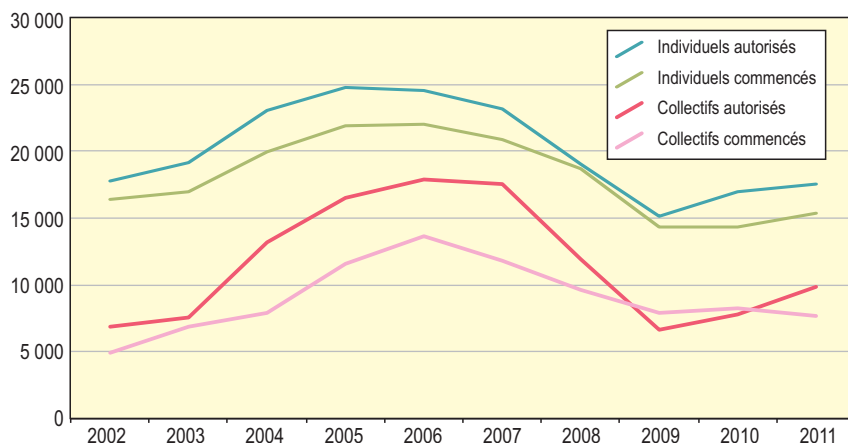
Les mises en chantier de maisons individuelles s'élèvent à 15 400 en 2011, c'est-à-dire une hausse de 7 % par rapport à 2010 ; tous les départements sont concernés, notamment le Finistère qui affiche une croissance de 12 %.

### Locaux non résidentiels : hausse dans le Finistère

En 2011, les surfaces autorisées dans le secteur non résidentiel et non agricole sont supérieures au niveau de 2010 : 1 874 500 m<sup>2</sup> contre 1 759 300 m<sup>2</sup>, soit une croissance de 6,5 % ; cela faisait quatre ans qu'on n'avait pas assisté à une progression des m<sup>2</sup> autorisés de locaux en Bretagne... Néanmoins l'accroissement des m<sup>2</sup> autorisés n'est observé que dans le Finistère (+ 41 %). En effet, on y constate de fortes évolutions en particulier dans les domaines de la santé et de l'enseignement : citons le projet de construction du campus des métiers de Brest à Guipavas ou celui de restructuration-extension de la maison de retraite de Plougastel-Daoulas. En termes de surfaces, les autres départements présentent donc une réduction des projets.

Globalement sur la Bretagne, c'est dans les secteurs des bureaux, du commerce et des

### Logements neufs : nouvelle progression des autorisations dans le secteur du collectif en 2011



Source : Dreal Bretagne - Sitadel 2

entrepôts que la conjoncture est la meilleure (respectivement + 21 %, + 12 % et + 19 %).

### Légère remontée des mises en chantier de locaux

En termes de surfaces commencées, le constat est également positif même si l'augmentation est plus légère que celle des permis accordés : + 1,4 % pour atteindre 1 511 700 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la région mais cette valeur reste la deuxième plus faible depuis dix ans. La hausse des mises en chantier est marquée dans le secteur des bâtiments industriels et commerciaux ainsi que pour les bâtiments publics de santé et culture-loisirs (autour de + 25 %) ou encore dans la branche hôtelière. A l'inverse, les mises en chantier relatives aux entrepôts ont diminué en 2011 en Bretagne.

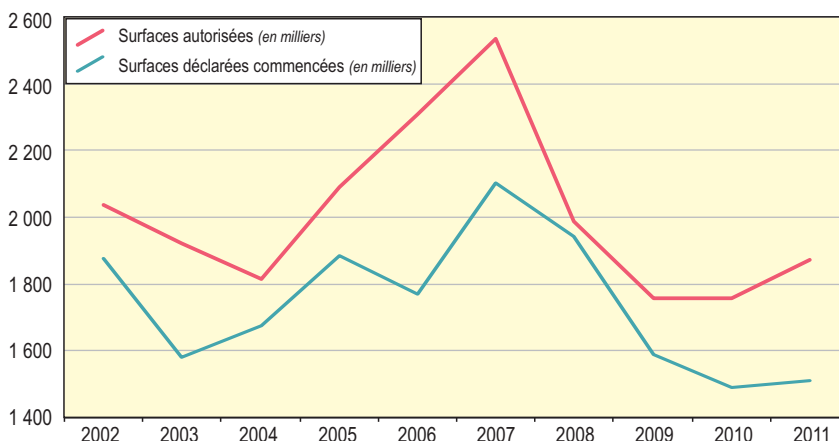
Au niveau départemental, la situation est exactement opposée à celle de l'année passée : Finistère et Morbihan affichent une croissance globale de la construction alors que les Côtes-d'Armor et l'Ille-et-Vilaine font apparaître une baisse de 14 % chacun.

### Recul sur le marché de la promotion immobilière neuve

Après une reprise pendant deux ans, le marché du logement neuf a rechuté en 2011 : 5 000 logements collectifs et 700 maisons individuelles ont été réservés, soit 24 % de moins par rapport à 2010. Cette baisse semble en lien avec les modifications des bénéfices fiscaux du dispositif Scellier.

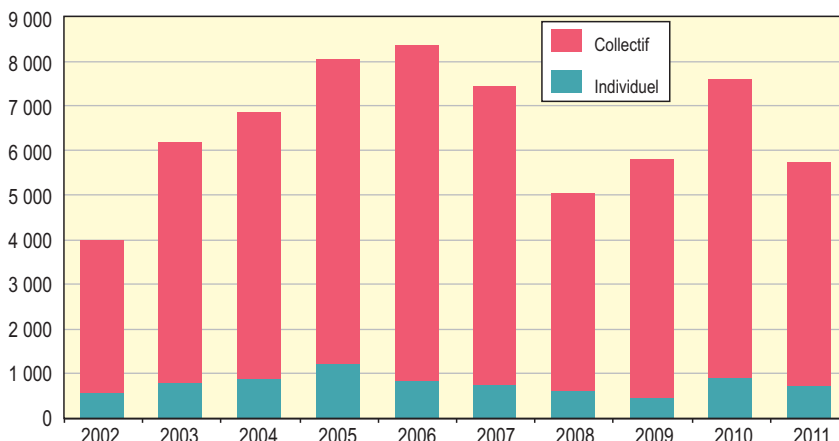
L'offre nouvelle atteint 6 500 logements en 2011 et correspond à une diminution globale en Bretagne : de 9 % pour les appartements et d'à peine 1 % pour les maisons. Cependant, le département du Morbihan est resté dynamique avec 16 % de mises en vente en plus.

### Locaux non résidentiels : augmentation des surfaces autorisées en 2011



Source : Dreal Bretagne - Sitadel 2

### Marché des logements neufs : recul des ventes en 2011



Source : Dreal Bretagne - ECLN

En combinant mises en vente, ventes, annulations par les acheteurs ou retraits du marché par les promoteurs, le stock de logements disponibles à la vente baisse encore cette année et 5 100 appartements et 870 maisons étaient sur le marché breton à la fin 2011, soit une réduction de 6 % tous types de logements confondus.

Avec 3 117 euros par m<sup>2</sup> en moyenne en 2011, le prix des appartements neufs est en augmentation de 9 % sur un an. Cette crois-

sance est la plus forte constatée sur les quatre dernières années et provient en grande partie de la hausse observée en Ille-et-Vilaine, qui dépasse + 16 %, notamment dans l'agglomération rennaise.

Le prix moyen d'une maison (terrain compris) s'établit à 205 560 € en 2011, soit 10 % de plus que l'an dernier.

■ Laurence Luong - DREAL

### LEXIQUE

- **Logement ordinaire** : logement hors logement en résidence (tourisme, étudiants, personnes âgées ...).
- **Logement autorisé** : logement (maison individuelle ou appartement dans un immeuble collectif), non encore réalisé, dont la demande de permis de construire a reçu un avis favorable.
- **Logement commencé** : logement (maison individuelle ou appartement dans un immeuble collectif), dont le chantier de construction est commencé.

- **Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)** : enquête trimestrielle réalisée par la Dreal sur l'ensemble des logements neufs commercialisés dans le cadre de programmes (de promoteurs essentiellement) d'au moins cinq logements, destinés à la vente aux particuliers.