



Le logement neuf en 2016

La reprise de la construction neuve, amorcée en 2015, à Rennes puis dans sa périphérie immédiate, se constate en 2016 dans les couronnes de l'aire urbaine. Elle est relevée également dans la Bretagne Romantique, permettant au territoire de totaliser plus de 200 logements autorisés. Au vu des résultats du 1^{er} trimestre 2017, cette embellie devrait se poursuivre en 2017.

Parallèlement, les mises en chantier de logements de 2016 continuent de marquer le pas avec un faible résultat : seulement 62 logements commencés ; conséquence d'une année 2015 particulièrement basse en terme d'autorisations.

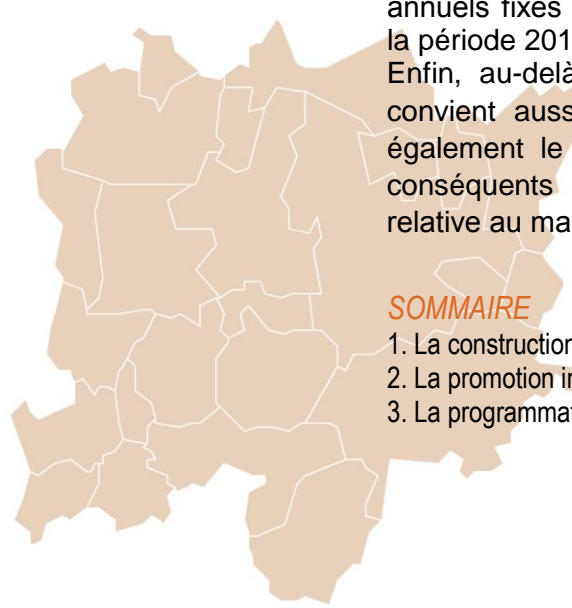
Concernant la promotion immobilière neuve, celle-ci continue de se dégager des couronnes de l'aire urbaine. Et pour la 2^{ème} année consécutive, il n'y a toujours aucun programme commercialisé en Bretagne Romantique.

Quant à la future offre de logements locatifs sociaux, la programmation définitive du conseil départemental comptabilise 51 logements en 2016 : un bon résultat, très proche des objectifs annuels fixés initialement au programme d'actions du PLH couvrant la période 2010-2016.

Enfin, au-delà des bons résultats d'autorisations de construire, il convient aussi de souligner qu'en 2016 cette dynamique touche également le marché d'occasion qui devrait afficher des volumes conséquents de transactions durant l'année 2016 (cf. publication relative au marché d'occasion disponible fin 2017).

SOMMAIRE

1. La construction neuve en 2016
2. La promotion immobilière privée en 2016
3. La programmation de logements locatifs sociaux en 2016





1. La construction neuve en 2016

Après 4 années marquées par un fléchissement des autorisations, la Bretagne Romantique renoue avec une hausse des permis de construire de logements neufs. Cette évolution favorable s'était amorcée dès 2015 dans certaines communes des couronnes de l'aire urbaine de Rennes. En 2016, avec 204 logements autorisés, cette dynamique se diffuse à la Bretagne Romantique. Cette tendance se caractérise par une progression des autorisations délivrées dans l'individuel (+ 54 %) mais c'est surtout le retour d'une production collective (70 logements) qui est significatif ; rappelons que ce type d'habitat était quasi inexistant depuis 2009 en Bretagne Romantique.

Quant au volume des mises en chantier de 2016, celui-ci est particulièrement bas avec seulement 62 logements individuels commencés, résultat généré par les faibles niveaux d'autorisations de 2014 et 2015.

Ainsi sur 7 ans, malgré un rebond d'activité qui se traduit par une hausse des autorisations de construire en 2016, le bilan 2010-2016 du Programme Local de l'Habitat révèle que la production neuve est 2 fois moins importante que celle prévue pour l'ensemble des communes de la Bretagne Romantique.



SOMMAIRE

- 2016 : un sursaut des autorisations en Bretagne Romantique
- En revanche, les mises en chantier de logements continuent de marquer le pas
- Un marché neuf principalement nourri par des ménages déjà installés dans l'EPCI
- PLH : des objectifs de production neuve atteints pour moitié sur 2010-2016



2. La promotion immobilière privée en 2016

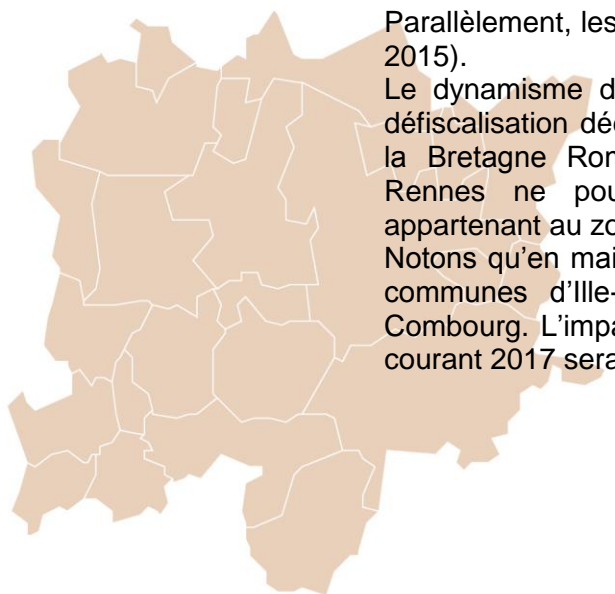
Depuis 2010, conformément au processus qui gagne les couronnes de l'aire urbaine de Rennes, la Bretagne Romantique se caractérise par l'absence d'une activité de promotion immobilière neuve.

Comme en 2015, aucun programme n'a été mis en commercialisation en 2016 en Bretagne Romantique. En outre, aucune vente n'a été décomptée puisque le stock est nul depuis 2014.

A l'échelle des couronnes de l'aire urbaine de Rennes soit 147 communes, ce marché devient anecdotique avec seulement 58 ventes réalisées en 2016 (pour rappel elles étaient de 94 en 2015). Parallèlement, les mises en vente s'effondrent à 15 logements (86 en 2015).

Le dynamisme de ce marché est étroitement lié aux produits de défiscalisation dédié à l'investissement locatif : le dispositif Pinel. Or la Bretagne Romantique et les couronnes de l'aire urbaine de Rennes ne pouvaient pas en bénéficier jusqu'en 2016 car appartenant au zonage C, elles étaient exclues du dispositif.

Notons qu'en mai 2017, un décret vient d'élargir le Pinel à certaines communes d'Ille-et-Vilaine situées en zone C dont la ville de Combourg. L'impact sur l'activité de promotion dans cette commune courant 2017 sera à mesurer.





3. La programmation de logements locatifs sociaux en 2016

Comme 2015, l'année 2016 a été marquée par un volume important d'obtention d'agrément de logements locatifs sociaux en Bretagne Romantique. Ainsi, 51 logements sont inscrits à la programmation définitive du Conseil Départemental.

Seule la commune de Combourg bénéficiera de ces projets. Il s'agit de deux opérations neuves dont la quasi-totalité des logements sera destiné à l'accueil de ménages seniors.

Le volume global de 51 logements est presque équivalent à l'objectif annuel du PLH situé à 54 logements.

Cette 2^{ème} année consécutive de rebond de la programmation locative sociale devrait permettre, d'ici 2 à 3 ans, de satisfaire une partie des ménages inscrits au fichier commun de la demande (cf. détails dans la publication sur le logement social).

