

Observatoire de l'habitat

Construction neuve en 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

En 2024, 165 logements ont été mis en chantier sur le territoire de la CC Bretagne Romantique, soit un recul des mises en chantier de 45 % comparé à 2023, année exceptionnelle. Ce recul des mises en chantier a été plus tardif sur le territoire que dans les autres périmètres de comparaison, où le ralentissement a été amorcé dès 2023.

Le volume de construction en 2024 dans la CC de Bretagne Romantique est comparable à celui observé en moyenne entre 2017 et 2020.

La dynamique des logements commencés en 2024 est similaire à celle du département d'Ille-et-Vilaine avec 11 logements commencés pour 1 000 résidences principales existantes en 2024. Le ralentissement des mises en chantier en 2024 s'est observé sur chacune des polarités, toutefois, il est accentué essentiellement pour les communes de pôle relais et pour les communes de bourg de proximité.

En parallèle, le nombre de logements autorisés a également chuté atteignant 207 logements en 2024.

Le volume d'appartements autorisés en 2024 est en baisse comparé à l'année 2023, cependant il reste supérieur à la moyenne 2020-2024. Alors que les maisons autorisées sont elles aussi en baisse et n'ont pas connu de niveaux d'autorisation aussi faibles depuis 2016.

MISES EN CHANTIER



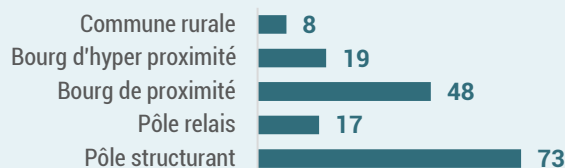
165 logements
commencés en 2024
dont



132 en individuel

33 en collectif

Selon l'armature :



Sources : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements commencés en date de prise en compte (DPC), 2024. Traitement Audiar.

AUTORISATIONS



207 logements
autorisés en 2024
dont



139 en individuel et

68 en collectif

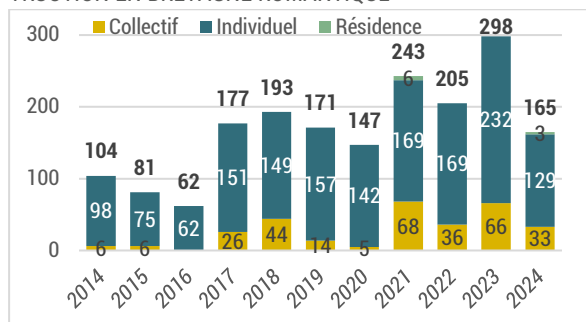
Sources : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements autorisés en date de prise en compte, 2024. Traitement Audiar.

LES MISES EN CHANTIER

Une forte chute des mises en chantier en 2024

Après une année 2023 exceptionnelle avec près de 300 mises en chantier, seulement 165 logements ont été commencés en 2024, soit une baisse de 45 %. Ce volume de mises en chantier est comparable à celui observé en moyenne entre 2017 et 2020.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER PAR TYPE DE CONSTRUCTION EN BRETAGNE ROMANTIQUE

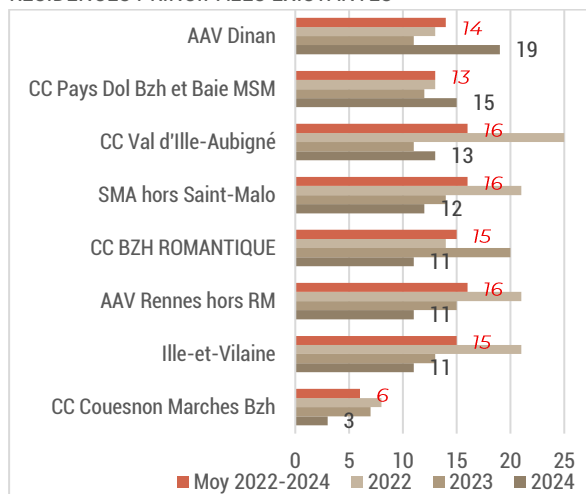


Source : Sit@del 2, logements commencés en DPC 2014-2024. Traitements Audiar.

Un niveau comparable à celui du département en 2024

Avec un ratio de 11 logements mis en chantier pour 1 000 résidences principales en 2024, la Bretagne Romantique a un ratio de construction équivalent à celui du département et de l'AAV hors Rennes Métropole. La dynamique des mises en chantier est cependant inférieure à celle observée dans l'AAV de Dinan (19 pour 1 000) et du Pays de Dol-de-Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel (15 pour 1 000).

MOYENNE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES EXISTANTES



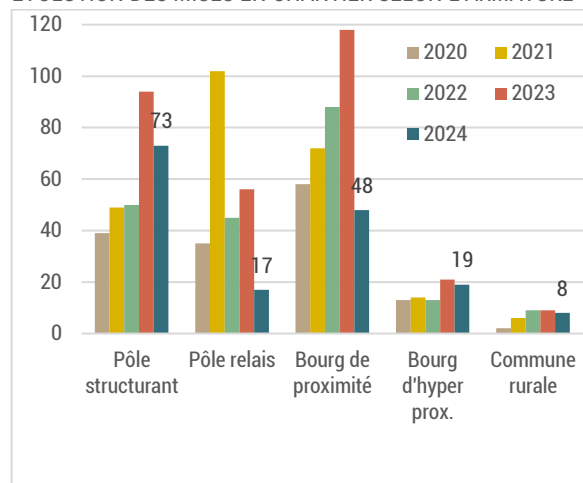
Sources : Sit@del 2, logements commencés en DPC 2022-2024. Insee, RP2021. Traitements Audiar.

Sur la période 2022-2024, ce sont en moyenne 14,9 logements mis en chantier par an pour 1 000 résidences principales en Bretagne Romantique, soit un niveau comparable à celui du département (15,2 pour 1 000) mais supérieur à ceux de l'AAV de Dinan (14,2), la CC du Pays de Dol-de-Bretagne (13,3) et la CC Couesnon Marche de Bretagne (5,7).

La production de logements en baisse accentuée dans le pôle relais et bourg de proximité

En 2024, plus de 44 % des mises en chantier sont enregistrées dans le pôle structurant et 30 % dans un bourg de proximité. Si les mises en chantier ont diminué entre 2023 et 2024 dans chacune des polarités, les plus fortes baisses sont observées dans les pôles relais avec un recul de 70 % (-39 logements) et dans les bourgs de proximité avec un recul de près de 60 % (-70 logements). Les mises en chantier du pôle structurant, ont quant à elles diminué de 22 %.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER SELON L'ARMATURE



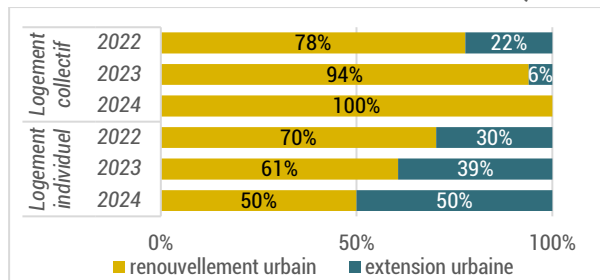
Source : Sit@del 2, logements commencés en DPC 2024. Traitements Audiar.

En 2024, 60 % des logements mis en chantier dans la tache urbaine définie par le MOS 2021

60 % des logements commencés en 2024 ont été construits dans la tache urbaine du MOS 2021, c'est-à-dire sont en renouvellement urbain. En 2022, ce ratio était plus élevé, atteignant 72 % des logements commencés.

En 2024, 100 % des logements collectifs commencés sont dans la tache urbaine MOS 2021 contre une maison individuelle sur 2. Cette part des maisons individuelles en renouvellement urbain est en baisse, car elle était de 70 % en 2022.

ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS COMMENCÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN EN BRETAGNE ROMANTIQUE



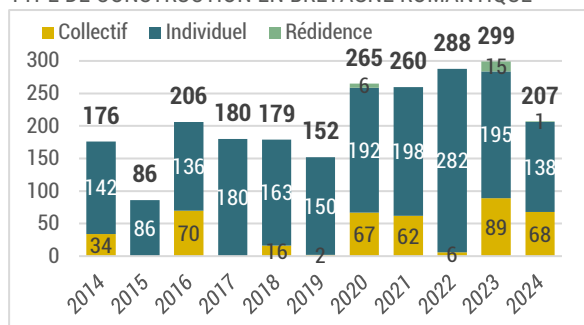
Sources : Sit@del 2, logements individuels et collectifs commencés en DPC 2022-2024. Enveloppe urbaine du MOS 2021. Traitements Audiar.

LOGEMENTS AUTORISÉS 2024 EN REcul

Le volume de logements autorisés en baisse de 31 % en 2024

Alors qu'il s'était jusqu'à présent plutôt maintenu, le niveau des autorisations, avec seulement 207 logements en 2024, marque le pas : -31 % par rapport à 2023. Après 4 années de niveau très soutenu (278 logements autorisés par an en moyenne entre 2020 et 2023), le niveau des autorisations baisse d'environ un quart. Ce niveau reste cependant légèrement supérieur à celui observé sur la période 2016-2019 (180 logements autorisés en moyenne par an).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION EN BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : Sit@del 2, logements autorisés en DPC 2014-2024. Traitements Audiar.

Un volume d'appartements autorisés proche de la moyenne 2020-24

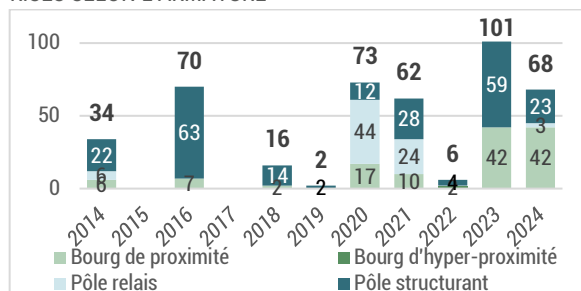
Avec 68 collectifs autorisés en 2024, le nombre d'appartements autorisés se trouve légèrement au-dessus de la moyenne 2020-2023 s'élevant à 61 collectifs autorisés.

Quelques autorisations ont été délivrées pour des travaux sur construction existante, dont 5 logements à Dingé et 3 à Tinténac. Les autres autorisations concernent des constructions nouvelles.

Les autorisations de construction nouvelle de collectifs concernent essentiellement 2 communes :

- Combourg : 11 logements locatifs sociaux dans le quartier Saint-Joseph porté par La Rance HLM et 12 logements en commercialisation dans le lotissement de la Croix du Chenot 2 ;
- Hédé-Bazouges : 16 logements en commercialisation dans la ZAC du Centre à Hédé-Bazouges et 21 logements locatifs sociaux portés par OPH Neotoa.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS SELON L'ARMATURE

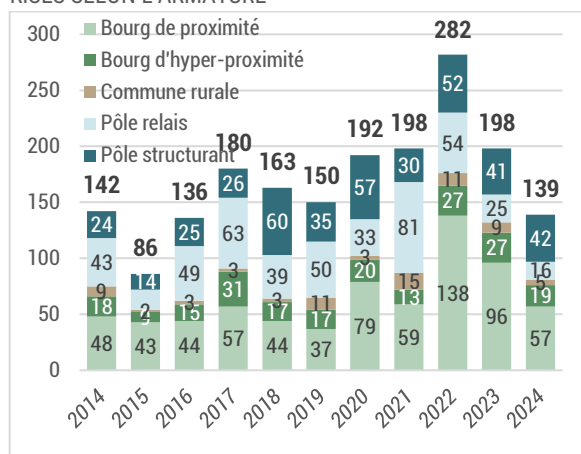


Source : Sit@del 2, logements collectifs autorisés en DPC 2014-2024. Traitements Audiar.

Un recul important du volume de maisons autorisées

Après un pic en 2022 avec plus de 280 maisons individuelles autorisées, niveau exceptionnellement haut, les autorisations en logement individuel sont de nouveau en baisse en 2024 (-29 %) après celles déjà enregistrées en 2023 (-51 %). Avec seulement 139 maisons autorisées en 2024, c'est le niveau le plus bas enregistré depuis 2017. Cette baisse concerne principalement les bourgs de proximité qui concentrent 41 % des autorisations de logements individuels en 2024 contre 48 % en 2023.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS AUTORISÉS SELON L'ARMATURE

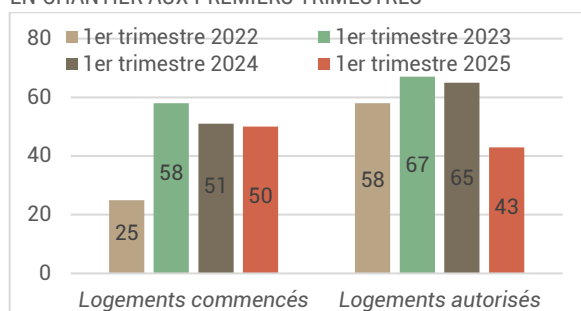


Sources : Sit@del 2, logements individuels autorisés en DPC 2014-2024. Traitements Audiar.

Tendances 2025 : stagnation des mises en chantier et baisse des autorisations

Au premier trimestre 2025, le nombre de logements commencés est équivalent au premier trimestre 2024. Quant aux autorisations, elles sont en nette diminution au premier trimestre 2025 par rapport aux premiers trimestres des années précédentes (-34 % en un an), la tendance des autorisations à la baisse semble se poursuivre en 2025.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET MIS EN CHANTIER AUX PREMIERS TRIMESTRES



Source : Sit@del 2, logements autorisés et commencés en DPC janv. - mars 2022-2025. Traitements Audiar.

TABEAU DES LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS PAR COMMUNE EN 2024

	Logements autorisés en 2024	Dont individuel	Dont collectif	Logements commencés en 2024	Dont individuel	Dont collectif
Pôle structurant	65	42	23	73	43	30
Combourg	65	42	23	73	43	30
Pôle relais	19	16	3	17	17	0
Mesnil-Roc'h	10	10	0	7	7	0
Tinténiac	9	6	3	10	10	0
Bourg de proximité	99	57	42	48	45	3
Bonnemain	2	2	0	6	6	0
Dingé	13	8	5	8	5	3
Hédé-Bazouges	51	14	37	7	7	0
Meillac	2	2	0	1	1	0
Pleugueneuc	9	9	0	12	12	0
Québriac	12	12	0	2	2	0
Saint-Domineuc	10	10	0	12	12	0
Bourg d'hyper-proximité	19	19	0	19	19	0
Cardroc	1	1	0	0	0	0
Cuguen	0	0	0	0	0	0
La Baussaine	9	9	0	6	6	0
La Chapelle-aux-Filtzméens	3	3	0	0	0	0
Longaulnay	0	0	0	2	2	0
Plesder	1	1	0	4	4	0
Saint-Thual	2	2	0	2	2	0
Trévérien	3	3	0	5	5	0
Commune rurale	5	5	0	8	8	0
Lanrigan	0	0	0	0	0	0
Les Iffs	0	0	0	0	0	0
Lourmais	0	0	0	0	0	0
Saint-Brieuc-des-Iffs	0	0	0	0	0	0
Saint-Léger-des-Prés	2	2	0	4	4	0
Trémeheuc	2	2	0	4	4	0
Trimer	1	1	0	0	0	0
CC BRETAGNE ROMANTIQUE	207	139	68	165	132	33

Sources : Sit@del 2, MTECT/SDES, logements autorisés et commencés en DPC. Traitements Audiar.



Agence d'urbanisme de Rennes

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION

Caroline ROUX, Karine BAUDY

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2025-3207-EXT-172