

Construction neuve en 2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

En 2023, 298 logements ont été mis en chantier sur le territoire de la CC de Bretagne Romantique, soit un niveau record sur les 10 dernières années. Avec une croissance de 45% par rapport à 2022, le territoire fait figure d'exception dans un contexte morose pour la construction neuve. En effet, à l'échelle départementale, les mises en chantier ont globalement diminué de 37% en 2023.

Ainsi, avec 20 logements mis en chantier pour 1 000 résidences principales en 2023 contre 13 en moyenne départementale, la Bretagne Romantique s'avère le territoire le plus dynamique en matière de construction.

L'augmentation des mises en chantier en 2023 concerne à la fois les appartements (+83%) et les maisons (+37%), mais le volume des mises en chantier des maisons n'a jamais été aussi élevé : 232 maisons commencées contre 155 par an en moyenne depuis 2017.

Entre 2022 et 2023, les mises en chantier ont augmenté dans toutes les polarités de Bretagne Romantique, et en particulier, dans le pôle structurant de Combourg et les bourgs de proximité qui concentrent respectivement 32% et 40% des mises en chantier.

En 2023, le nombre d'autorisations avec 299 logements reste à un niveau élevé, légèrement au-dessus de la moyenne constatée depuis 2020 (278 logements par an). Il est en légère hausse par rapport à 2002, contrairement à la moyenne départementale (-26%).

Particularité des autorisations en 2023, le nombre de logements en collectif dépasse la centaine (contre 60 en moyenne depuis 2020), un niveau record.

MISES EN CHANTIER

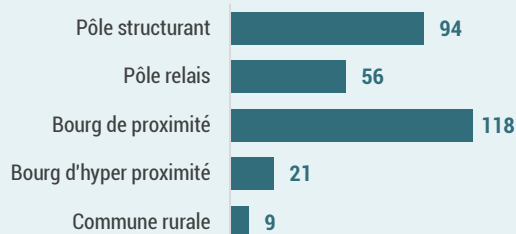


298 logements
commencés en 2023
dont



232 en individuel et
66 en collectif

Selon l'armature :



Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements commencés en date de prise en compte, 2023. Traitement Audiar.

AUTORISATIONS



299 logements
autorisés en 2023
dont



198 en individuel et
101 en collectif

Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements autorisés en date de prise en compte, 2023. Traitement Audiar.

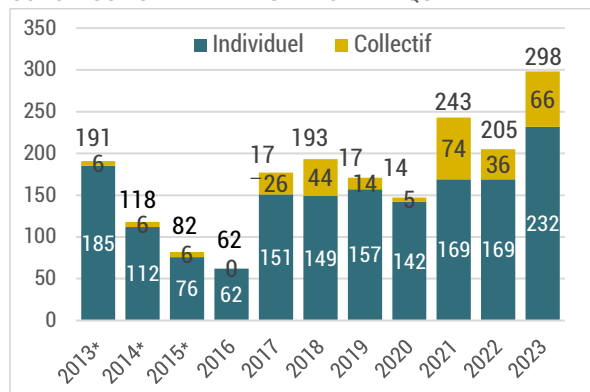
MISES EN CHANTIER EN 2023

Record de logements mis en chantier en 2023

En 2023, 298 logements ont été mis en chantier au sein de la Communauté de communes Bretagne Romantique. Ce niveau n'a jamais été atteint en dix ans : l'année 2023 dépasse le pic exceptionnel post-covid de mises en chantier de 2021 (243 logements).

Entre 2022 et 2023, le nombre de mises en chantier a augmenté de +45%, après une année 2022, certes moins dynamique que 2021 mais bien supérieure aux années précédentes. Cette hausse en 2023 concerne à la fois les maisons (+37%) et les appartements (+83%). Le volume de maisons mises en chantier (232) n'a jamais été aussi haut, bien au-dessus des 155 par an en moyenne depuis 2017.

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



Source : Sit@del 2, MTECT SDES, en date de prise en compte, 2016-2023 + historique 2013-2015. Traitements Audiar, 2024.

Un dynamisme exceptionnel dans un contexte morose

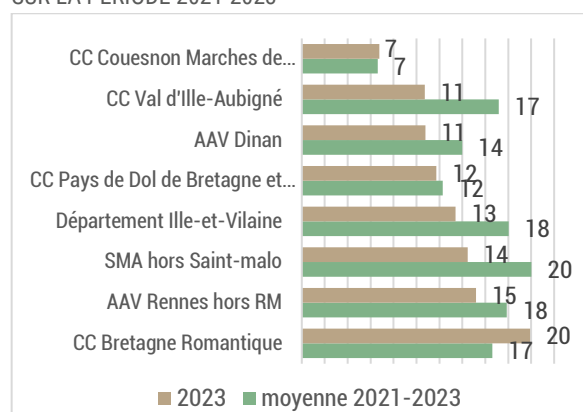
Avec cette hausse des mises en chantier (+45% en 2023), la CC Bretagne Romantique fait figure d'exception dans un contexte morose de la construction neuve. En effet, la hausse des coûts de construction liée à l'inflation, le doublement des taux d'intérêt immobiliers entre mi-2022 et fin 2023, la raréfaction et la cherté du foncier ont profondément impacté le marché de la construction neuve en 2023 entraînant globalement une baisse de 37% des mises en chantier dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Le seul autre EPCI breillien à avoir enregistré une progression des mises en chantier est Bretagne Porte de Loire Communauté (+7%). En revanche, elles ont globalement baissé de 42%

dans l'aire d'attraction de Rennes et jusqu'à -57% par exemple pour Val d'Ille-Aubigné.

Ainsi, avec 20 logements mis en chantier pour 1 000 résidences principales, la Bretagne Romantique s'avère la plus dynamique du panel en 2023 et est en progression par rapport à la moyenne 2021-2023 (17 logements mis en chantier par an pour 1 000 résidences principales).

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN 2023 POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES EXISTANTES ET EN MOYENNE SUR LA PÉRIODE 2021-2023

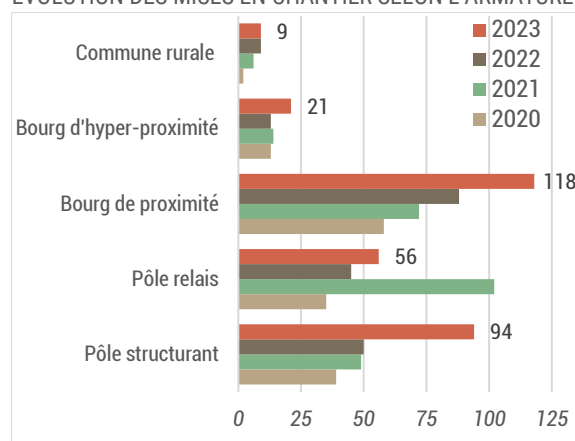


Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements commencés en date de prise en compte, 2023. Insee, RP 2021. Traitements Audiar, 2024.

La production de logements en hausse, dans toutes les polarités

Entre 2022 et 2023, les mises en chantier ont augmenté dans toutes les polarités (hors communes rurales) et en particulier dans le pôle structurant de Combourg où les mises en chantier ont presque doublé (+44 logements) et dans les bourgs de proximité (+30). Ces deux polarités concentrent respectivement 32% et 40% des mises en chantier du territoire.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER SELON L'ARMATURE

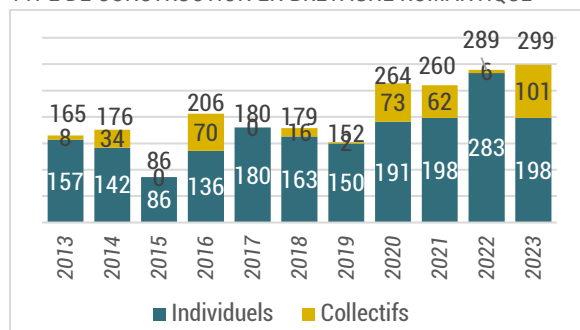


Source : Sit@del 2, MTECT/SDES, logements commencés en date de prise en compte, 2023. Traitements Audiar, 2024.

Un volume important de logements autorisés depuis 2020

Avec 299 logements en 2023, les autorisations se maintiennent à un niveau élevé, légèrement supérieur à la moyenne déjà haute constatée depuis 2020 (278 par an en moyenne contre 180 en moyenne entre 2016 et 2019). Cette croissance des autorisations en 2023 (+3%) est là encore atypique par rapport à la baisse observée dans l'ensemble du département (-26%) et une partie des EPCI bretonnants. Les EPCI les plus ruraux ont en revanche des croissances importantes en 2023 : par exemple, +109% sur Couesnon Marches de Bretagne (98 autorisations), +40% sur Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel.

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



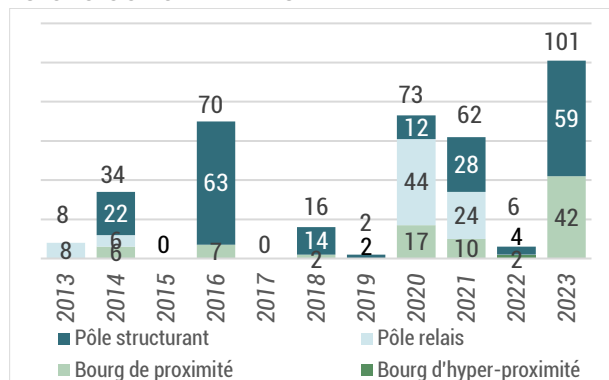
Source : Sit@del 2, MTECT/SDES, logements autorisés en date de prise en compte, 2013-2023. Traitements Audiar, 2024.

Autorisations d'appartements, une année 2023 record

Avec plus de 100 logements autorisés, les logements en collectif enregistrent un niveau record, jamais atteint (contre 60 en moyenne entre 2020 et 2023, 22 en moyenne entre 2016 et 2019). Les créations de logements en collectif ont été autorisées par travaux sur construction existante dont :

- 59 appartements dans le pôle structurant de Combours : 19 logements locatifs sociaux (50% T3, 25% T2 et 25% T4) portés par La Rance HLM et 40 logements en commercialisation (75% de T3) dans un programme porté par un promoteur privé (Réalités).
- 42 appartements dans les bourgs de proximité : 27 appartements à Hédé-Bazouges en deux programmes (23 logements à la vente rue des Quatre Frères et 4 logements en location, en transformation de locaux agricoles dans la Ville Allée), 12 logements en résidence pour personnes âgées à Meillac, 3 logements à Dingé.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS SELON L'ARMATURE



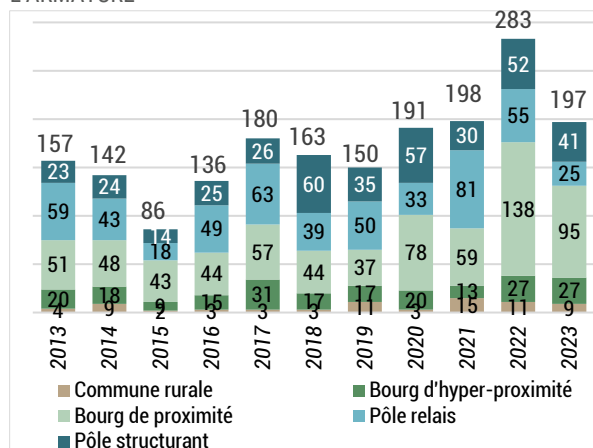
Source : Sit@del 2, MTECT/SDES, logements collectifs autorisés en date de prise en compte, 2013-2023. Traitements Audiar, 2024.

Autorisations de maisons

Les autorisations en logement individuel reviennent à un niveau comparable aux années 2020 et 2021 après une année 2022 exceptionnelle. Les 198 maisons autorisées en 2023, dont 22 groupées, sont situées à :

- 48% dans les bourgs de proximité dont 23 à Pleugueneuc, 19 à Hédé-Bazouges (ZAC de Hédé), 16 à Dingé (Domaine de Tanouarn), 15 à Saint-Domineuc, 13 à Bonnemain, 5 à Québricac.
- 21% dans le pôle structurant de Combours 41 maisons, dont les 3/4, en lotissement (Croix Briand, Grenouillère, Sœur Joséphine...);
- 14% dans les bourgs d'hyperproximité (27 maisons) : Plesder (6), Trévérien (5)...
- 13% dans les pôles relais (25 maisons) : Mesnil-Roc'h (14), Tinténac (11);
- 4% dans les communes rurales (9 maisons).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MAISONS AUTORISÉES SELON L'ARMATURE

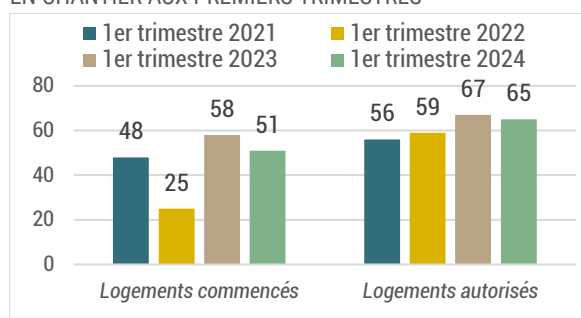


Source : Sit@del 2, MTECT / SDES, logements individuels autorisés en date de prise en compte, 2013-2023. Traitements Audiar, 2024

Tendances 2024 : stagnation, voire baisse, des mises en chantier et autorisations

Au premier trimestre 2024, le nombre de mises en chantier (ou commencés) est en légère baisse par rapport au premier trimestre 2023, mais reste à un niveau important. Quant aux autorisations, elles restent également à un niveau plus élevé que les trois premiers mois de 2021 et 2022.

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



Source : Sit@del 2, MTECT/SDES, logements autorisés et commencés en date de prise en compte, janv.-mars 2021-2024. Traitements Audiar, 2024

TABLEAU DES LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS PAR COMMUNE EN 2023

	Logements autorisés en 2023 (DPC)	Dont individuel	Dont collectif	Logements commencés en 2023 (DPC)	Dont individuel	Dont collectif
Pôle structurant	100	41	59	94	52	42
Combourg	100	41	59	94	52	42
Pôle relais	25	25	0	56	36	20
Mesnil-Roc'h	14	14	0	18	18	0
Tinténiac	11	11	0	38	18	20
Bourg de proximité	137	95	42	118	114	4
Bonnemain	13	13	0	11	11	0
Dingé	19	16	3	28	28	0
Hédé-Bazouges	46	19	27	25	21	4
Meillac	16	4	12	1	1	0
Pleugueneuc	23	23	0	44	44	0
Québriac	5	5	0	1	1	0
Saint-Domineuc	15	15	0	8	8	0
Bourg d'hyper-proximité	27	27	0	21	21	0
Cardroc	3	3	0	6	6	0
Cuguen	1	1	0	1	1	0
La Baussaine	4	4	0	3	3	0
Chapelle-aux-Filtzméens	3	3	0	3	3	0
Longaulnay	1	1	0	0	0	0
Plesder	6	6	0	1	1	0
Saint-Thual	4	4	0	4	4	0
Trévérien	5	5	0	3	3	0
Commune rurale	9	9	0	9	9	0
Lanrigan	0	0	0	1	1	0
Les Iffs	0	0	0	2	2	0
Lourmais	1	1	0	1	1	0
Saint-Brieuc-des-Iffs	0	0	0	0	0	0
Saint-Léger-des-Prés	3	3	0	1	1	0
Trémeheuc	4	4	0	3	3	0
Trimer	1	1	0	1	1	0
CC BRETAGNE ROMANTIQUE	298	197	101	298	232	66

Source : Sit@del 2, MTECT/SDES, logements autorisés et commencés en date de prise en compte (DPC)



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

Karine BAUDY

Héloïse PERLEIN

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2024-3208-EXT-167