

1. La construction neuve en 2018

Comme dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes, le regain de la construction depuis 2016 s'est poursuivi en 2018 en Bretagne Romantique. Le bilan chiffré de 2018 pour le territoire est le suivant :

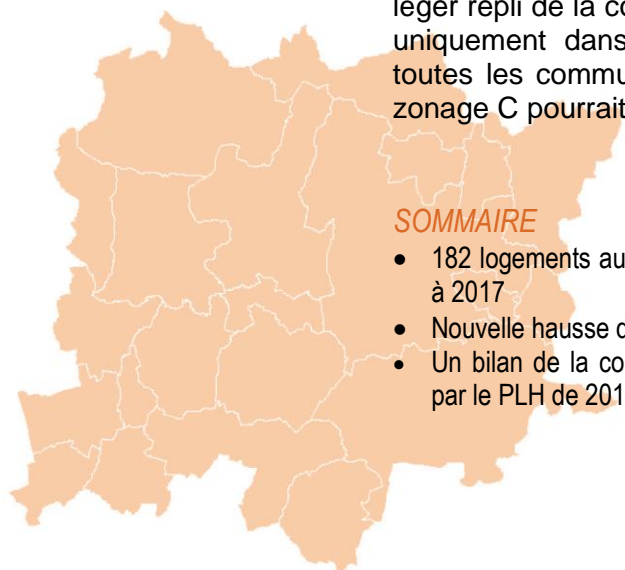
- Plus de 180 logements autorisés
- Plus de 190 logements mis en chantier

Cette tendance a été portée par le dynamisme de la production collective, avec 44 logements mis en chantier et 16 autorisations en 2018. Cependant, les autorisations délivrées dans l'individuel ont été en léger recul par rapport à 2017, et les mises en chantier ont stagné. Combourg et le secteur mixte ont continué à concentrer le marché de la construction neuve (84 % des logements autorisés et 90 % des logements commencés).

L'année 2019 affichera-t-elle le même dynamisme ? Compte tenu des autorisations délivrées en 2018, les mises en chantier seront certainement encore importantes. Toutefois, le faible nombre de logements autorisés sur le premier trimestre 2019 laisse entrevoir un léger repli de la construction. Le recentrage du PTZ, à partir de 2020, uniquement dans les communes des zones tendues, tandis que toutes les communes de la Bretagne Romantique appartiennent au zonage C pourrait en effet impacter la construction.

SOMMAIRE

- 182 logements autorisés en Bretagne Romantique en 2018, un niveau analogue à 2017
- Nouvelle hausse des mises en chantier de logements en 2018
- Un bilan de la construction neuve en deçà des objectifs de production retenus par le PLH de 2010



182 LOGEMENTS AUTORISÉS EN BRETAGNE ROMANTIQUE EN 2018, UN NIVEAU ANALOGUE A 2017

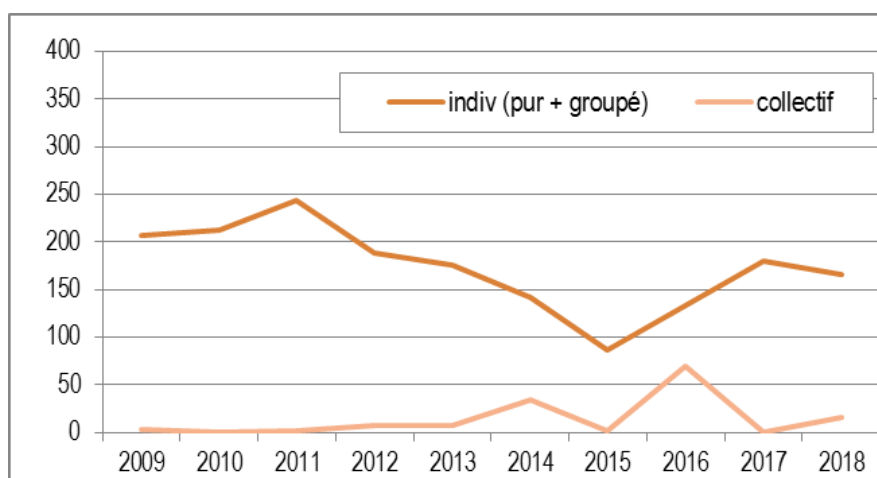
BRETAGNE ROMANTIQUE : LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| Individuel (pur et groupé) | 207 | 212 | 244 | 189 | 176 | 142 | 87 | 134 | 180 | 166 |
| Collectif | 3 | 0 | 2 | 8 | 8 | 34 | 2 | 70 | 0 | 16 |
| Total | 210 | 212 | 246 | 197 | 184 | 176 | 89 | 204 | 180 | 182 |
| % collectif / total | 1 % | 0 % | 1 % | 4 % | 4 % | 19 % | 2 % | 34 % | 0 % | 9 % |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del2 - depuis 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique.

Plus de 180 logements autorisés en 2018, la reprise constatée depuis 2016 se confirme.

LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE DANS LA BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : DREAL Bretagne - Sit@del2 - à partir de 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique.

16 permis de construire de logements collectifs délivrés en 2018, en revanche les autorisations de logements individuels diminuent légèrement (- 8 % par rapport à 2017).

En 2018, **182 logements ont été autorisés dans l'ensemble des communes de Bretagne Romantique, soit un niveau analogue à celui observé en 2017**. Le regain des autorisations depuis 2016 (plus de 200 en 2016 et 180 en 2017) s'est poursuivi en 2018. Après l'année creuse de 2015 (moins de 90 autorisations), le nombre de logements autorisés ces trois dernières années est équivalent au niveau observé entre 2012 et 2014.

Cette tendance est similaire à celle observée dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise, où le regain de dynamisme des autorisations de construire de 2017 s'est prolongé en 2018. Cette dernière année, 2 459 logements ont été autorisés, contre 2 394 en 2017 et moins de 1 900 en 2016.

Toutefois, les communes de la Bretagne Romantique ont connu un léger repli des autorisations de construire dans l'individuel, avec une baisse de 8 % de la future offre en logements individuels par rapport à 2017. A l'inverse, la forme urbaine « collective » a connu un léger regain de dynamisme, avec 16 logements autorisés en 2018. Excepté en 2014 et 2016, cette production était quasiment absente du territoire depuis 2009. Cette future offre collective se localise principalement dans la commune de Combourg, avec notamment un programme mixte logements-commerces en renouvellement urbain.

Sur le 1^{er} trimestre 2019, 37 logements ont été autorisés en Bretagne Romantique, tous individuels. Un repli de la construction neuve semble donc se dessiner : au 1^{er} trimestre 2018, 54 logements avaient déjà été autorisés.

NOUVELLE HAUSSE DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN 2018

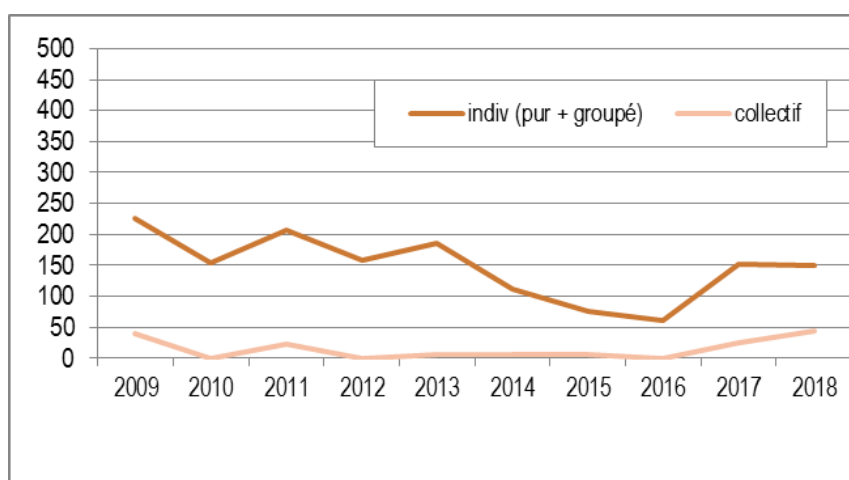
BRETAGNE ROMANTIQUE : LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Individuel (pur et groupé) | 225 | 154 | 206 | 158 | 185 | 112 | 76 | 62 | 153 | 149 |
| Collectif | 39 | 0 | 22 | 0 | 6 | 6 | 6 | 0 | 26 | 44 |
| Total | 264 | 154 | 228 | 158 | 191 | 118 | 82 | 62 | 179 | 193 |
| % collectif / total | 15 % | 0 % | 10 % | 0 % | 3 % | 5 % | 7 % | 0 % | 15 % | 23 % |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2 (depuis 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique)

Comme en 2017, la Bretagne Romantique maintient en 2018 une forte activité d'ouverture de chantiers de logements.

LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DANS LA BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2 - à partir de 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique.

2018 se caractérise par une hausse des mises en chantier dans le collectif, et un maintien dans l'individuel par rapport à 2017.

La publication de l'année dernière anticipait, au vu du volume d'autorisations de 2017, une conjoncture de la construction favorable pour 2018. Les nombreuses autorisations de logements collectifs enregistrées en 2016 et de logements individuels en 2017 ont en effet généré un nombre important de lancement de chantiers en 2018.

Après 2015 et 2016, avec des niveaux de mises en chantier particulièrement faibles, l'année 2017 avait été marquée par une forte reprise des mises en chantier (179 logements commencés). **Cette dynamique s'est accentuée en 2018, avec 193 logements commencés dans les communes de la Bretagne Romantique.**

Par rapport à 2017, les volumes d'ouvertures de chantier de logements individuels se sont stabilisés autour de 150,

tandis que les logements collectifs commencés ont été en forte hausse (44 en 2018, contre 26 en 2017 et seulement 18 sur l'ensemble de la période 2012-2016). Cette production neuve collective de 2018 est relative au projet de reconstruction de nouveaux logements dans la résidence autonomie 'Les Châtaigniers', mené par la SA HLM La Rance et le CCAS de Combourg.

Cette forte dynamique des ouvertures de chantier en 2018, dans la continuité de celle de 2017, s'observe également dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise, avec 1 586 logements commencés (1 574 en 2017).

UN BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN DECA DES OBJECTIFS DE PRODUCTION RETENUS PAR LE PLH DE 2010

Le Programme Local de l'Habitat de la Bretagne Romantique exécutoire pour la période 2010-2016 a été prorogé en 2017.

LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS EN 2018 EN BRETAGNE ROMANTIQUE PAR SECTEUR PLH

| | autorisés | commencés |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Combourg | 74 | 78 |
| Secteur mixte | 78 | 96 |
| Secteur rural en développement | 14 | 16 |
| Secteur rural en dév. modéré | 13 | 2 |
| Cardroc, Les Iffs, St-Brieuc-des-Iffs | 3 | 1 |
| Bretagne Romantique | 182 | 193 |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2.

Après une année de creux en 2017, Combourg atteint un volume d'autorisations proche de celui du secteur mixte en 2018.

En 2018, **Combourg et le secteur mixte** ont affiché des volumes analogues d'autorisations de construire, et ont capté **84 % de la future offre neuve de la Bretagne Romantique**. Combourg a connu un regain des autorisations, avec 3 fois plus de logements autorisés qu'en 2017 (74 contre 26), et un niveau bien supérieur à sa moyenne annuelle depuis 2010 (41). A l'inverse, le secteur mixte a connu un repli, avec seulement 78 autorisations en 2018 contre 109 en 2017, et 102 en moyenne annuelle depuis 2010.

En revanche, le secteur mixte a concentré à lui-seul 50% des logements commencés en Bretagne Romantique en 2018, avec 96 mises en chantier soit un volume analogue à celui observé en moyenne depuis 2010. Combourg affiche également de plus nombreuses mises chantier en 2018 que depuis le début du PLH : 78, contre 26 en moyenne chaque année depuis 2010.

Les autres secteurs PLH ont affiché quant à eux des niveaux d'autorisations et de mises en chantier relativement bas.

LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS EN MOYENNE ANNUELLE (2010-2018) PAR SECTEUR ET AU REGARD DE L'OBJECTIF ANNUEL DU PLH

| | autorisés | commencés | Objectif annuel PLH |
|---------------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Combourg | 41 | 26 | 50 |
| Secteur mixte | 102 | 93 | 171 |
| Secteur rural en dév. | 19 | 16 | 43 |
| Secteur rural en dév. modéré | 21 | 14 | 31 |
| Cardroc, Les Iffs, St-Brieuc-des-Iffs | 3 | 2 | - |
| Bretagne Romantique | 186 | 151 | 295 |

Sources : DREAL Bretagne - Sit@del 2 et programme d'actions du PLH 2010 de la Bretagne Romantique.

Le bilan des 9 années (2010-2018) confirme que l'ensemble des secteurs de la Bretagne Romantique n'atteignent pas les objectifs annuels fixés par le PLH.

Constat identique à 2017, l'écart entre la production neuve réelle et l'objectif annuel du PLH se confirme avec le bilan des mises en chantier de 2018. Ainsi, sur 9 années, on dénombre 186 logements autorisés pour 151 logements commencés en moyenne annuelle. Par conséquent, le territoire est très loin d'atteindre son objectif annuel initial de construction de 295 logements¹. Les logements mis en chantier correspondent environ à la moitié de l'objectif. In fine, de 2010 à 2018, ce sont moins de 1 400 nouveaux logements qui ont été construits sur le territoire, contre plus de 2 600 affichés comme ambition dans le PLH.

Durant les 9 années analysées, tous les secteurs ont contribué, à leur mesure, à la production de logements neufs. Année après année, la ventilation de cette offre neuve se confirme :

- 62 % pour le secteur mixte,
- 17 % pour Combourg,
- 11 % pour le secteur rural en développement,
- 9 % pour le secteur rural en croissance modérée
- 1 % pour Cardroc, Les Iffs et Saint-Brieuc-des-Iffs.

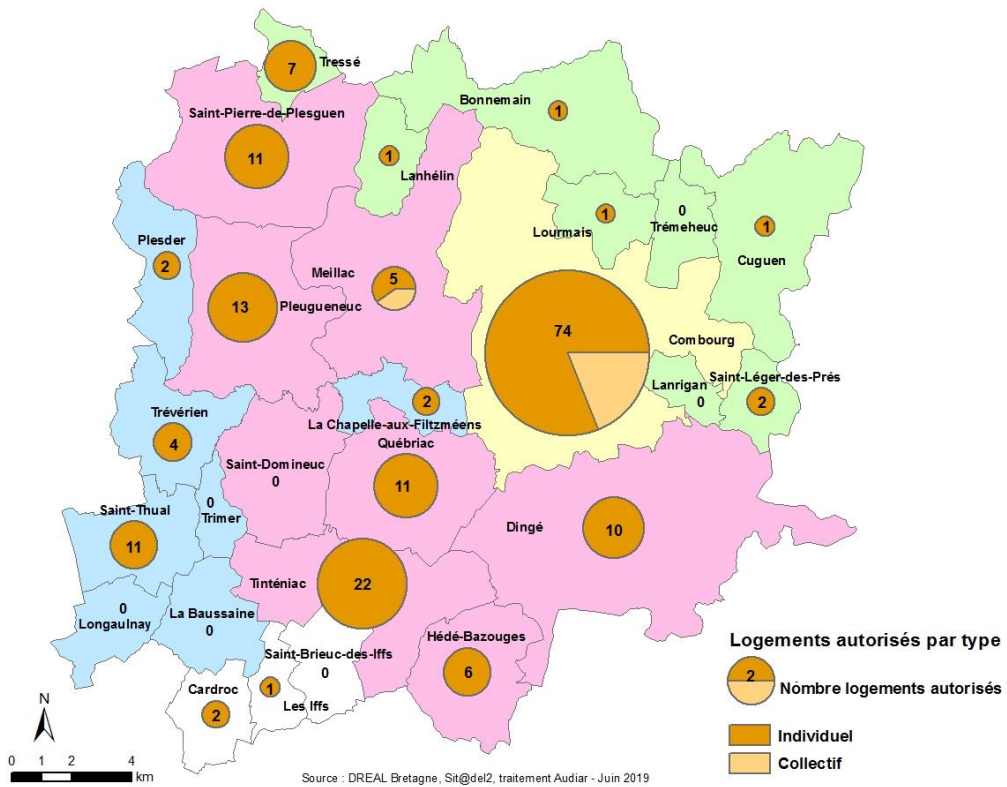
Les secteurs ruraux ont moins contribué à la production, que ce qui leur avait été affecté comme objectif (globalement, 20% de la production mise en chantier, contre 25% des objectifs). L'ajustement s'est fait essentiellement « au bénéfice » du secteur mixte.

Au sein de la Bretagne Romantique, sur la période 2010 à 2018, le cumul de logements commencés donne lieu au bilan suivant :

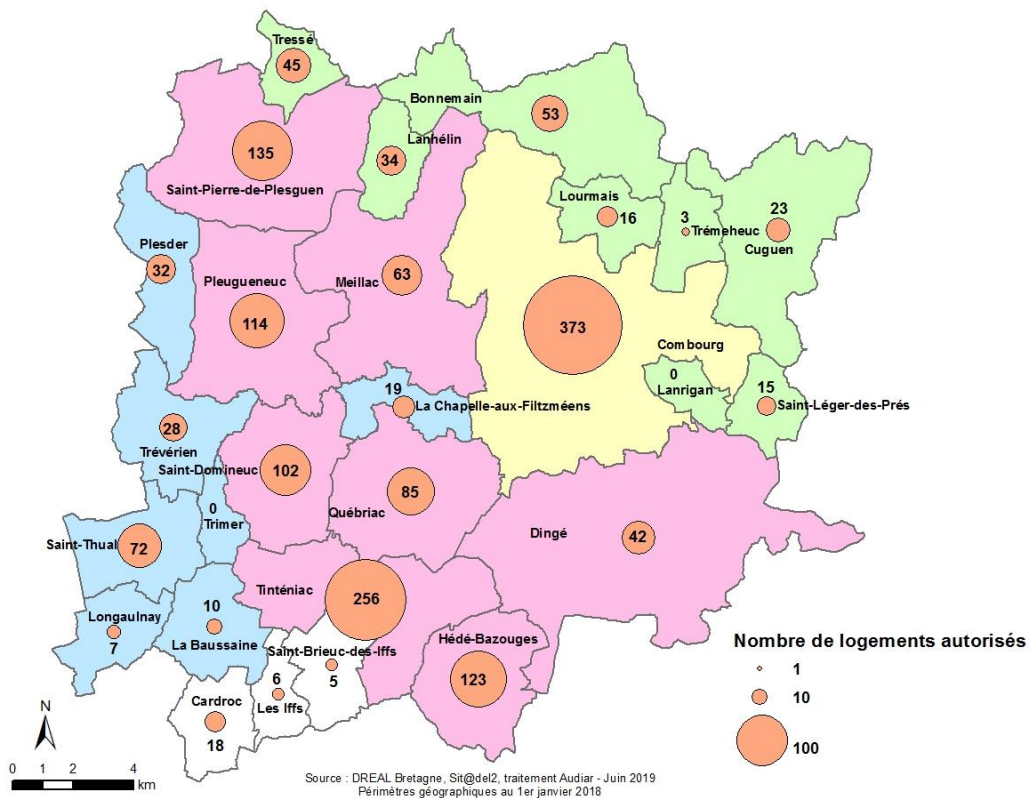
- 2 communes sont en tête : Combourg avec le plus grand nombre de mises en chantier (236 logements) et Tinténiac (229 logements).
- suivent 3 communes : St-Pierre-de-Plesguen, Pleugueneuc et Hédé dont la production oscille chacune entre 100 et 135 logements.
- 4 communes ont vu entre 50 et 100 logements être mis en chantier sur la période : Saint-Domineuc, Québriac, St-Thual et Meillac.
- viennent ensuite 9 communes, dont la production, plus modérée, varie entre 10 et 50 logements : Bonnemain, Dingé, Plesder, Tressé, Tréverien, Lanhélin, La Chapelle-aux-Filtzméens, Cuguen et Lourmais
- enfin, les petites communes de St-Léger-des-Prés, La Baussaine, Cardroc, Trimer, Longaulnay, St-Brieuc-des-Iffs, Trémeheuc, Les Iffs et Lanrigan enregistrent toutes un cumul individuel inférieur à 10 logements.

¹ Il faut préciser que les objectifs du PLH ont été estimés avant la crise immobilière de 2008-2009, lorsque le marché neuf était encore à un niveau particulièrement élevé.

LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE EN 2018 PAR SECTEUR PLH DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE



LOGEMENTS AUTORISÉS DE 2010 A 2018 PAR SECTEUR PLH DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE



ANNEXE

| | Logements autorisés en 2018 | | | Logements commencés en 2018 | | |
|---|-----------------------------|------------|-------------|-----------------------------|------------|-------------|
| | Total | Collectifs | Individuels | Total | Collectifs | Individuels |
| Combourg | 74 | 14 | 60 | 78 | 44 | 34 |
| Dingé | 10 | 0 | 10 | 8 | 0 | 8 |
| Hédé-Bazouges | 6 | 0 | 6 | 19 | 0 | 19 |
| Meillac | 5 | 2 | 3 | 5 | 0 | 5 |
| Pleugueneuc | 13 | 0 | 13 | 6 | 0 | 6 |
| Québriac | 11 | 0 | 11 | 7 | 0 | 7 |
| Saint-Domineuc | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Saint-Pierre-de-Plesguen | 11 | 0 | 11 | 24 | 0 | 18 |
| Tinténiac | 22 | 0 | 22 | 26 | 0 | 26 |
| Total Secteur mixte | 78 | 2 | 76 | 96 | 0 | 90 |
| La Baussaine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| La Chapelle-aux-Filtzméens | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Longaulnay | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Plesder | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 |
| Saint-Thual | 6 | 0 | 6 | 12 | 0 | 12 |
| Trévérien | 4 | 0 | 4 | 2 | 0 | 2 |
| Trimer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total secteur rural en développement | 14 | 0 | 14 | 16 | 0 | 16 |
| Bonnemain | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Cuguen | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Lanhélin | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| Lanrigan | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lourmais | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Saint-Léger-des-Prés | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Trémeheuc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tressé | 7 | 0 | 7 | 0 | 0 | 3 |
| Total secteur rural développement modéré | 13 | 0 | 13 | 2 | 0 | 8 |
| Cardroc | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Les Iffs | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Saint-Brieuc-des-Iffs | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Bretagne Romantique | 182 | 16 | 166 | 193 | 44 | 149 |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2 (Périmètres géographiques au 1^{er} janvier 2018)



AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

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

Contact : Audrey NAULIN
02 99 01 86 48
a.naulin@audiar.org

2019-011-EXT-101

