

# Observatoire de l'habitat

## Le logement neuf en 2021

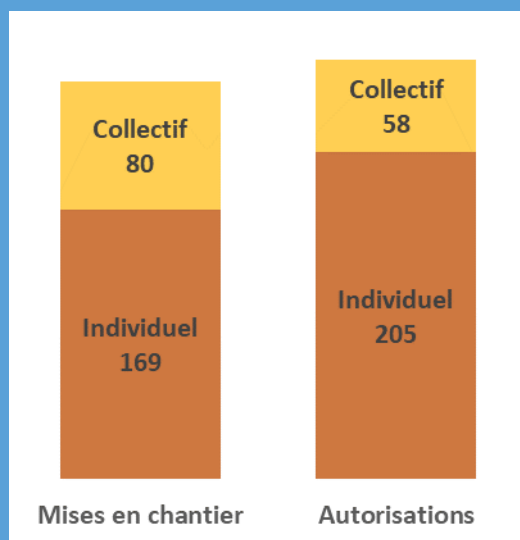
Nombre de logements mis en chantier et autorisés en 2021 en Bretagne Romantique



Logements  
commencés



Logements  
autorisés



Lié au regain des autorisations en 2020, les ouvertures de chantier se sont accélérées en Bretagne Romantique en 2021. Près de 250 logements ont été mis en chantier sur l'année, dont 80 appartements, soit un niveau jamais atteint dans la dernière décennie pour le collectif. Avec 17 logements pour 1 000 résidences principales existantes, la dynamique de construction atteint quasiment le niveau observé dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise et dans l'aire d'attraction de Dinan. Les pôles relais portent en partie ce dynamisme. Toutefois, l'effort de construction reste inférieur aux objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo (300 logements par an).

L'intensité de la construction neuve devrait continuer à s'amplifier : les autorisations de logements ont été aussi nombreuses en 2021 qu'en 2020, et sur les 4 premiers mois de 2022, leur nombre a encore fortement augmenté par rapport aux années précédentes. Toutefois, l'activité des mises en chantier est en léger recul sur les premiers mois de 2022, par rapport à 2021. Pénurie de matériaux, hausse des coûts et capacité à faire des artisans peuvent en partie expliquer le léger décalage des mises en chantier.

*Cette publication s'appuie sur les données Sit@del 2 (MEEDDM - CGDD - SOeS), relatives à l'ensemble de la production neuve de logements. Sont prises en compte les différentes étapes du processus de construction : les délivrances du permis de construire (les logements autorisés) ; et les mises en chantier (les logements commencés). Les données font référence à l'ensemble des permis de logements neufs, à savoir : les logements de la promotion immobilière libre et aidée (individuel groupé et collectif) ; les maisons individuelles sur terrains à bâtir (individuel pur) ; les logements locatifs sociaux ordinaires (individuel groupé et collectif) ; les logements en résidences sociales et privées (ex : personnes âgées, étudiants, personnes handicapées).*

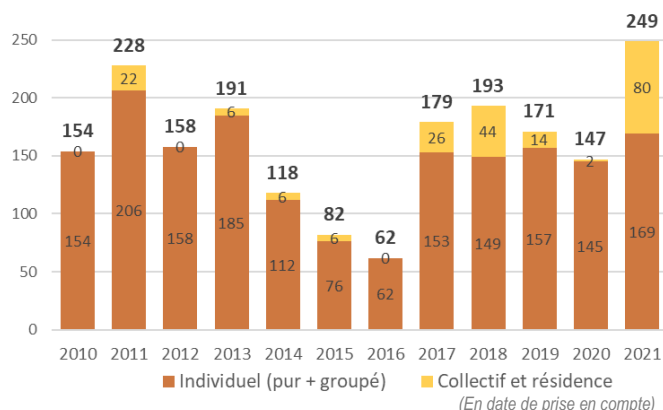
*Les séries en date de prise en compte agrègent l'information à la date d'enregistrement de la donnée. Les séries en date réelle agrègent à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, ou à la date de mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Les séries en date réelle sont nettes des annulations.*

## Une accélération des mises en chantier en 2021

La dynamique de la construction neuve s'est encore amplifiée en 2021, avec 249 logements commencés. C'est une centaine de plus qu'en 2020 et près de 70 de plus qu'entre 2017 et 2019.

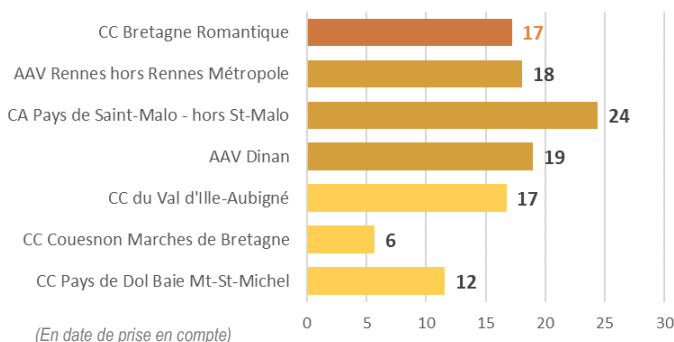
En lien avec les autorisations de 2019, ce sont les mises en chantier de logements collectifs qui ont connu le plus fort regain, à un niveau jamais enregistré : 80 appartements (dont plus de la moitié concerne un seul programme) ont été mis en chantier sur l'année, contre 22 par an en moyenne sur la période 2017-2020. Les volumes d'ouvertures de chantier de logements individuels ont, eux, légèrement progressé avec 169 maisons commencées en 2021, contre 151 par an en moyenne entre 2017 et 2020.

### Evolution du nombre de logements mis en chantier par type de construction en Bretagne Romantique



## Une dynamique des mises en chantier similaire à celle des couronnes de l'aire d'attraction rennaise et de l'aire d'attraction de Dinan

### Nombre de logements mis en chantier en 2021 pour 1000 résidences principales existantes



17 logements ont été mis en chantier en 2021 pour 1 000 résidences principales existantes en Bretagne Romantique, soit un ratio proche de celui des couronnes de l'aire d'attraction rennaise (18 ‰), et de l'aire d'attraction de Dinan (19 ‰).

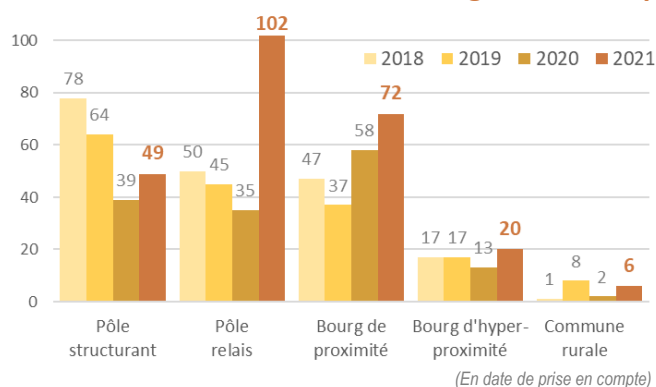
La dynamique des ouvertures de chantier reste toutefois inférieure à celle observée dans la périphérie malouine.

## L'activité des mises en chantier portée en 2021 par les pôles relais, mais une hausse par rapport à 2020 dans toutes les strates de l'armature

En 2021, plus de 40% de la production neuve a été enregistrée dans les pôles relais, et notamment dans la commune de Tinténiac qui, à elle seule, concentre 70 mises en chantier. Ce volume important s'explique notamment par l'ouverture de chantier d'un programme immobilier de 44 logements collectifs dans la commune.

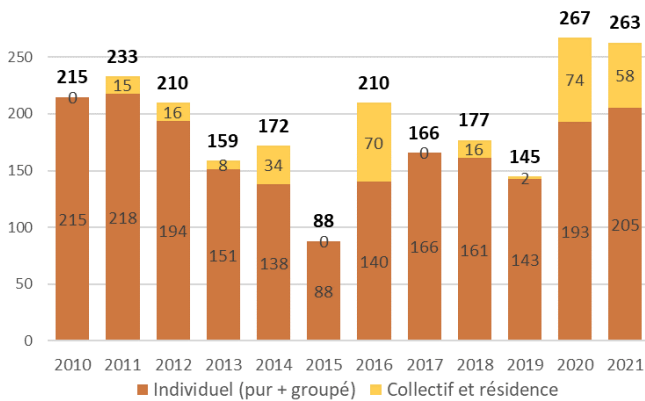
Mais, toutes les strates de l'armature territoriale connaissent une hausse des mises en chantier entre 2020 et 2021. Comparées à la moyenne observée entre 2018 et 2020, les mises en chantier ont augmenté en 2021 dans les pôles relais et les bourgs de proximité, mais ont diminué dans le pôle structurant de Combourg.

### Evolution du nombre de logements mis en chantier selon l'armature de Bretagne Romantique



## Une stabilisation des autorisations à un niveau très haut en 2021

### Evolution du nombre de logements autorisés par type de construction en Bretagne Romantique



(En date réelle)

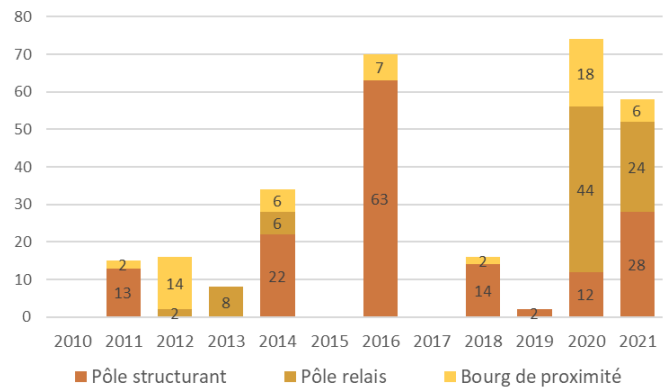
Les autorisations de logements restent très élevées en 2021 : 263 logements ont été autorisés, soit un niveau similaire à celui de 2020. En 2020 et 2021, la Bretagne Romantique compte une centaine d'autorisations supplémentaires chaque année par rapport à la période 2017-2019. Par rapport aux territoires de comparaison, c'est l'EPCI qui a connu la plus forte hausse des autorisations entre 2017-2019 et 2020-2021 (+ 63%). Elles ont progressé de + 25 % en moyenne dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, de + 36 % dans l'aire d'attraction de Dinan, et ont légèrement reculé dans la périphérie malouine.

## Des autorisations de collectifs concentrés à Combourg et Tinténiac

Parmi les 58 appartements autorisés en 2021 :

- 28 concernent le pôle structurant de Combourg : Résidence Memory – du T2 au T4
- 20, la commune de Tinténiac : opération de Néotoa - 20 appartements et 7 maisons.
- Deux opérations de 4 et 2 logements collectifs ont également été autorisées en 2021 dans les bourgs de proximité de Bonnemain et Québriac
- Une opération de 4 appartements à Mesnil Roc'h.

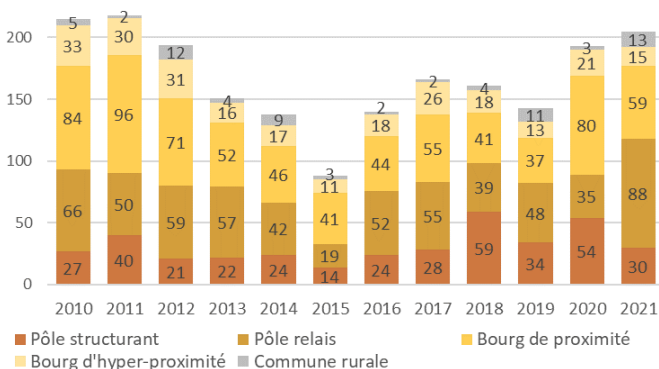
### Evolution du nombre de logements collectifs autorisés selon l'armature



(En date réelle)

## De nombreuses autorisations de maisons en 2021 dans les pôles relais

### Evolution du nombre de maisons autorisées selon l'armature de Bretagne Romantique



(En date réelle)

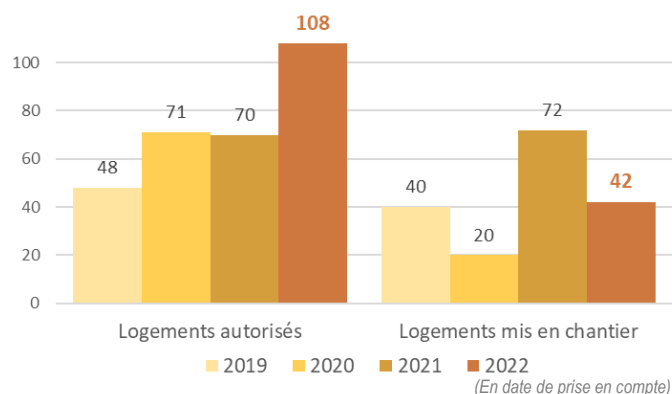
En 2021, 205 maisons ont été autorisées .

- 3 % concernent les pôles relais : 51 à Tinténiac (principalement dans la ZAC du quartier Nord-Ouest, et à la cour Boizard) et 37 à Mesnil Roc'h (principalement à Saint-Pierre-de-Plesguen).
- 29 % sont situées dans les bourgs de proximité, dont 16 à Dingé (lotissement du Rigoulet) et 11 à Bonnemain.
- 15 % dans le pôle structurant de Combourg. Avec 30 autorisations de maisons, son dynamisme est toujours porté par le lotissement communal « La Croix du Chenot ».

## Premières tendances 2022 : une forte hausse des autorisations

Malgré les nombreuses autorisations de 2021, les 4 premiers mois de 2022 se caractérisent par un recul des mises en chantier par rapport à l'année précédente. Mais, leur niveau est aussi élevé qu'en 2019. De plus, sur cette même période, l'intensité des autorisations est très élevée : 108 logements ont été autorisés entre début janvier et fin avril 2022, contre 63 en moyenne sur cette période entre 2019 et 2021. Ces premières tendances 2022 présagent donc d'une intensification de la construction neuve dans les mois à venir.

### Evolution du nombre de logements autorisés et commencés entre janvier et avril



## TABLEAU DES LOGEMENTS AUTORISES ET COMMENCES PAR COMMUNE EN 2021

	Logements autorisés en 2021 (en date réelle)			Logements commencés en 2021 (en date de prise en compte)		
		Dont individuel	Dont collectif		Dont individuel	Dont collectif
<b>Pôle structurant</b>	<b>58</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>49</b>	<b>39</b>	<b>10</b>
Combourg	58	30	28	49	39	10
<b>Pôle relais</b>	<b>112</b>	<b>88</b>	<b>24</b>	<b>102</b>	<b>54</b>	<b>48</b>
Mesnil-Roc'h	41	37	4	32	28	4
Tinténiac	71	51	20	70	26	44
<b>Bourg de proximité</b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>6</b>	<b>72</b>	<b>56</b>	<b>16</b>
Bonnamain	15	11	4	11	3	8
Dingé	16	16	0	13	13	0
Hédé-Bazouges	3	3	0	8	2	6
Meillac	7	7	0	8	8	0
Pleugueneuc	9	9	0	8	8	0
Québriac	8	6	2	9	7	2
Saint-Domineuc	7	7	0	15	15	0
<b>Bourg d'hyper-proximité</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
Cardroc	3	3	0	1	1	0
Cuguen	2	2	0	1	1	0
La Baussaine	0	0	0	0	0	0
Chapelle-aux-Filtzméens	3	3	0	1	1	0
Longaulnay	1	1	0	0	0	0
Plesder	1	1	0	1	1	0
Saint-Thual	4	4	0	5	5	0
Trévérien	1	1	0	11	5	6
<b>Commune rurale</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
Lanrigan	0	0	0	0	0	0
Les Iffs	0	0	0	1	1	0
Lourmais	5	5	0	2	2	0
Saint-Brieuc-des-Iffs	4	4	0	0	0	0
Saint-Léger-des-Prés	3	3	0	2	2	0
Trémeheuc	1	1	0	1	1	0
Trimer	0	0	0	0	0	0
<b>BRETAGNE ROMANTIQUE</b>	<b>263</b>	<b>205</b>	<b>58</b>	<b>249</b>	<b>169</b>	<b>80</b>



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 : Karine BAUDY  
02 99 01 85 02  
k.baudy@audiar.org

2022-3203-EXT-099