

Observatoire de l'habitat

Le logement neuf en 2022

Nombre de logements mis en chantier et autorisés en 2022 en Bretagne Romantique



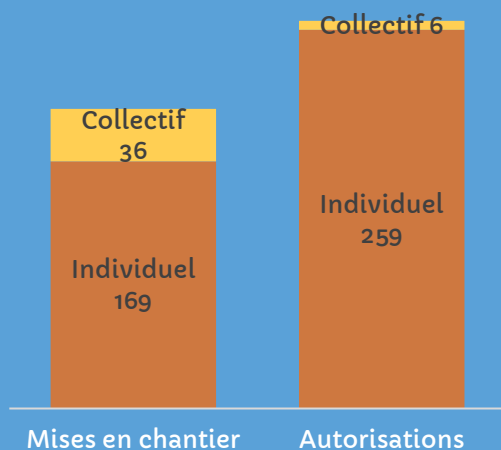
205

logements
commencés



265

logements
autorisés



Du fait de décalages de chantiers (liés à la pénurie de matériaux et à la capacité à faire des artisans), les ouvertures de chantier se sont légèrement ralenties en Bretagne Romantique en 2022 en dépit des nombreuses autorisations de 2021. Malgré une dynamique plus faible que dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise ou la périphérie malouine, les mises en chantier restent toutefois nombreuses au regard de la construction de la décennie, sans pour autant atteindre les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo (300 logements par an) : plus de 200 logements ont été commencés dans l'année, contre 160 en moyenne depuis 10 ans. Les bourgs de proximité portent en partie ce dynamisme.

L'intensité de la construction neuve devrait continuer : les autorisations de logements ont été aussi nombreuses en 2022 qu'en 2020 et 2021, portées par l'individuel. Et, sur les 4 premiers mois de 2023, leur nombre a encore fortement augmenté par rapport aux années précédentes, tandis que les mises en chantier connaissent un rebond.

Cette publication s'appuie sur les données Sit@del 2 (MTECT / SDES), 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).

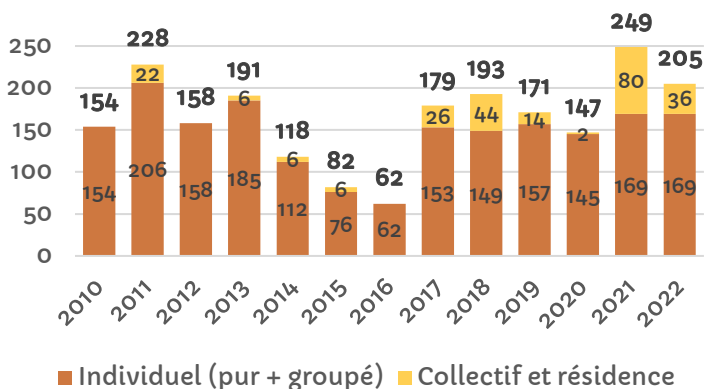
Les séries en date de prise en compte agrègent l'information à la date d'enregistrement de la donnée. Les séries en date réelle agrègent à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, ou à la date de mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Les séries en date réelle sont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

Un léger repli des mises en chantier en 2022 par rapport à 2021

La dynamique de la construction neuve est élevée en 2022 au regard de la décennie, avec 205 logements commencés (contre 160 en moyenne depuis 10 ans). Les mises en chantier sont toutefois en recul par rapport à 2021 (- 18 %), malgré des autorisations en 2021 aussi nombreuses qu'en 2020. Pénurie de matériaux, hausse des coûts et capacité à faire des artisans peuvent expliquer un retard dans l'ouverture des chantiers.

Comme en 2021, 169 logements individuels ont été mis en chantier en 2022. Mais, le nombre de logement collectifs commencés a été divisé par deux. Avec 36 logements collectifs mis en chantier, ils restent toutefois plus nombreux qu'en moyenne sur la décennie passée.

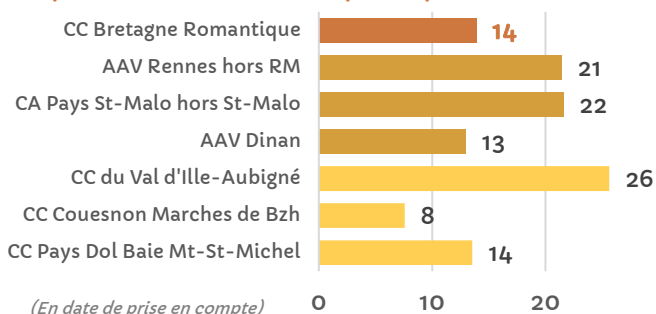
Évolution du nombre de logements mis en chantier par type de construction en Bretagne Romantique



(En date de prise en compte)

Une dynamique des mises en chantier plus faible que dans la périphérie malouine et les couronnes de l'aire d'attraction rennaise

Nombre de logements mis en chantier en 2022 pour 1000 résidences principales existantes



(En date de prise en compte)

14 logements ont été mis en chantier en 2022 pour 1 000 résidences principales existantes en Bretagne Romantique, soit un ratio proche de celui de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel et de l'aire d'attraction de Dinan.

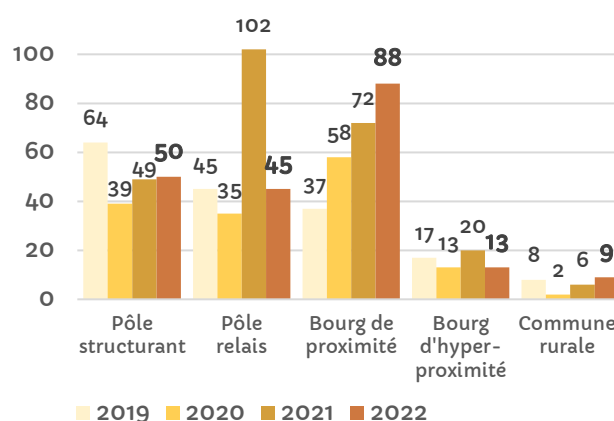
La dynamique des ouvertures de chantier reste toutefois inférieure à celle observée dans la périphérie malouine ou dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, ou encore la CC du Val d'Ille-Aubigné.

Une activité des mises en chantier portée en 2022 par les bourgs de proximité

Plus de 40% de la production neuve de 2022 a été enregistrée dans les bourgs de proximité, qui enregistrent une forte progression des mises en chantier par rapport aux années précédentes. En 2022, plus d'un tiers des logements commencés dans les bourgs de proximité sont situés dans la commune de Pleugueneuc : 8 logements collectifs et 24 maisons, notamment dans le lotissement communal « Le chemin de Morgan ».

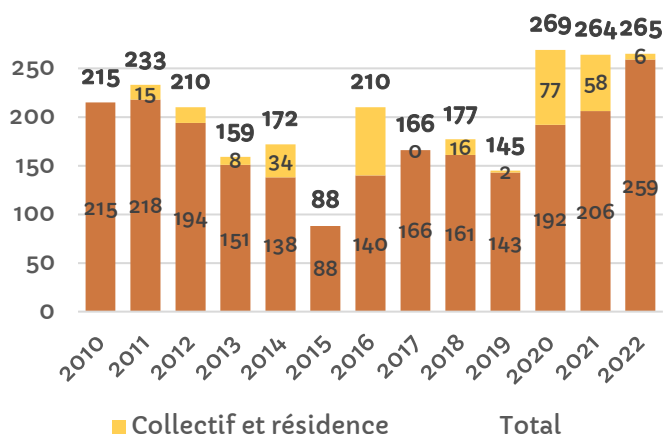
Avec 50 logements commencés en 2022, le pôle structurant de Combourg enregistre les mises en chantier les plus nombreuses : la résidence Memory concentre 28 logements commencés (T2 au T4), tandis que 22 sont des maisons (en grande partie dans le lotissement de la Croix Briand). En revanche, dans les pôles relais, les mises en chantier sont divisées par 2 par rapport à l'année exceptionnelle de 2021, avec un retour à la normale.

Évolution du nombre de logements mis en chantier selon l'armature



Une stabilisation des autorisations à un niveau très haut depuis 2020

Évolution du nombre de logements autorisés par type de construction en Bretagne Romantique



(En date réelle)

Les autorisations de logements restent très élevées en 2022 : 265 logements ont été autorisés, soit un niveau similaire à celui de 2020 et 2021. Globalement, entre 2020 et 2022, la Bretagne Romantique a compté près de 800 autorisations de logements, soit plus de 300 supplémentaires par rapport aux 3 années précédentes.

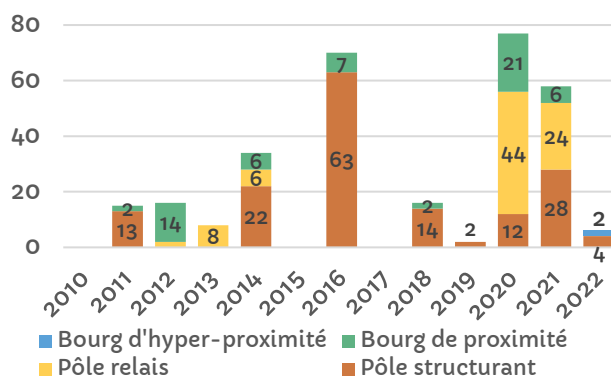
Par rapport aux territoires de comparaison, c'est l'EPCI qui a connu la plus forte hausse des autorisations entre 2017-2019 et 2020-2022 (+64%). Elles ont progressé de +27% en moyenne dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, de +45% dans l'aire d'attraction de Dinan, et ont légèrement reculé dans la périphérie malouine.

Seules 6 autorisations d'appartements, toutes en transformation du parc existant

Seuls 6 appartements ont été autorisés en 2022. Il s'agit uniquement de 3 et 4 pièces. Les permis sont tous portés par des particuliers ou SCI, avec des créations de logements par travaux sur construction existante :

- 1 opération dans le pôle structurant de Combourg de transformation d'un bureau en 2 logements locatifs.
- 1 opération à Combourg de transformation d'un commerce en 2 logements à vendre.
- 1 opération de 2 logements dans le bourg d'hyper-proximité de Cardroc : transformation de logements pour de la résidence secondaire.

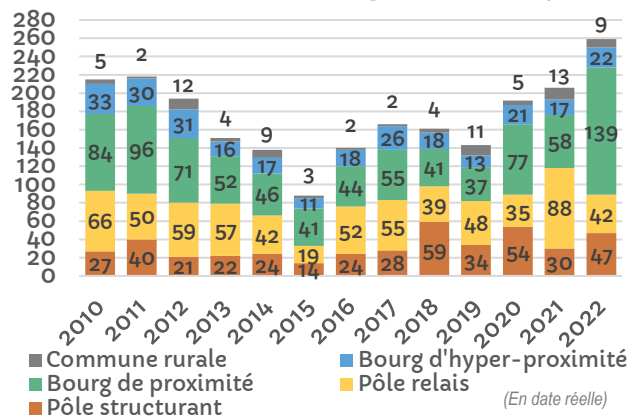
Évolution du nombre de logements collectifs autorisés selon l'armature



(En date réelle)

Des autorisations de maisons encore en hausse en 2022

Évolution du nombre de maisons autorisées selon l'armature de Bretagne Romantique



(En date réelle)

Les autorisations sont portées par l'individuel, avec 259 maisons autorisées en 2022. C'est le volume le plus important observé sur la décennie.

- 54% sont situées dans les bourgs de proximité, dont 57 à Pleugueneuc (principalement dans les 2 lotissements « Les Rives du Parc » et « le chemin de Morgan »), 23 à Hédé-Bazouges (ZAC de Hédé), 18 à Dingé (2 lotissements : « Le Domaine de Tanouarn » et « Le Rigoulet »), et 18 à Québriac (lotissement communal de « La Basse Ville »).
- 18% dans le pôle structurant de Combourg : 47 autorisations de maisons, dont une grande partie dans le lotissement « La Croix Briand ».
- 16% concernent les pôles relais : 24 à Mesnil Roc'h

(comme en 2021, majoritairement à Saint-Pierre-de-Plesguen) et 18 à Tinténiac (principalement dans la ZAC du quartier Nord-Ouest).

- Une trentaine de maisons ont été autorisées au total dans les bourgs d'hyper-proximité et communes rurales (12%), soit un volume équivalent à celui de 2021.

Premières tendances 2023 : une accélération des mises en chantier et des autorisations

En lien avec les nombreuses autorisations de 2022 et aux décalages d'ouverture de chantier, les 4 premiers mois de 2023 se caractérisent par des mises en chantier plus nombreuses que sur la même période 2022, avec un niveau aussi élevé qu'en 2021 (environ 70). De plus, sur cette même période, l'intensité des autorisations s'est encore élevée : 128 logements ont été autorisés entre début janvier et fin avril 2023, contre 20 de moins en 2022, et seulement 70 en 2020 et 2021. Ces premières tendances 2023 présagent donc d'une intensification de la construction neuve dans les mois à venir.

Évolution du nombre de logements autorisés et commencés entre janvier et avril

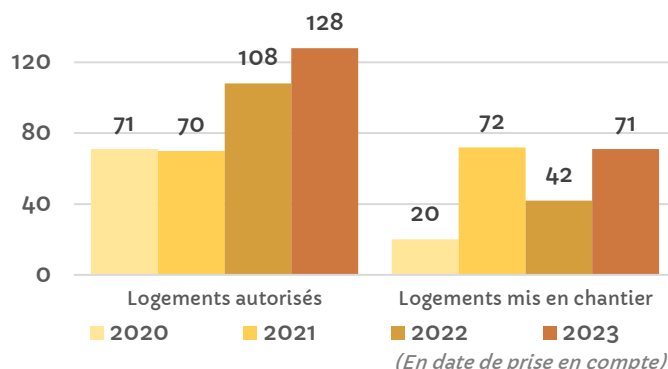


TABLEAU DES LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS PAR COMMUNE EN 2022

| | Logements autorisés en 2022 (en date réelle) | Dont individuel | Dont collectif | Logements commencés en 2022 (en date de prise en compte) | Dont individuel | Dont collectif |
|--------------------------------|--|-----------------|----------------|--|-----------------|----------------|
| Pôle structurant | 51 | 47 | 4 | 50 | 22 | 28 |
| Combourg | 51 | 47 | 4 | 50 | 22 | 28 |
| Pôle relais | 42 | 42 | 0 | 45 | 45 | 0 |
| Mesnil-Roc'h | 24 | 24 | 0 | 22 | 22 | 0 |
| Tinténiac | 18 | 18 | 0 | 23 | 23 | 0 |
| Bourg de proximité | 139 | 139 | 0 | 88 | 80 | 8 |
| Bonnemain | 11 | 11 | 0 | 11 | 11 | 0 |
| Dingé | 18 | 18 | 0 | 14 | 14 | 0 |
| Hédé-Bazouges | 23 | 23 | 0 | 18 | 18 | 0 |
| Meillac | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| Pleugueneuc | 57 | 57 | 0 | 32 | 24 | 8 |
| Québriac | 18 | 18 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| Saint-Domineuc | 11 | 11 | 0 | 7 | 7 | 0 |
| Bourg d'hyper-proximité | 24 | 22 | 2 | 13 | 13 | 0 |
| Cardroc | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Cuguen | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| La Baussaine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Chapelle-aux-Filtzméens | 4 | 4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| Longaulnay | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plesder | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Saint-Thual | 8 | 8 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| Trévérien | 5 | 5 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| Commune rurale | 9 | 9 | 0 | 9 | 9 | 0 |
| Lanrigan | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Les Iffs | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Lourmais | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| Saint-Brieuc-des-Iffs | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| Saint-Léger-des-Prés | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Trémeheuc | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Trimer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BRETAGNE ROMANTIQUE | 265 | 259 | 6 | 205 | 169 | 36 |



Agence d'urbanisme de Rennes

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

RÉDACTION: Audrey NAULIN

2023-3208-EXT-109