



1. La construction neuve en 2017

Nationalement, 2017 a été une année exceptionnelle pour le marché immobilier tant pour celui de la revente que celui de la construction neuve.

En Bretagne Romantique, comme dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes, la même tendance a été observée. Le bilan chiffré pour le territoire est le suivant :

- comme en 2016, les autorisations sont stables, à plus de 200 logements ; après 4 années de repli, la dynamique de demande d'autorisation de construire se poursuit,
- ce sont surtout les mises en chantier, conséquence de la hausse des autorisations de 2016, qui augmentent (elles ont presque triplé, passant de 62 à 179 logements commencés).

Les grands facteurs explicatifs semblent être les mêmes qu'en 2016 : fin de l'attentisme des ménages qui se sentent en confiance pour se lancer dans un achat immobilier, faiblesse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, un Prêt à Taux Zéro dans le neuf particulièrement mobilisé par les ménages primo-accédants.

L'année 2018 affichera-t-elle le même dynamisme ? Il y a fort à parier que les mises en chantier seront importantes compte tenu des autorisations délivrées en 2017. Une question se pose pour les autorisations avec le recentrage du PTZ uniquement dans les communes des zones tendues, tandis que toutes les communes de la Bretagne Romantique appartiennent au zonage C ?

SOMMAIRE

- 203 logements autorisés en Bretagne Romantique en 2017, un niveau analogue à 2016
- Forte hausse des mises en chantier de logements en 2017
- Des permis de construire délivrés en grande majorité à des ménages habitant déjà la Bretagne Romantique
- Un bilan de la construction neuve en deçà des objectifs de production retenus par le PLH de 2010

203 LOGEMENTS AUTORISÉS EN BRETAGNE ROMANTIQUE EN 2017, UN NIVEAU ANALOGUE A 2016

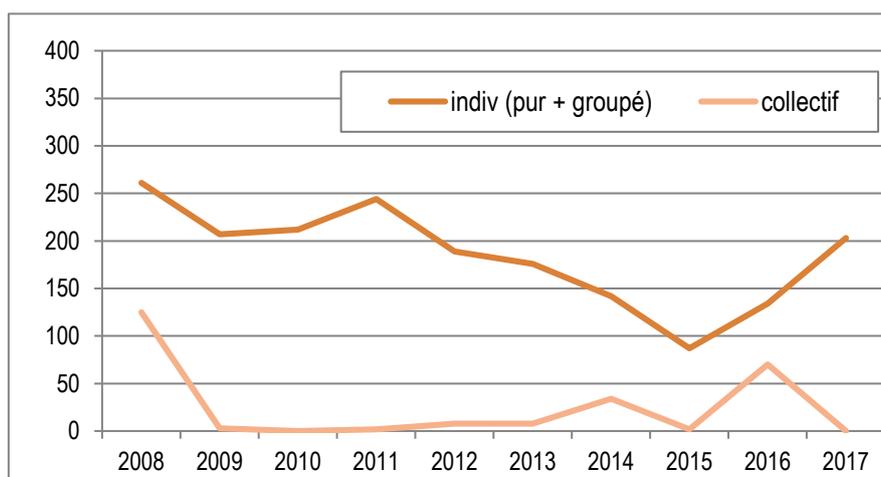
BRETAGNE ROMANTIQUE : LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| Individuel (pur et groupé) | 261 | 207 | 212 | 244 | 189 | 176 | 142 | 87 | 134 | 203 |
| Collectif | 125 | 3 | 0 | 2 | 8 | 8 | 34 | 2 | 70 | 0 |
| Total | 386 | 210 | 212 | 246 | 197 | 184 | 176 | 89 | 204 | 203 |
| % collectif / total | 32 % | 1 % | 0 % | 1 % | 4 % | 4 % | 19 % | 2 % | 34 % | 0% |

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

Un niveau global de plus de 200 logements autorisés en 2017, la reprise constatée en 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.

Aucun permis de construire de logements collectifs délivré en 2017, en revanche les autorisations de logements individuels progressent de manière significative en 2017 (+ 51 % par rapport à 2016).

En 2017, **203 logements ont été autorisés dans l'ensemble des communes de Bretagne Romantique, niveau comparable à 2016**. Depuis 2 ans, et après 3 années (2013, 2014 et 2015) marquées par un repli des permis de construire, le territoire renoue avec un certain dynamisme de la construction neuve.

En 2017, ce rebond est particulièrement conséquent, quand on regarde la future offre en logement individuel, car il enregistre une hausse de 51 % par rapport à 2016. A l'inverse, la forme urbaine « collective » est absente de la future offre. Depuis 2008, cette tendance s'est installée dans les couronnes de l'aire urbaine y compris en

Bretagne Romantique. Ce constat est à rapprocher de l'absence d'activité de promotion immobilière ou d'une programmation de logements locatifs sociaux très réduite.

Le même processus de reprise de la construction neuve principalement dans l'individuel pur, est aussi à l'œuvre dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise. Ainsi en 2016, ce sont 1 892 logements qui ont été autorisés dans l'ensemble des 147 communes qui composent les couronnes, ce volume atteint 2 394 logements en 2017 soit un rebond de 26,5 % sur un an.

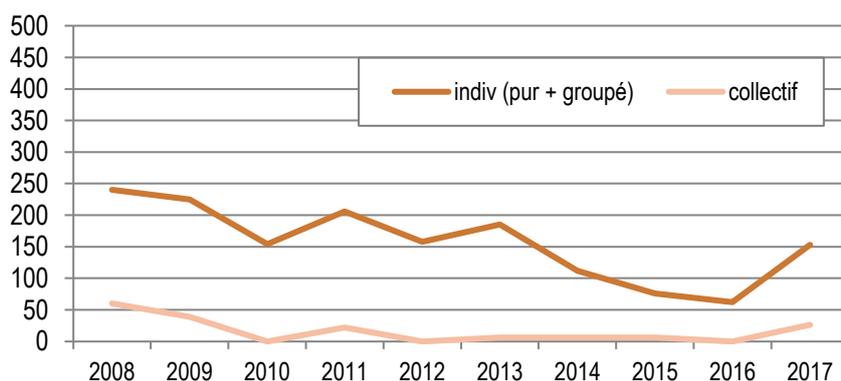
FORTE HAUSSE DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN 2017

BRETAGNE ROMANTIQUE : LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| Individuel (pur et groupé) | 240 | 225 | 154 | 206 | 158 | 185 | 112 | 76 | 62 | 153 |
| Collectif | 60 | 39 | 0 | 22 | 0 | 6 | 6 | 6 | 0 | 26 |
| Total | 300 | 264 | 154 | 228 | 158 | 191 | 118 | 82 | 62 | 179 |
| % collectif / total | 20 % | 15 % | 0 % | 10 % | 0 % | 3 % | 5 % | 7 % | 0 % | 15 % |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2 (depuis 2013, les données agrègent les 27 communes de la Bretagne Romantique)
Après 2 années de faible activité d'ouverture de chantiers de logements en Bretagne Romantique, 2017 affiche une nette reprise des logements commencés.

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.
2017 se caractérise par une hausse des mises en chantier dans l'individuel et dans le collectif.

Les nombreuses autorisations enregistrées en 2016 ont eu pour conséquence **de générer un nombre important de lancement de chantiers en 2017. Avec 179 logements commencés dans les communes de la Bretagne Romantique, celles-ci ont presque triplé leur production par rapport à 2016.**

Après 2015 et 2016, avec des niveaux de mises en chantier particulièrement faibles (82 et 62 logements), un retournement de tendance est manifestement à l'œuvre.

Autre fait notable durant 2017, ce sont 26 logements collectifs qui ont été mis en chantier.

Sur longue période, la production 2017 ne renoue pas avec les volumes de production considérables de 2008 ou 2009, mais son niveau s'améliore nettement.

DES PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRES EN GRANDE MAJORITE A DES MENAGES HABITANT DEJA EN BRETAGNE ROMANTIQUE

Les ménages originaires de la Bretagne Romantique constituent 2/3 des pétitionnaires de 2017. Ce ratio était de 3/4 en 2016 (et 2/3 en 2015).

Année après année, cette demande reste très locale puisque une grande majorité de ces pétitionnaires habitent déjà la commune dans laquelle ils souhaitent faire construire.

Le dernier tiers des ménages pétitionnaires proviennent pour :

- 10 % de Rennes Métropole,

- 9 % d'un EPCI d'Ille-et-Vilaine (Val d'Ille-Aubigné, Brocéliande, Côte d'Émeraude, Liffré-Cormier Communauté, Montfort Communauté, Pays de Dol-de-Bretagne et de la Baie du Mont-St-Michel ou Pays de la Roche-aux-Fées),
- 7 % de St Malo agglomération,
- et 8 % d'un autre département.

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 2017 EN BRETAGNE ROMANTIQUE PAR SECTEUR PLH

| | autorisés | commencés |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Combourg | 26 | 34 |
| Secteur mixte | 128 | 108 |
| Secteur rural en développement | 24 | 19 |
| Secteur rural en dév. modéré | 22 | 17 |
| Cardroc, Les Iffs, St-Briec-des-Iffs | 3 | 1 |
| Bretagne Romantique | 203 | 179 |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2.

En 2017, après une année 2016 en creux pour le secteur mixte, celui-ci redevient le plus dynamique de Bretagne Romantique tant en matière d'autorisations que de mises en chantier.

En 2017, le secteur mixte est le plus dynamique. Il affiche 128 logements autorisés et 108 logements commencés soit environ 60 % de la future offre neuve de la Bretagne Romantique. Ce secteur avait subi un fort recul des autorisations et surtout des mises en chantier en 2016, il renoue avec des niveaux comparables à ceux de 2015.

Combourg affiche un niveau d'autorisations de 26 logements, un peu en deçà de la moyenne annuelle observée depuis 2010 (37). En revanche, on y compte 34 logements commencés en 2017, davantage que la moyenne annuelle depuis 2010 (20).

Les autres secteurs PLH affichent quant à eux des niveaux d'autorisations et de mises en chantier semblables à ceux des années précédentes :

- le secteur rural en développement : 24 logements autorisés et 19 logements commencés,
- le secteur rural en développement modéré : 22 logements autorisés et 17 logements commencés.

LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS EN MOYENNE ANNUELLE (2010-2017) PAR SECTEUR ET AU REGARD DE L'OBJECTIF ANNUEL DU PLH

| | autorisés | commencés | Objectif annuel PLH |
|--------------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Combourg | 37 | 20 | 50 |
| Secteur mixte | 108 | 93 | 171 |
| Secteur rural en dév. | 20 | 17 | 43 |
| Secteur rural en dév. modéré | 23 | 16 | 31 |
| Cardroc, Les Iffs, St-Briec-des-Iffs | 3 | 2 | - |
| Bretagne Romantique | 190 | 147 | 295 |

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

Bien que la construction neuve ait été plus dynamique en 2016 et 2017, le bilan 2010-2017 du PLH confirme que l'ensemble des secteurs de la Bretagne Romantique n'atteignent pas les objectifs annuels fixés par le PLH.

Constat identique à 2016, l'écart entre la production neuve réelle et l'objectif annuel du PLH se confirme avec le bilan des mises en chantier de 2017. Ainsi, sur 8 années, on dénombre 190 logements autorisés pour environ 150 logements commencés en moyenne annuelle. Par conséquent, le territoire est très loin d'atteindre son objectif annuel initial de 295 logements¹. Les logements commencés correspondent ainsi à la moitié de l'objectif.

Durant les 8 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 :

- 63 % pour le secteur mixte,
- 14 % pour Combourg,
- 12 % pour le secteur rural en développement,
- 11 % pour le secteur rural en croissance modérée.

Finalement, Combourg a moins contribué à la production, au regard de ce qui lui avait été affecté comme objectif. L'ajustement s'est fait essentiellement « au bénéfice » du secteur mixte.

In fine, de 2010 à 2017, ce sont environ 1 200 nouveaux logements qui ont été construits sur le territoire, contre plus de 2 000 affichés comme ambition dans le PLH.

Au sein de la Bretagne Romantique, sur la période 2010 à 2017, le cumul de logements commencés donne lieu au bilan suivant :

- 2 communes sont en tête : Tinténiac avec le plus grand nombre de mises en chantier (203 logements) et Combourg (158 logements),
- suivent 4 autres communes : St-Pierre-de-Plesguen, Pleugueneuc, Hédé et St-Domineuc dont la production oscille chacune entre 91 et 108 logements,
- puis 12 communes : Québriac, St-Thual, Bonnemain, Meillac, Dingé, Plesder, Tressé, Tréverien, Lanhélin, Cuguen, la Chapelle-aux-Filtzméens et Lourmais dont le bilan, plus modéré, varie entre 12 et 69 logements,
- enfin, 9 petites communes de St-Léger-des-Prés, La Bausaine, Cardroc, Trimer, Longaulnay, St-Briec-des-Iffs, Trémeheuc, Les Iffs et Lanrigan qui enregistrent toutes un cumul individuel inférieur à 10 logements.

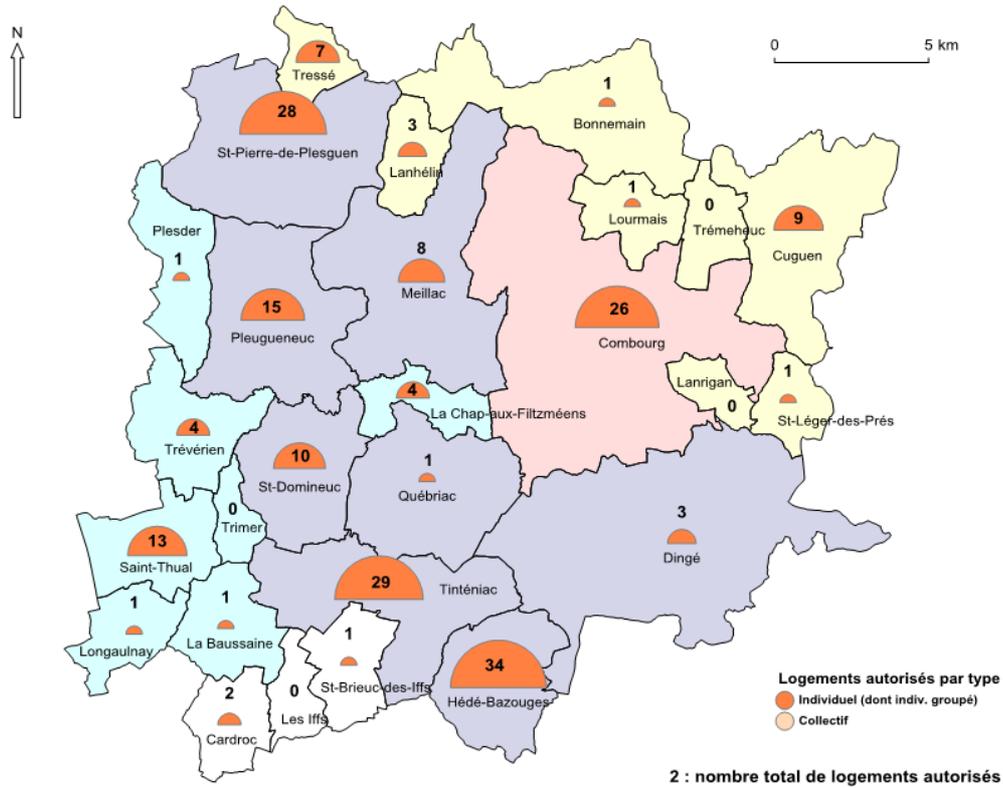
¹ Il faut préciser que les objectifs du PLH ont été estimés avant la crise immobilière de 2008-2009, lorsque le marché neuf était encore à un niveau particulièrement élevé.

LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE EN 2017 PAR SECTEUR PLH DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE

Source : DREAL Bretagne, Sit@del 2

Audiar, juillet 2018

Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

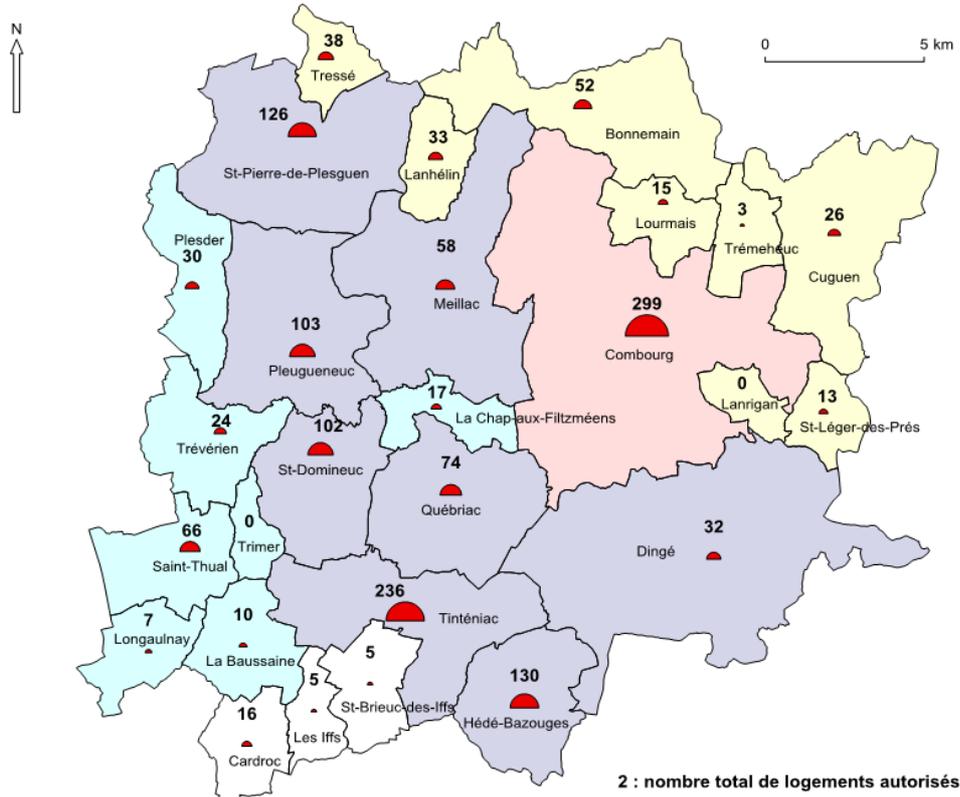


LOGEMENTS AUTORISÉS DE 2010 A 2017 PAR SECTEUR PLH DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE

Source : DREAL Bretagne, Sit@del 2

Audiar, juillet 2018

Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique



ANNEXE

| | Logements autorisés en 2017 | | | Logements commencés en 2017 | | |
|---|-----------------------------|------------|-------------|-----------------------------|------------|-------------|
| | Total | Collectifs | Individuels | Total | Collectifs | Individuels |
| Combourg | 26 | 0 | 26 | 34 | 19 | 15 |
| Dingé | 3 | 0 | 3 | 2 | 0 | 2 |
| Hédé-Bazouges | 34 | 0 | 34 | 11 | 0 | 11 |
| Meillac | 8 | 0 | 8 | 16 | 0 | 16 |
| Pleugueneuc | 15 | 0 | 15 | 15 | 0 | 15 |
| Québriac | 1 | 0 | 1 | 8 | 7 | 1 |
| Saint-Domineuc | 10 | 0 | 10 | 13 | 0 | 13 |
| Saint-Pierre-de-Plesguen | 28 | 0 | 28 | 20 | 0 | 20 |
| Tinténiac | 29 | 0 | 29 | 23 | 0 | 23 |
| Total Secteur mixte | 128 | 0 | 128 | 108 | 0 | 101 |
| La Baussaine | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 2 |
| La Chapelle-aux-Filtzméens | 4 | 0 | 4 | 3 | 0 | 3 |
| Longaulnay | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Plesder | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Saint-Thual | 13 | 0 | 13 | 11 | 0 | 11 |
| Trévérien | 4 | 0 | 4 | 2 | 0 | 2 |
| Trimer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total secteur rural en développement | 24 | 0 | 24 | 19 | 0 | 19 |
| Bonnemain | 1 | 0 | 1 | 5 | 0 | 5 |
| Cuguen | 9 | 0 | 9 | 2 | 0 | 2 |
| Lanhélin | 3 | 0 | 3 | 1 | 0 | 1 |
| Lanrigan | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lourmais | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Saint-Léger-des-Prés | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Trémeheuc | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| Tressé | 7 | 0 | 7 | 6 | 0 | 6 |
| Total secteur rural développement modéré | 22 | 0 | 22 | 17 | 0 | 17 |
| Cardroc | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 |
| Les Iffs | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saint-Brieuc-des-Iffs | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Bretagne Romantique | 203 | 0 | 203 | 179 | 26 | 136 |

Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2.



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 : Emilie GODET
02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org

2018-012-EXT-105