

## TERRITOIRES, MARCHÉS : UNE ANNÉE 2024 SOUS LE SIGNE DE L'HÉTÉROGÉNÉITÉ

2024 a été marquée par des dynamiques contrastées selon les marchés (logement individuel et collectif, locaux, entretien-rénovation) et les territoires bretons ...

**Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) en baisse en 2023 après deux années record**  
page 2

**Tension sur le logement en Bretagne, des marges de manœuvre du côté du parc bâti**  
page 3

**Prévisions d'activité dans le Bâtiment à l'horizon 2025**  
page 4

**Zoom sur trois études menées en 2024**  
page 5 à 7

**Carte : Quel lien entre le prix de l'immobilier et la présence de résidences secondaires en Bretagne ?**  
Page 8

**Carte : Les villes structurantes continuent d'attirer les investissements de locaux en 2023**  
Page 9

**Les actualités**  
page 10

Nous vous proposons ce numéro spécial de notre Mensuel VEIA, qui reprend les articles marquants publiés depuis avril 2024. Nous vous souhaitons une bonne lecture et de très belles fêtes de fin d'année !



Les chiffres annuels 2024 de la construction neuve ne sont pas encore publiés. Néanmoins, un bilan pour l'année 2024 se dessine déjà.

En 2024, le secteur de la construction en Bretagne a traversé une année contrastée, marquée par des difficultés importantes mais aussi des signes d'adaptation. La construction neuve, en particulier les logements individuels, a atteint des niveaux historiquement bas, sous l'effet combiné de la hausse des taux d'intérêt, des prix élevés de l'immobilier ou encore des modifications de distribution du PTZ.

Dans les logements collectifs, des signes de stabilisation ont émergé dans certaines villes bretonnes, mais les disparités territoriales restent importantes. En parallèle, le secteur de la rénovation énergétique continue de constituer un moteur pour la filière. Ce segment, bien qu'en croissance, dépend encore fortement des politiques publiques, rendant son avenir incertain face aux arbitrages budgétaires.

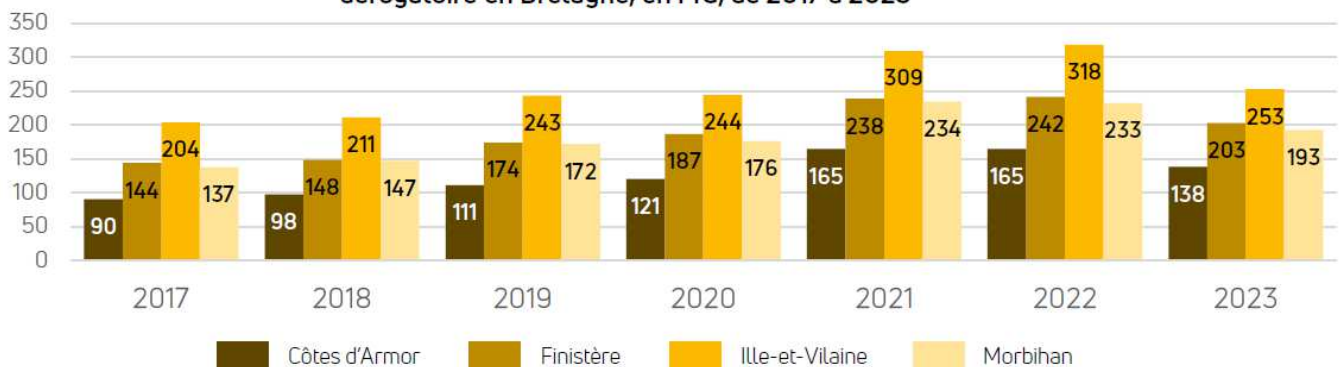
Des tensions structurelles perdurent, notamment le déficit de logements accessibles pour les ménages modestes et les jeunes actifs.

La commande publique a joué un rôle amortisseur, notamment en ce qui concerne les équipements publics, offrant un soutien essentiel dans un contexte économique tendu. Les derniers mois de l'année ont également vu une reprise modeste des permis de construire, laissant entrevoir une possibilité de stabilisation de l'activité pour 2025.

## Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) en baisse en 2023 après deux années record

2023 a été une année de rupture pour la dynamique des recettes de DMTO et le 1er trimestre 2024 n'augure pas d'amélioration. Cette taxe, qui vient abonder les budgets des départements et des communes, dépend des flux de transactions immobilières.

Assiette annuelle des mutations taxées au taux de droit commun et dérogatoire en Bretagne, en M€, de 2017 à 2023



### Des recettes en baisse pour les départements et les communes ou les intercommunalités

En Bretagne, en 2023, près de 787 M€ de droits de mutation à titre onéreux ont été acquittés, ce qui représente une baisse significative par rapport à 2022 (-170 M€), alors que la tendance était nettement à la hausse depuis 2017 (+11,2% de hausse annuelle moyenne entre 2017 et 2022 contre une baisse de 17,8% entre 2022 et 2023). Les DMTO représentent en moyenne environ 18,7% du budget des départements bretons (respectivement ≈ 17,7% pour les Côtes d'Armor, ≈ 14,7% pour le Finistère, ≈ 20,2% pour l'Ille-et-Vilaine, ≈ 22,3% pour le Morbihan).

### Des variations au gré des crises

Deux crises ont récemment pesé sur les recettes des droits de mutation à titre onéreux. Après une progression constante depuis 2017, la sortie de la crise sanitaire a coïncidé avec une hausse significative des recettes. Les années 2021 et 2022, ont ainsi été marquées par un marché immobilier particulièrement

dynamique en Bretagne, porté par plusieurs facteurs (solde migratoire, environnement de taux bas, accumulation d'épargne...). En 2023, le retournement du marché immobilier a inversé cette dynamique. Alors que la hausse du prix des matières premières, les tensions mondiales sur l'offre et la guerre en Ukraine ont entraîné une forte hausse de l'inflation dès 2022, la hausse concomitante des taux d'intérêt de la BCE a également contribué à réduire les capacités d'emprunt des ménages. Parallèlement, les banques ont durci les conditions d'octroi de crédits. Le marché du crédit est donc actuellement dans une forme d'attente, susceptible de continuer à peser sur le marché immobilier.

### Le 1er trimestre 2024 laisse présager une forte diminution des DMTO en Bretagne pour 2024

Au T1 2024, les droits de mutation ont atteint un montant de 157 M€ en Bretagne, ce qui représente une diminution de -20,9 % par rapport au T1 2023. C'est le montant le plus bas depuis la période pré-crise sanitaire (149 M€ au T1 2019).

## REPÈRES

# 787

M€ de droits de mutation à titre onéreux en Bretagne en 2023

# -20,9 %

Taux d'évolution des montants des droits de mutation à titre onéreux du T1 2024 par rapport au T1 2023

## L'ANALYSE DU MOIS

## Tension sur le logement en Bretagne, des marges de manœuvre du côté du parc bâti

Alors que 47 communes en Bretagne (865 au niveau national) ont été reclassées en zone B1 (dont Lamballe – Armor, Saint-Brieuc ou encore Vitré) ou A (Rennes), la Bretagne dispose d'un parc « tampon » (constitué des résidences secondaires, logements occasionnels et vacants) important, quoique très stable depuis 35 ans, et affiche une orientation significative vers les grands logements.

### 47 communes bretonnes reclassées en zone B1 ou A

Depuis le mois de juillet 2024, 47 communes bretonnes ont été reclassées (arrêté du 5 juillet 2024). Notamment, 46 communes classées B2 ou C sont désormais classées B1 et intègrent donc la catégorie des communes en zone tendue. Cette classification en zone tendue ouvre notamment l'accès dans ces communes aux dispositifs de soutien à la demande de construction neuve : le Prêt à Taux Zéro pour le neuf et le dispositif Pinel. Rennes voit, quant à elle, sa classification passer de B1 à A.

### Le parc « tampon » breton important, mais stable

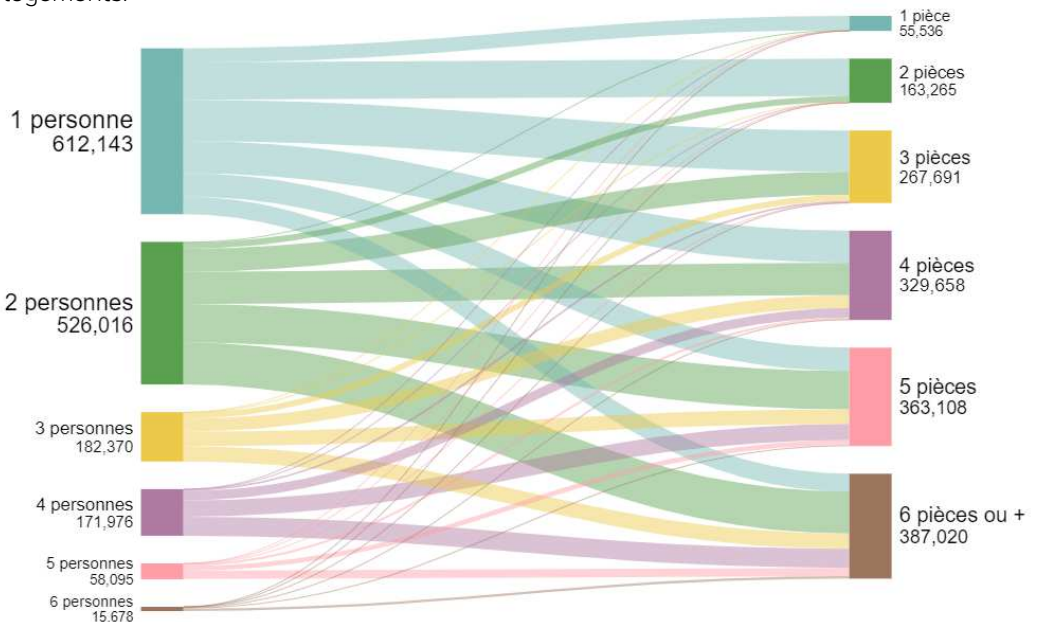
En parallèle de la construction neuve, la diminution des tensions sur le logement en Bretagne pourrait passer par une intensification de l'usage du parc existant. En 2020, selon l'Insee, le parc « tampon » en Bretagne représentait environ 20,6 % des logements.

En effet, les résidences secondaires et logements occasionnels représentaient 13,3% des logements, et 7,3% du parc pour les logements vacants. Cette proportion est la même qu'en 2014 et qu'en 1990, et supérieure de seulement 1 point à son niveau de 1982.

### Un parc orienté vers les grands logements

Enfin, conséquence du desserrement des ménages (vieillesse, hausse des séparations), le parc de logements bretons semble orienté vers une consommation individuelle de surface élevée. En effet, alors que la taille moyenne des ménages en Bretagne est passée de 3,18 en 1968 à 2,09 en 2021, 63 % des logements de 5 pièces sont occupés par des ménages de 1 ou 2 personnes en 2020, comme c'est le cas pour 57 % des logements de 6 pièces ou plus. Un quart des ménages composés d'une seule personne habite des logements de 5 pièces ou plus.

### Résidences principales en Bretagne par nombre de pièces et taille du ménage en 2020



## REPÈRES

# - 1,09 personne

Évolution de la taille moyenne des ménages en Bretagne entre 1968 et 2021 (de 3,18 à 2,09)

# 13,3 %

Part de résidences secondaires et de logements occasionnels en Bretagne en 2020 (contre 9,2 % en 1968)

## Prévisions d'activité dans le Bâtiment à l'horizon 2025

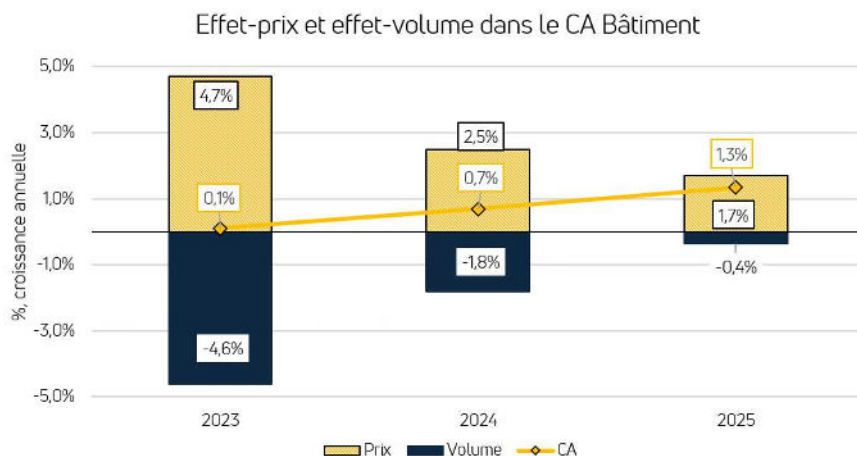
Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, la Cellule Economique de Bretagne a travaillé sur la mise en place d'un modèle économétrique de prévisions d'activité dans le Bâtiment à horizon 2025 pour la région Bretagne. La méthodologie suivie pour le développement de ce nouvel outil est détaillée dans la publication associée. Ces prévisions seront actualisées en fin d'année.

A l'horizon 2025, la construction neuve, historiquement assez volatile, continuerait de pâtir d'une croissance démographique en ralentissement et d'une politique monétaire qui, bien qu'en cours d'assouplissement, reste loin d'être accommodante. L'activité dans la construction neuve de locaux reste davantage dépendante du cycle économique, dont l'évolution semble particulièrement incertaine, y compris à un horizon proche. Enfin, l'activité dans l'entretien-rénovation poursuivrait sa croissance dynamique.

### Perspectives d'évolution du Chiffre d'Affaires Bâtiment en 2024 – 2025

	Valeur			
	Logement	Locaux	Entretien-rénovation	Total bâtiment
2023	-11,1%	0,2%	8,7%	0,1%
2024	-10,0%	5,0%	6,2%	0,7%
2025	-8,2%	3,5%	5,8%	1,3%

	Volume			
	Logement	Locaux	Entretien-rénovation	Total bâtiment
2023	-16,0%	-5,3%	4,1%	-4,6%
2024	-12,5%	2,5%	3,9%	-1,8%
2025	-9,9%	1,8%	4,1%	-0,4%



#### La construction neuve serait pénalisée par un moindre soutien des facteurs structurels de la demande

A horizon 2025, la construction neuve de logements pâtirait de la poursuite du ralentissement de croissance de la population bretonne, entamée en 2021. Le revenu disponible des ménages, moins soutenu par les revalorisations du Smic et des prestations sociales du fait de la baisse de l'inflation, verrait sa croissance ralentir sur l'horizon de prévision. Enfin, la politique monétaire de la Banque centrale européenne, quoique moins restrictive, contribuerait à maintenir des taux d'intérêts supérieurs à ceux de la longue période ayant suivi la crise financière de 2007-2008..

#### En 2024 et 2025, l'activité en volume serait portée par les prix et la dynamique de l'entretien-rénovation

Après une contraction de -11,1 % en 2023, le chiffre d'affaires dans la construction neuve de logements serait de nouveau en recul en valeur en 2024 (-10,0 %)

et en 2025 (-8,2 %), quoique dans une moindre mesure. En volume, la contraction atteindrait -12,5 % cette année et -9,9 % l'année prochaine. En ce qui concerne l'activité dans la construction neuve de locaux, après une année 2023 plutôt terne (+0,2 % en valeur, -5,3 % en volume), celle-ci rebondirait en 2024 (+5,0 % en valeur, +2,5 % en volume), et se maintiendrait en 2025 (+3,5 % en valeur, +1,8 % en volume).

Enfin, l'activité entretien-rénovation poursuivrait sa croissance dynamique en 2024 (+6,2 % en valeur et +3,9 % en volume), et en 2025 (+5,8 % en valeur, +4,1 % en volume).

Au total, le chiffre d'affaires du Bâtiment serait en légère hausse sur l'horizon de prévision, à +0,7 % en valeur en 2024 et +1,3 % en valeur en 2025. En volume, l'activité serait toujours en contraction, de -1,8 % en 2024 (effet-prix de +2,5 %), et de -0,4 % en 2025 (effet-prix de +1,7 %).

## ZOOM : « Retombées économiques, sociales, sociétales et environnementales de l'achat de Roches Ornamentales et de Construction françaises : cas du granit » réalisée par la Cellule Economique de Bretagne pour le compte du SNROC (Syndicat National des Roches Ornamentales)



Cette étude, commandée par le SNROC (Syndicat National des Roches Ornamentales) en collaboration avec l'IGGB (Association Indication Géographique Granit de Bretagne), a pour objectif de déterminer le coût réel des pierres importées face aux prix d'achat des pierres françaises. Cette étude s'est basée sur l'analyse de 2 chantiers-typés d'aménagement urbain en France : le premier de 5 000 m<sup>2</sup> de granit et le deuxième de 2 000 m<sup>2</sup> de pierres calcaires. Seuls les résultats concernant le granit sont repris ci-après.

**Des prix d'achat de granit français qui masquent des coûts cachés tels que le financement de l'économie française et un soutien à l'emploi local**

L'ensemble des coûts ont été détaillés et calculés, à savoir le coût d'achat et de transport du granit, le coût environnemental et les coûts et manques à gagner pour l'Etat et les Collectivités en cas d'achat de granit d'origine étrangère.

Ces coûts et manques à gagner correspondent :

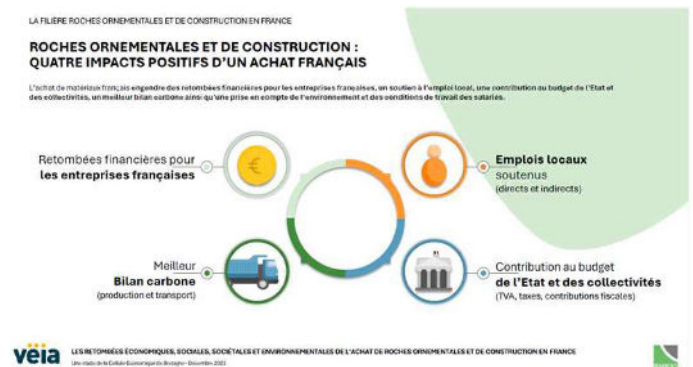
- Aux charges sociales et patronales des salariés des entreprises françaises d'extraction du granit ainsi que celles des emplois indirects et induits ;
- Les contributions fiscales des entreprises françaises d'extraction du granit ;
- La TVA collectée via les consommations intermédiaires des entreprises françaises et de la consommation des salariés directs, indirects et induits ;
- L'impôt sur le revenu payé par les salariés.

**Un bilan carbone largement favorable au granit Français**

Par rapport à un granit français, le bilan carbone des pierres importées est de 2 à 3 supérieur si le granit provient d'Espagne et du Portugal, 6 fois supérieur en provenance de Chine.

**Un granit français très compétitif en coût global**

Au final, le granit importé est plus cher que le granit français : + 19 % pour le granit en provenance d'Espagne, + 20 % pour le granit en provenance du Portugal et + 27 % pour les granits en provenance de Chine.



**L'achat d'un granit français favorise ainsi un cercle vertueux dans l'économie française et engendre quatre impacts positifs pour le territoire :**

- Des retombées financières directes pour les entreprises françaises d'extraction et de transport ;
- Le soutien à l'emploi local réparti sur l'ensemble du territoire, souvent rural ;
- Une contribution au budget de l'Etat et des collectivités via les versements de charges, taxes, contributions fiscales de la part des entreprises et des salariés ;
- Un impact environnemental moindre.

# ZOOM : 26<sup>ème</sup> édition de l'Observatoire de la Commande Publique BTP en Bretagne : les principaux résultats

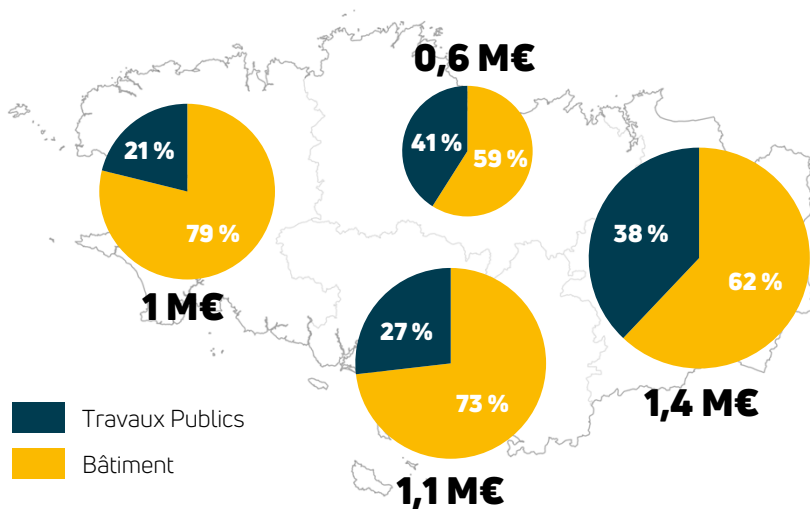
La Cellule Economique de Bretagne enquête, chaque semestre, 356 maîtres d'ouvrage publics bretons sur leurs projets Bâtiment et Travaux Publics à court et moyen terme, l'objectif étant de dégager les grandes tendances de la commande publique dans le secteur du BTP en Bretagne.

**1 598 projets recensés, pour 4,13 milliards d'euros de travaux**

L'enquête a permis de recenser **1 598 opérations BTP pour un montant de travaux de plus de 4,1 Mds€ HT** à horizon 2030.

Le Bâtiment pèse 2,8 Mds€ (69 % du total) et les TP environ 1,3 Md€ (soit 31 %). Par département, on trouve l'Ille-et-Vilaine et le Morbihan avec une répartition des montants de travaux proche de la répartition régionale. Dans les Côtes d'Armor, où le montant total de travaux est inférieur aux autres départements, la répartition TP/Bâtiment est plus resserrée, notamment du fait d'importants projets TP. A l'inverse, on note un faible part de montants de travaux TP dans le Finistère. Cette différence est principalement due à plusieurs projets de grande ampleur concernant des bâtiments de santé.

**Répartition des montants de travaux par secteur et par département**

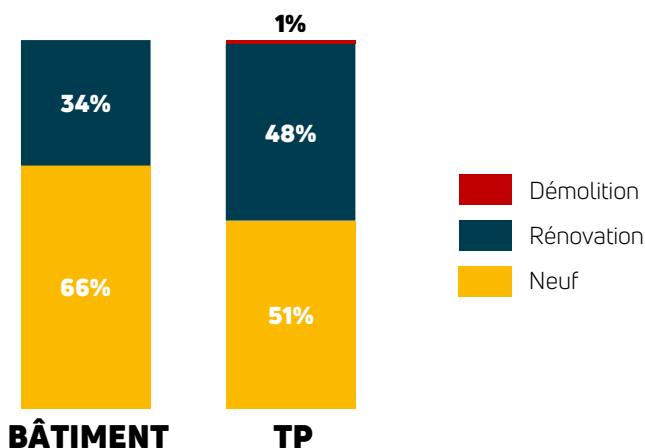


## La construction neuve majoritaire dans le Bâtiment, plus équilibrée pour les TP

**La construction neuve représente 66 % du montant de travaux total du Bâtiment.** À noter que les travaux de rénovation sont tout de même majoritaires pour les bâtiments administratifs et les bâtiments d'enseignement. Cependant, la part importante des travaux de construction neuve de logements sociaux participe grandement à ce déséquilibre.

**Pour les Travaux Publics,** la situation est plus équilibrée, les travaux d'entretien étant majoritaire en termes de montant sur les travaux portuaires / fluviaux et les travaux ferroviaires. Les travaux de voirie et réseaux divers (VRD), à l'inverse, sont davantage liés à des travaux neufs (72 %).

**Répartition des montants de travaux par secteur et par nature de travaux**



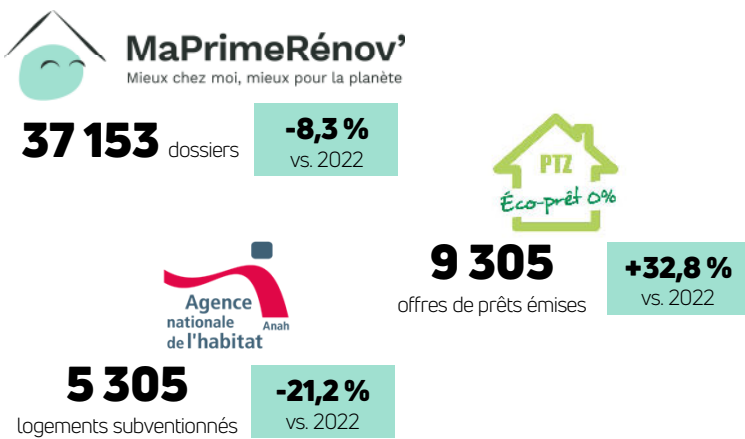
A télécharger : [Les projets de travaux BTP à court terme et à horizon 2030](#)

Source : Observatoire de la commande publique BTP en Bretagne - Cellule Economique de Bretagne

# ZOOM : Impact des aides à la rénovation énergétique du parc résidentiel privé sur l'activité Bâtiment en 2023

La Cellule Economique de Bretagne a réalisé un état des lieux de la rénovation énergétique du parc résidentiel privé en Bretagne pour l'année 2023. Ce dernier permet d'évaluer l'impact des dispositifs d'aides publiques à la rénovation énergétique du parc résidentiel privé en termes d'activité générée pour le secteur du Bâtiment.

## État des lieux des aides en 2023



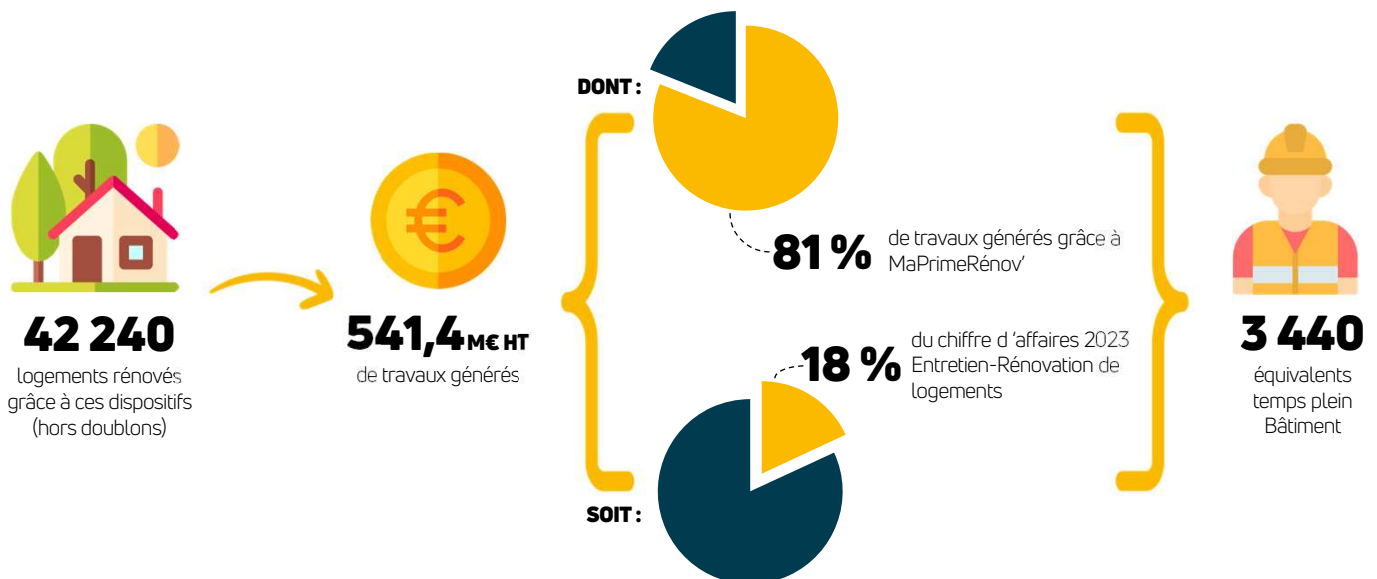
37 153 dossiers MaPrimeRénov' ont été engagés en 2023 en Bretagne soit une baisse de -8,3 % par rapport à 2022. Cette diminution est similaire sur le montant d'aides alloué et le montant total de travaux générés.

5 305 logements ont été aidés par l'Anah, soit une baisse importante de -21,2 % par rapport à 2022. Ces aides ont généré 54 M€ d'aides et 121 M€ HT de travaux, montants également en baisse par rapport à 2022.

Enfin, sur l'année 2023, 9 305 éco-PTZ ont été accordés en Bretagne (8,9 % du nombre de prêts émis au niveau national), soit une hausse de +32,8 % par rapport à 2022, hausse plus importante que celle observée au niveau national (+28 %).

## Quel impact sur l'activité Bâtiment ?

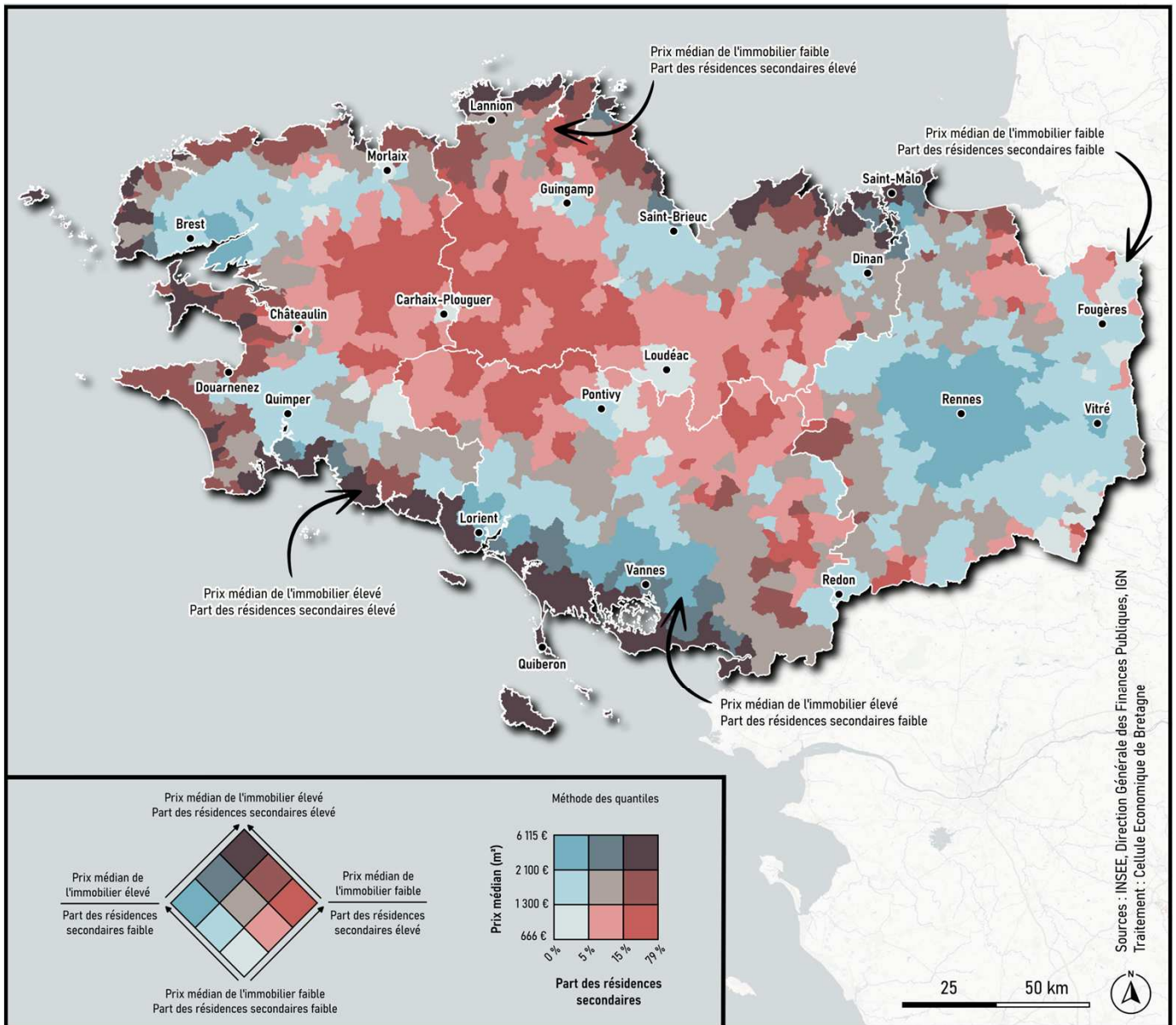
Après l'élimination des doublons parmi les logements ayant bénéficié de plusieurs dispositifs d'aides, le décompte des unités effectivement financées permet une évaluation de l'impact réel des aides à la rénovation énergétique.



**42 240** logements bretons ont bénéficié du soutien d'au moins un des dispositifs d'aides publiques à la rénovation, à savoir MaPrimeRénov', l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et les aides de l'ANAH en 2023. Ces dispositifs ont permis de générer 541,4 M€ HT de travaux de rénovation en Bretagne en 2023, dont 81 % de travaux de rénovation liés au dispositif MaPrimeRénov'. Traduits en emplois bâtiment, ils représenteraient **3 440** équivalents temps plein en 2023. L'ensemble des travaux aidés par ces dispositifs représentent **18 %** du montant total de travaux d'entretien-rénovation réalisés en 2023 sur le marché du logement en Bretagne.

## Quel lien entre le prix de l'immobilier et la présence de résidences secondaires en Bretagne ?

En Bretagne, l'analyse des prix de l'immobilier avec la présence de résidences secondaires révèle trois grandes tendances territoriales. Tout d'abord, le littoral se distingue par des prix de l'immobilier élevés et une forte proportion de résidences secondaires. Deuxièmement, une grande partie de l'Ille-et-Vilaine (hors littoral) et des communes sous l'influence directe des villes structurantes bretonnes (hors littoral) affichent des prix immobiliers élevés mais des taux de résidences secondaires relativement faibles. Enfin, le centre de la Bretagne, où les prix de l'immobilier sont les plus bas, présente en parallèle des taux de résidences secondaires plutôt élevés.



### AIDE À LA LECTURE

La carte bivariable est une visualisation permettant de représenter deux variables simultanément. Chaque segment de la légende reflète une interaction spécifique entre les deux variables. Cela permet d'identifier des zones où les valeurs des deux variables sont simultanément élevées (couleur sombre), faibles (couleur claire), ou bien décorrélatées. Cependant, il est important de noter que la carte montre des corrélations, sans nécessairement prouver des causes directes.

Source : INSEE 2020, Direction Générale des Finances Publiques (DVF 2019-2022), IGN  
Traitement : Cellule Economique de Bretagne

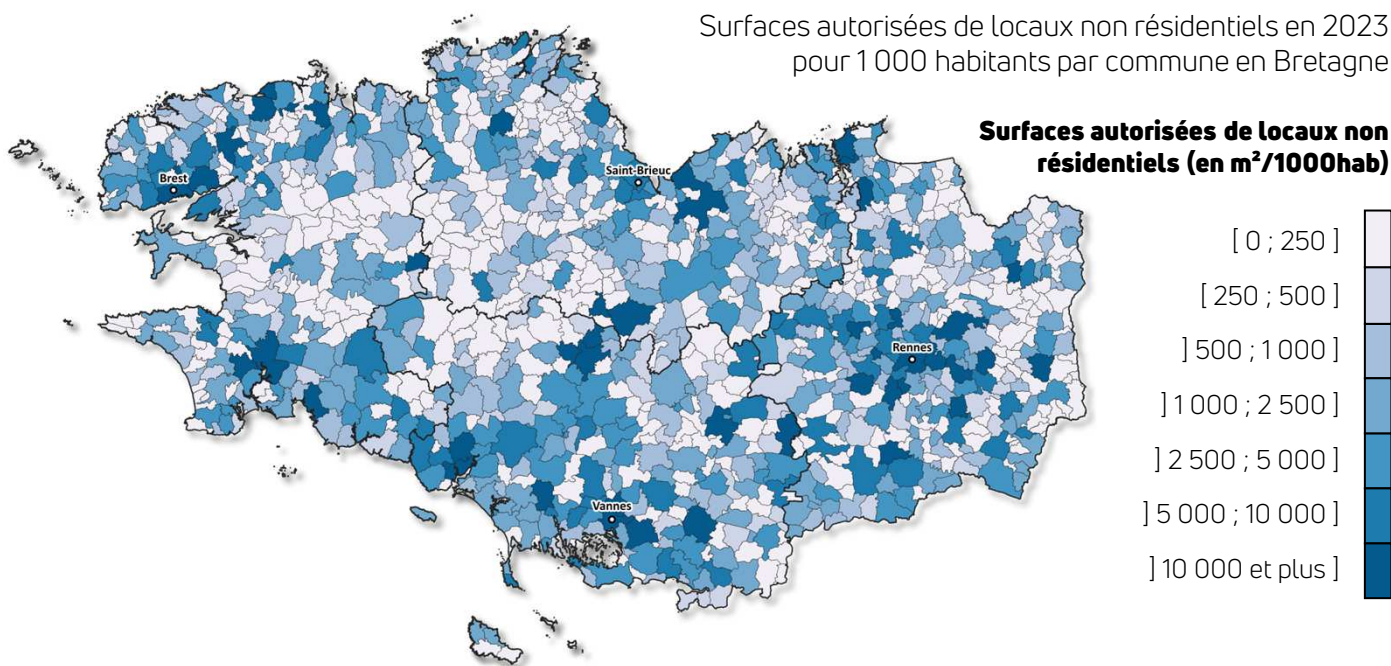


LA CARTE DU MOIS

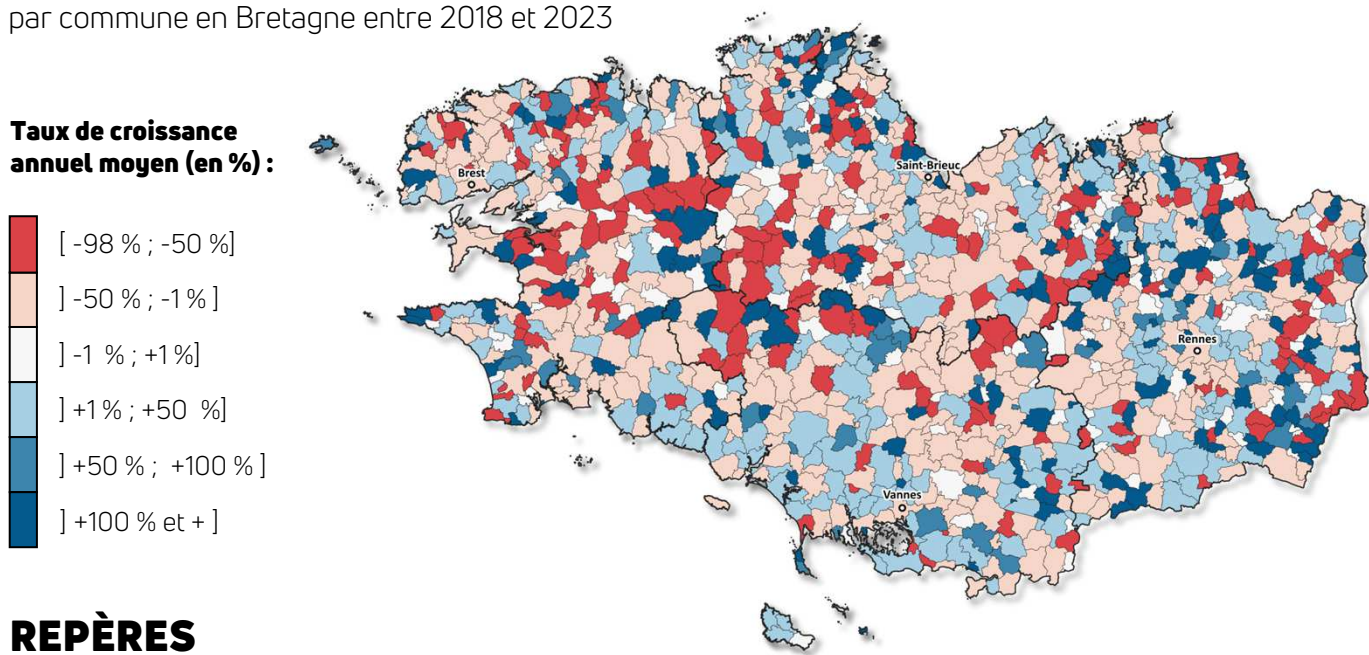
## Les villes structurantes continuent d'attirer les investissements de locaux en 2023

En Bretagne, 2 637 000 m<sup>2</sup> de locaux ont été autorisés en 2023. Les villes structurantes de la région (Rennes, Quimper, Pontivy, Lamballe-Armor, Vitré...) sont principalement les communes qui enregistrent la plus forte dynamique de surfaces autorisées de locaux non résidentiels en Bretagne.

Surfaces autorisées de locaux non résidentiels en 2023 pour 1 000 habitants par commune en Bretagne



Taux de croissance annuel moyen de locaux non résidentiels autorisés par commune en Bretagne entre 2018 et 2023



### REPÈRES

**2 009 m<sup>2</sup>**

Surface annuelle moyenne des permis de construire déposés concernant des locaux non résidentiels en Bretagne en 2023

**Rennes**

49 900 m<sup>2</sup> autorisés de locaux non résidentiels en 2023

Source : SDES, base de données Sitaldel, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires – date de prise en compte  
 Traitement : Cellule Economique de Bretagne

# Les actualités de la Cellule Économique de Bretagne

Retour en images sur les temps forts de l'année !

## Présentation de l'équipe renouvelée

En 2024, l'équipe de la Cellule Économique de Bretagne s'est renouvelée avec l'arrivée de Mathis (chargé d'études géomaticien), Léa (chargée d'études et de communication) et Per Yann (responsable d'études).

Avec le départ de Kévin, alternant au sein de la Cellule Economique de Bretagne pendant un an, nous serons donc 6 pour vous accompagner et vous informer en 2025 !



UNE ÉQUIPE AU COMPLET  
POUR VOUS ACCOMPAGNER  
ET VOUS INFORMER

**veia**  
Unité régionale  
de la Cellule Économique de Bretagne

## L'année 2024 a été marquée par plusieurs temps forts

- L'organisation de la réunion « Observatoire de la commande publique BTP » au mois de janvier, avec une présentation d'Aro HLM sur les enjeux et perspectives des organismes HLM bretons et le témoignage d'Aiguillon Construction ;
- La réunion annuelle du comité directeur au mois de juillet : présentation des comptes 2023 et des travaux de l'année passée et en cours, présentation du Ceser Bretagne sur l'étude prospective : « les usages du sol en Bretagne à l'horizon 2060 » ;
- L'organisation de la réunion « Observatoire de la commande publique BTP » au mois d'octobre, avec une présentation par Rennes Métropole du potentiel de surélévation des bâtiments sur le territoire.



COMITÉ DIRECTEUR DE LA CELLULE ÉCONOMIQUE  
DE BRETAGNE DU 02 JUILLET 2024

## Avec le concours des membres de la Cellule Economique de Bretagne

Membres fondateurs :	   			
Membres de droit :	Préfecture de la région Bretagne Conseil régional de Bretagne Trésorerie Générale Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE)	Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bretagne (DRAAF) Conseil Economique, Social et environnemental régional de Bretagne (CESER)	Banque de France Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de Bretagne (DREETS Bretagne)	
Membres actifs :	Aro HLM Bretagne Banque du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP Banque) Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment du Finistère	Conseil de l'Ordre des Architectes de Bretagne ENEDIS - Direction régionale Bretagne Fédération du BTP des Côtes d'Armor Fédération du BTP du Finistère Fédération du BTP d'Ille-et-Vilaine Fédération Morbihannaise du BTP	Fédération Ouest des SCOP du BTP Fédération des Promoteurs Immobiliers Bretagne (FPI Bretagne) Fédération des Distributeurs de Matériaux de Construction de Bretagne (FDMC) Fibois Bretagne Rennes Métropole	