

LE MENSUEL **veia**

La note de conjoncture de la Cellule Économique de Bretagne

Octobre 2025 #17



DÉGRADATION DE PLUSIEURS INDICATEURS EN BRETAGNE À FIN AOÛT

Sous-occupation très accentuée des logements : la Bretagne 1^{ère} région concernée de France

page 2

Indicateurs clés

page 3

Vue d'ensemble Construction

page 4

Zoom : La transmission d'entreprises du Bâtiment en Bretagne

page 5

Revue thématique : Isolation thermique des logements

page 6

La carte du mois

page 7

Les actualités

page 8

À fin août 2025, en cumul 12 mois, 20 200 logements ont été mis en chantier en Bretagne, chiffre en baisse de - 1,9 % par rapport à la même période de l'année précédente. **La construction neuve de logements est donc toujours en recul en Bretagne**, impactée uniquement par la baisse de la production de maisons individuelles pures (-10,9 % qui toutefois ralentit de mois en mois). **Seules, les mises en chantier de logements collectifs sont en hausse** sur 12 mois (+3,4 % par rapport à la même période de l'année dernière) comme celles de l'individuel groupé (+9,2 %). Le rythme des autorisations reste très dynamique en Bretagne (+18,9 %) sur l'ensemble des marchés. A l'inverse, **la construction neuve de locaux connaît un ralentissement depuis plusieurs mois**, qui pourrait encore s'accroître d'ici la fin 2025 dans un contexte d'incertitudes nationales fortes, couplé à cette période de fin de cycle électoral municipal.

L'emploi salarié dans la construction est en léger recul (-0,5 %) alors qu'il progresse légèrement tous secteurs confondus (+0,4 %). **Les défaillances d'entreprises de la construction sont en hausse** en cumul 4 trimestres (+10,3 % par rapport au même cumul de l'année précédente) : autant de signes que le climat se durcit en Bretagne à fin août.

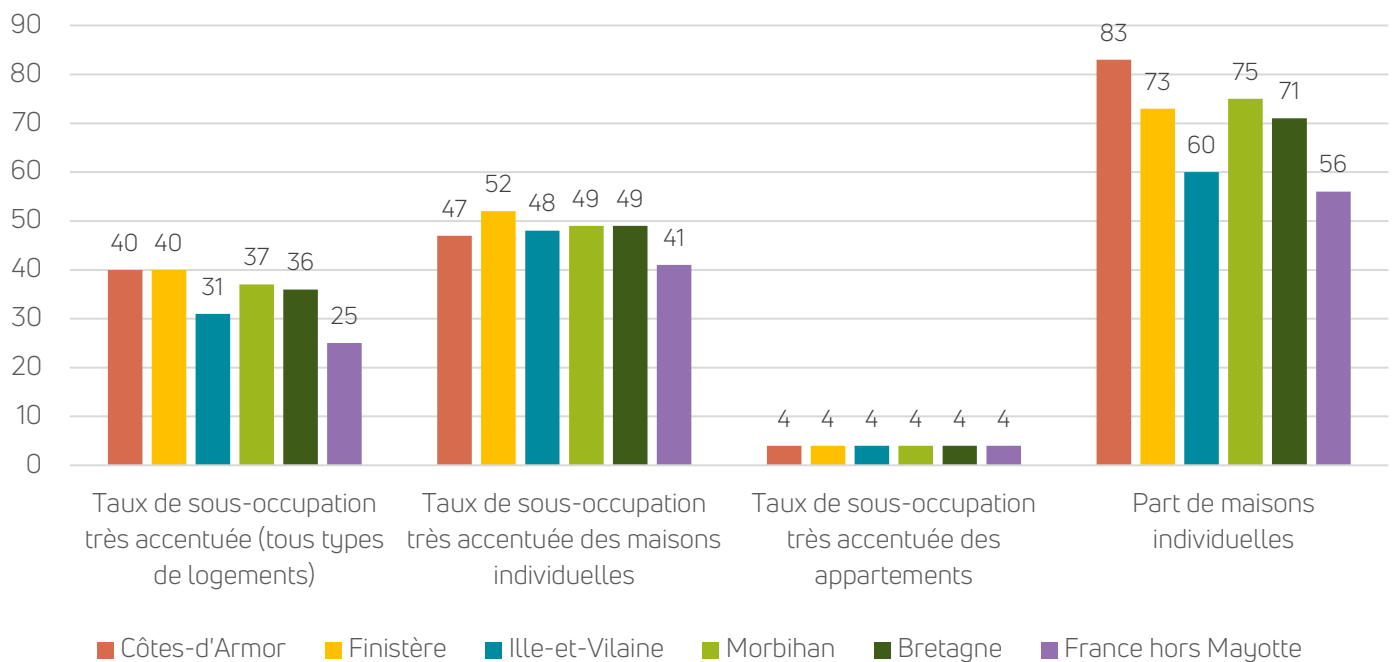
La **transmission d'une entreprise** est une phase cruciale pour la pérennité de celle-ci. L'étude réalisée par la Cellule Economique de Bretagne dresse un état des lieux de la transmission à partir de l'âge des dirigeants, par secteur et par territoire.

Enfin, **42 730 mutations immobilières** (maisons et appartements) ont été réalisées en 2024 en Bretagne pour une surface moyenne du logement vendu de 96 m², avec des disparités territoriales en termes de type et de taille de logements vendus.

Sous-occupation très accentuée des logements : la Bretagne 1ère région concernée de France

Selon une étude de l'Insee publiée en juillet 2025, 36 % des logements (résidences principales) en Bretagne sont considérés comme étant en sous-occupation très accentuée, c'est-à-dire des logements qui comportent au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire pour le ménage qui l'occupe. Par exemple, un logement de 5 pièces hébergeant une personne seule ou un couple sans enfant sera considéré comme en sous-occupation très accentuée.

Taux de sous-occupation très accentuée des logements (%)



La Bretagne, région la plus concernée par le phénomène de sous-occupation très accentuée des logements

En 2022, le taux de logements en sous-occupation très accentuée atteint 36 % en Bretagne, contre 25 % en moyenne en France (hors Mayotte), ce qui représente en France plus de 7 millions de logements. Les Côtes d'Armor et le Finistère constituent, avec la Haute-Saône, les trois départements les plus concernés par ce phénomène (départements à dominante rurale), tandis que le Morbihan arrive en 8^{ème} position.

À l'inverse, la région Ile-de-France ne compte que 13 % de logements en sous-occupation très accentuée, et 5 % pour Paris, territoire le moins concerné par ce phénomène.

Un phénomène qui concerne très majoritairement les maisons individuelles, nombreuses en Bretagne

En Bretagne, 49 % des maisons individuelles sont considérées comme étant en sous-occupation très accentuée, contre 41 % au niveau national. À l'inverse, seuls 4 % des appartements du territoire sont concernés par ce phénomène, proportion similaire à celle de la moyenne du pays.

La Bretagne se caractérise également par une importante prévalence de la maison individuelle : 71 % des logements en 2022 sont des maisons individuelles, contre 56 % en moyenne en France (hors Mayotte).

Repères

36 %

Part des logements en sous-occupation très accentuée en Bretagne en 2022, contre 25 % en France (hors Mayotte)

71 %

Part des maisons individuelles dans le parc de logements en Bretagne, contre 56 % en moyenne en France (hors Mayotte)

Source : Publication Insee Première n°2064 « Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée » - juillet 2025
 Traitement : Cellule Économique de Bretagne

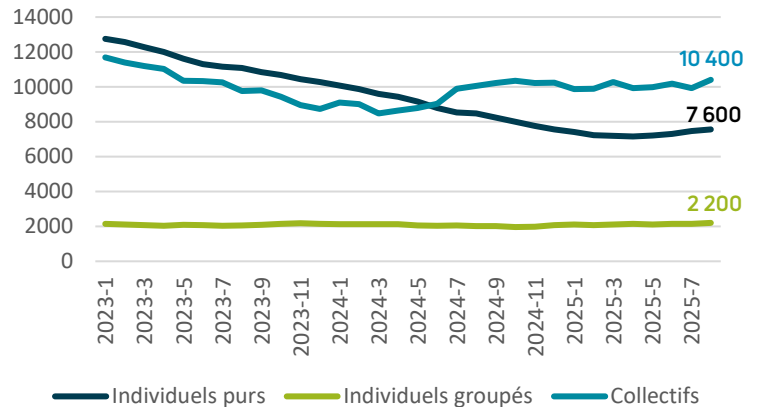
INDICATEURS CLÉS

LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX EN BAISSÉ (CUMUL 12 MOIS)

À fin août 2025, 20 200 logements ont été mis en chantier en Bretagne sur 12 mois glissants. Par rapport à fin août 2024, cela représente une baisse de -1,9 %, sur 12 mois glissants contre +1,7 % au niveau national. Alors que la majorité des régions enregistrent une évolution positive des mises en chantier, la Bretagne avec 4 autres régions (dont les Pays de la Loire) reste en recul sur 12 mois glissants, en raison d'une importante baisse de l'individuel pur. Toutefois, celle-ci s'amenuise de mois en mois. Le nombre de logements individuels purs commencés repart même à la hausse depuis trois mois (hors mois d'août traditionnellement en baisse). Les mises en chantier de logements collectifs sont en hausse sur 12 mois (+3,4 % par rapport à la même période de l'année dernière) comme celles de l'individuel groupé (+9,2 %). S'agissant des permis de construire, ils restent en forte hausse en Bretagne en cumul 12 mois (+18,9 % par rapport à fin août 2024 contre +7,2 % au niveau national), grâce à une demande bien orientée sur l'ensemble des marchés. Le recul des taux des crédits immobiliers et l'extension du PTZ à l'ensemble du territoire peuvent expliquer en partie ces évolutions même si la prudence s'impose, toutes les autorisations ne se transformant pas en mises en chantier.

Par département, les évolutions sont contrastées. Concernant les mises en chantier, seul le Morbihan conserve une forte baisse sur un an (-20,4 %), l'ensemble des marchés y étant en recul. Le Finistère enregistre une stabilité des mises en chantier, la baisse de l'individuel étant compensée par la hausse dans le collectif. Dans les deux autres départements, malgré une baisse dans l'individuel pur, les mises en chantier progressent grâce à une bonne tenue de l'individuel groupé et du collectif (moindre dans les Côtes d'Armor toutefois). Du côté des autorisations, trois départements enregistrent une progression : de +16,8 % dans le Finistère à +37,6 % en Ille-et-Vilaine, avec des évolutions positives dans l'individuel pur. La situation dans le Morbihan est stable, la demande dans le collectif étant en retrait après des hausses en 2024 et début 2025.

Évolution des mises en chantier de logements par marché (cumul 12 mois)



Source : en nombre de logements estimations à fin août 2025 - SDES, Sit@del2

La construction neuve de locaux est en baisse : sur 12 mois glissants, le nombre de m² commencés diminue de -2,2 % à fin août, recul un peu moins fort qu'au niveau national (-4,0 %). Les hausses des investissements en bâtiments agricoles, en locaux industriels, en commerces et dans le secteur public n'ont pas permis de compenser les baisses sur les autres marchés, dont les entrepôts (-27,0 %) et les bureaux (-36,5 %). En ce qui concerne les surfaces autorisées, elles ne progressent plus sur 12 mois glissants (-0,3 % contre + 2,7 % au niveau national), signe d'un attentisme de la demande tant privée que publique, en cette période de fin de cycle électoral municipal notamment.

Avertissement : À compter de la publication des données à fin août 2025, les estimations à date réelle des autorisations et des mises en chantier de logements reposent sur une nouvelle méthodologie fondée sur un modèle d'apprentissage. Cette nouvelle méthode vise à limiter les révisions des données, même si celles-ci pourront rester significatives pour les mois les plus récents compte-tenu du taux de remontée encore partiel des informations.

EMPLOI SALARIÉ DANS LA CONSTRUCTION EN LÉGER RECU, SITUATION PLUS DÉGRADÉE DANS LE MORBIHAN

Le nombre de salariés du secteur de la construction (Bâtiment et Travaux Publics) en Bretagne est en léger recul au T2-2025 (-0,5 % contre -1,7 % au niveau national par rapport au T2-2024 et +0,4 % tous secteurs en Bretagne). Au total, le nombre de salariés de la construction atteint environ 83 450 au T2-2025, soit environ 50 de moins qu'au trimestre précédent et environ 400 de moins qu'un an auparavant. Trois départements voient leur effectif salarié se stabiliser sur un an. La situation est plus dégradée dans le Morbihan (- 100 salariés sur trois mois, - 250 sur un an).

PRODUCTION DE BPE EN HAUSSE CONTRAIREMENT A CELLE DE GRANULATS, À L'INVERSE DE LA SITUATION NATIONALE

Sur les 6 premiers mois de l'année 2025, la production de Béton Prêt à l'Emploi (BPE) progresse de 1,6 % par rapport à la même période de l'année précédente en Bretagne, contrairement au niveau national (-6,2 %) qui est toujours en net recul. Les évolutions par département sont contrastées : hausse plus forte dans le Finistère que dans le Morbihan, stabilité en Ille-et-Vilaine et baisse dans les Côtes d'Armor. La production de granulats continue cependant sa baisse en Bretagne après une légère éclaircie en mars 2025 : -2,0 % contre -0,3 % en France.

VUE D'ENSEMBLE CONSTRUCTION

Bretagne

France

Sources : DREAL Bretagne – Sit@del2, Acoiss-Urssaf, Insee - Sirene, Dares, France Travail, Sgfgas, FNTF, Unicem

Bâtiment résidentiel – construction neuve

Logements mis en chantier

Situation à fin août 2025 Cumul 12 mois (évol 1 an), en date réelle estimée (DRE)

↓ -1,9% 20 200 lgts ↑ +1,7% 269 500 lgts

Logements autorisés

Situation à fin août 2025 Cumul 12 mois (évol 1 an), en date réelle estimée (DRE)

↑ +18,9% 28 400 lgts ↑ +7,2% 366 000 lgts

Bâtiment résidentiel – commercialisation

Réservations de logements par particuliers (indiv + coll)

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

↓ -20,2% 846 lgts ↓ -8,8% 16 959 lgts

Encours de logements (indiv + coll)

A la fin du 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

↑ +4,6% 8 135 lgts ↓ -4,8% 122 783 lgts

Prix des logements collectifs

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

↑ +4,6% 4 617 €/m² ↑ +5,1% 4 955 €/m²

Bâtiment résidentiel - Prêts à taux zéro

Travaux liés à l'éco-PTZ

De janvier à la fin du 1^{er} trimestre 2025 (évol 1 an), en M€

↑ +42,0% 60,41 M€ ↑ +40,4% 653,77 M€

Bâtiment non résidentiel - construction neuve

Surface de locaux mis en chantier

Situation à fin août 2025 Cumul 12 mois (évol 1 an), en milliers de m², en date de prise en compte (DPC)

↓ -2,2% 1 564 mill. m² ↓ -4,0% 20 220 mill. m²

Surface de locaux autorisés

Situation à fin août 2025 Cumul 12 mois (évol 1 an), en milliers de m², en date de prise en compte (DPC)

= -0,3% 2 772 mill. m² ↑ +2,7% 38 289 mill. m²

Entretien-rénovation

Évolution de l'activité au 2^e trimestre 2025

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

↑ +1,0% = -0,9%

Évolution de l'activité – Logements

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

= +0,9% = -1,0%

Évolution de l'activité – Bâtiments non résidentiels

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

↑ +1,1% = -0,6%

Travaux Publics

Activité récente

Au 2^e trimestre 2025 (comparaison moyenne de longue période, solde d'opinion)

= +4 ↓ -3

Prévisions d'activité

Au 3^e trimestre 2025 (comparaison moyenne de longue période, solde d'opinion)

↓ -17 ↓ -4

Carnets de commandes

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

↓ -0,2 mois 4,2 mois = 0,0 mois 7,4 mois

Matériaux

Production BPE

Production de BPE à fin juin 2025 Cumul 12 mois, en m3

↑ +1,6% 2 444 682 m3 ↓ -6,2% 32 556 032 m3

Production Granulats

Production de Granulats à fin juin 2025 Cumul 12 mois, en milliers de tonnes

↓ -2,0% 21 457 kt = -0,3% 273 770 kt

Appareil de production

Emplois salariés dans la construction

A la fin du 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

= -0,5% 83 448 sal. ↓ -1,7% 1 596 591 sal.

Intérimaires Construction

Moyenne 12 mois à fin juin 2025 (évol 1 an)

↓ -4,6% 6 921 ETP ↓ -5,9% 128 138 ETP

Demandeurs d'emplois Bâtiment et Travaux Publics (cat. A)

Au 2^e trimestre 2025 (évol 1 an)

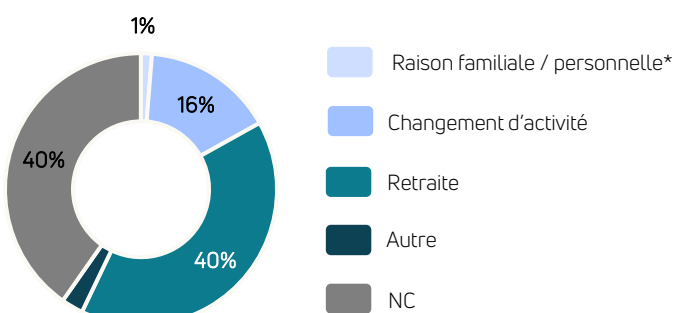
↑ +7,4% 7 652 DEFM ↑ +5,6% 205 953 DEFM

Attention : Depuis le mois de janvier 2025, une évolution dans la procédure d'actualisation a conduit à augmenter le nombre de demandeurs d'emploi inscrits en catégorie A, et en contrepartie à réduire d'une part le nombre d'inscrits en catégories B et C, et d'autre part le nombre de sorties des listes. Ces évolutions de demandeurs d'emploi catégorie A sont à prendre avec précaution.

Zoom : La transmission d'entreprises du Bâtiment en Bretagne

La Cellule Économique de Bretagne a mené une étude sur la transmission d'entreprises dans le secteur du Bâtiment. Les motivations d'une cession d'entreprise sont diverses : changement d'activité, de vie, de localisation, raisons familiales ou personnelles, problèmes de santé... mais la principale raison reste le départ à la retraite de son dirigeant. Pour cette étude, une approche par l'âge du chef d'entreprise (H/F) a donc permis d'évaluer la proportion d'entreprises potentiellement en situation de reprise à moyen et long terme. En voici quelques résultats...

Répartition des annonces de cession selon la raison



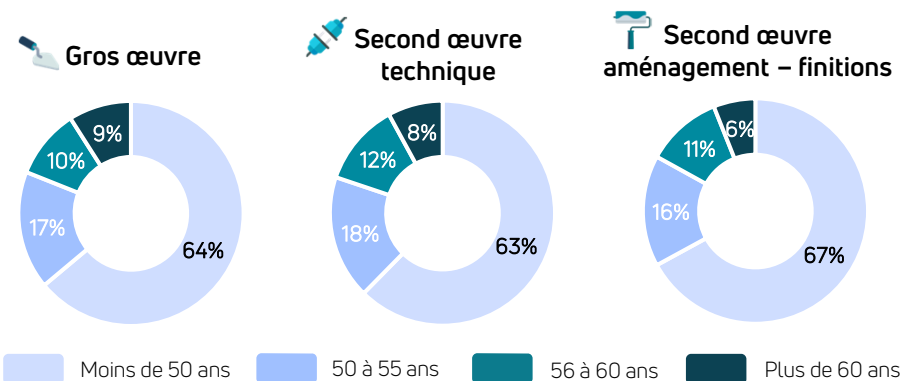
*y compris changement de localisation et santé

Source : Bourse nationale de la transmission d'entreprises – BPI France

Le **changement d'activité du chef d'entreprise (H/F) constitue un motif non négligeable de cession**, puisqu'il est à l'origine d'au moins 16 % des annonces – une proportion qui pourrait même être sous-estimée, certaines raisons n'étant pas toujours explicitées (NC). Dans ce cas, la transmission est une étape dans le parcours professionnel de l'entrepreneur (H/F), avec des enjeux différents. **Néanmoins, le départ à la retraite du dirigeant (H/F) reste de très loin la première raison de la phase de transmission** : il représente la motivation centrale et la plus déterminante de la cession d'entreprise (40 %).

L'âge des dirigeants par secteur

35 % des entrepreneurs du Bâtiment sont âgés de plus de 50 ans en Bretagne



Les entrepreneurs (H/F) du **second œuvre aménagement - finitions** semblent être les plus jeunes du secteur du Bâtiment : 67 % ont moins de 50 ans. À l'inverse, les dirigeants (H/F) du second œuvre technique affichent la part des moins de 50 ans la plus faible sur l'ensemble du Bâtiment, très proche du Gros œuvre. **Au total, les dirigeants (H/F) de plus de 50 ans représentent donc 35 % de l'ensemble des dirigeants (H/F)**. Cette réalité, couplée à la technicité des métiers concernés, rendent plus complexes une relève dans de bonnes conditions et mettent en lumière un point de vigilance sur ces activités.



Métiers avec la part des plus de 50 ans la plus faible

Gros œuvre : travaux de maçonnerie générale en gros œuvre de bâtiment (32 %)
Second œuvre technique : travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux (33 %)
Second œuvre aménagement – finition : travaux de plâtrerie (26 %)



Métiers avec la part des plus de 50 ans la plus élevée

Gros œuvre : travaux de montage de structures métalliques (48 %)
Second œuvre technique : autres travaux d'installation n.c.a (ascenseurs, escaliers...) (49 %)
Second œuvre aménagement – finitions : autres travaux de finition (49 %)

Pour consulter l'étude, vous pouvez suivre le lien suivant : [La transmission d'entreprises du bâtiment en Bretagne](#)

Revue thématique : Isolation thermique des logements

Une étude menée conjointement par l'Insee et le SDES (CGDD) a exploité, pour la première fois, des données de consommation réelle issues des compteurs communicants (période du 01/01/2018 au 31/12/2023) d'un échantillon d'un million de ménages ayant réalisé des travaux d'isolation thermique. Cette étude, qui s'est limitée aux seuls gestes d'isolation (murs, toiture et ouvertures) et aux logements individuels, présente une évaluation de l'effet des gestes d'isolation aidés (par les dispositifs CEE et MaPrimeRénov') sur la consommation réelle d'électricité et de gaz des logements individuels.

Principaux enseignements de l'étude

- **L'analyse montre une baisse moyenne de consommation trimestrielle de 5,4 % pour l'électricité chez les ménages chauffés à l'électricité et de 8,9 % pour le gaz chez les ménages chauffés au gaz.** L'essentiel de ces gains provient des gestes d'isolation des murs, planchers, combles et toitures. Pour l'isolation des fenêtres et portes-fenêtres, l'effet est faible sur le gaz (pour les logements chauffés au gaz) et non significatif sur l'électricité (pour les logements chauffés à l'électricité).
- **Pour les ménages ayant bénéficié du dispositif MaPrimeRénov', le coût moyen de l'isolation est de 14 200 €, pour une économie sur la facture d'énergie de 120 € par an en moyenne pour les ménages chauffés à l'électricité.** Dans ce cas de figure, les investissements ne sont rentabilisés qu'à très long terme, et pour des durées supérieures à la durée de vie moyenne des installations et même de l'occupation des logements. **Pour les ménages chauffés au gaz, le coût moyen de l'isolation est de 13 800 €, pour une économie sur la facture d'énergie de 150 € par an en moyenne.**
- **Ainsi, entre 36 % à 48 % des gains énergétiques conventionnels tels qu'estimés en fonction des caractéristiques du logement sont effectivement réalisés.** Ces gains correspondent à une économie d'émissions de 40 kg de CO₂ par an et par logement chauffé à l'électricité et de 200 kg de CO₂ par an et par logement chauffé au gaz.
- **Ces gains pour l'énergie de chauffage sont hétérogènes selon le type de logement et sont notablement plus marqués pour les logements dont la consommation avant travaux était importante :** dans ces logements très consommateurs, les gains atteignent 9,2 % lorsqu'ils sont chauffés à l'électricité et 16,6 % lorsqu'ils sont chauffés au gaz.

Source : « Effets de l'isolation thermique des logements sur la consommation réelle d'énergie résidentielle »
Insee, SDES - juillet 2025

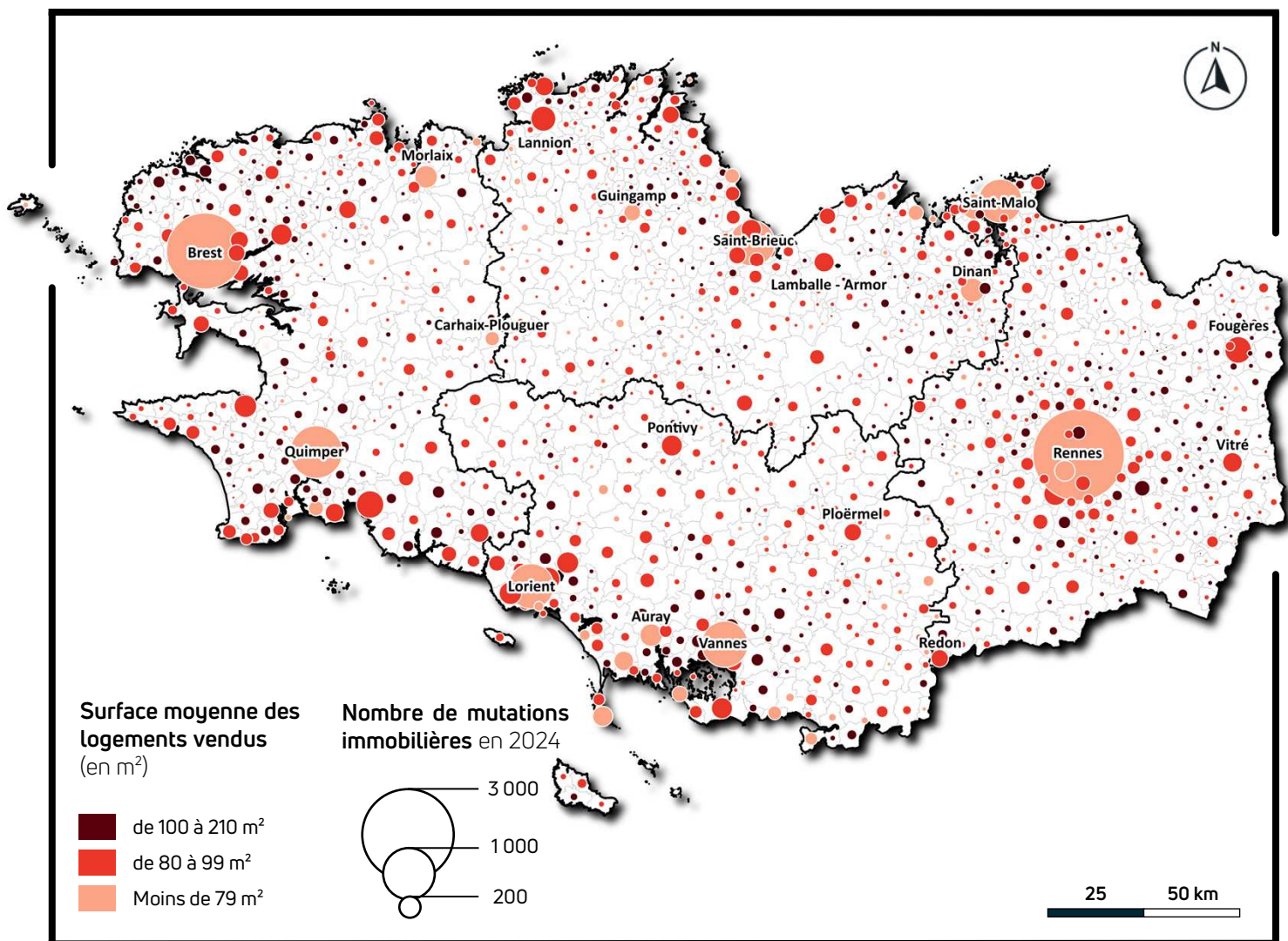


LA CARTE DU MOIS

Immobilier breton : volume des ventes et surface moyenne des logements vendus par commune en 2024

Cette carte croise le nombre de mutations immobilières enregistrées en 2024 et la surface moyenne des logements vendus par commune. Les villes de Rennes, Brest, Lorient, Quimper, Saint-Malo, Saint-Brieuc et Vannes concentrent un volume important de transactions, avec une surface moyenne généralement plus réduite (inférieure à 80 m²). À l'inverse, dans de nombreuses communes rurales ou littorales, la taille moyenne des logements vendus dépasse 100 m², pour un volume de mutations plus faible.

Cette répartition traduit à la fois des différences dans la structure du parc (logements collectifs vs individuels), le profil des logements mis en vente et la nature des marchés locaux. Les centres urbains, où l'offre est plus dense et le parc plus diversifié, concentrent les transactions sur des surfaces plus petites, tandis que les communes à dominante pavillonnaire ou secondaire présentent une surface moyenne plus élevée.



REPÈRES

42 370

mutations immobilières réalisées en 2024
en Bretagne (maisons et appartements)

96 m²

Surface moyenne des logements vendus
en 2024 à l'échelle de la région Bretagne

Les actualités de la Cellule Économique de Bretagne

Retour en images sur les événements du mois !

Webinaire « Les Cafés de l'Éco » organisé par la Banque de France en Bretagne – 25 septembre 2025

La Cellule Économique de Bretagne a été invitée à participer au webinaire de conjoncture régionale organisé par La Banque de France en Bretagne le 25 septembre dernier avec au programme : présentation des projections macroéconomiques et des résultats de l'enquête régionale de mi-année (secteurs Industrie, Services Marchand, Bâtiment). La Cellule Économique de Bretagne a présenté une analyse détaillée de la situation du secteur du Bâtiment en Bretagne : construction neuve de logements et de locaux, marché de la rénovation, prévisions d'activité à l'horizon 2026.

120 participants étaient présents, un replay est disponible : [lien replay](#)



28^{ème} édition de l'Observatoire de la Commande Publique BTP en Bretagne 26 septembre 2025

Au programme :

Trois présentations réalisées par l'équipe de la Cellule Économique de Bretagne :

- Les **dépenses d'investissements BTP des collectivités territoriales en Bretagne** : réalisations 2024, prévisions budgétaires 2025
- La **situation des DMTO** (droits de mutation à titre onéreux) en Bretagne en 2024 et début 2025
- **Restitution de l'enquête** menée au 1er semestre 2025 auprès des maîtres d'ouvrage publics bretons sur leurs opérations de travaux BTP prévues à court terme (1 an) et leurs grands projets de travaux BTP à l'horizon 2031

Puis :

- **Intervention de Monsieur Jean-François Papin**, Direction de l'Espace Public et des Infrastructures Rennes Ville et Métropole : « Quais de Vilaine, présentation du projet d'aménagement des espaces publics et de la déconstruction du parking Vilaine »



28^{ème} OBSERVATOIRE DE LA COMMANDE PUBLIQUE BTP

Dates à retenir !

- **04/11/2025** : Participation au RDV de l'économie en Ille-et-Vilaine organisé par la CCI Ille-et-Vilaine
- **02/12/2025** : Nouvelle DATE du 2^{ème} Petit Déjeuner Conjoncture organisé par la Cellule Économique de Bretagne (9h-10h / visio et présentiel)

Avec le concours des membres de la Cellule Économique 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
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