

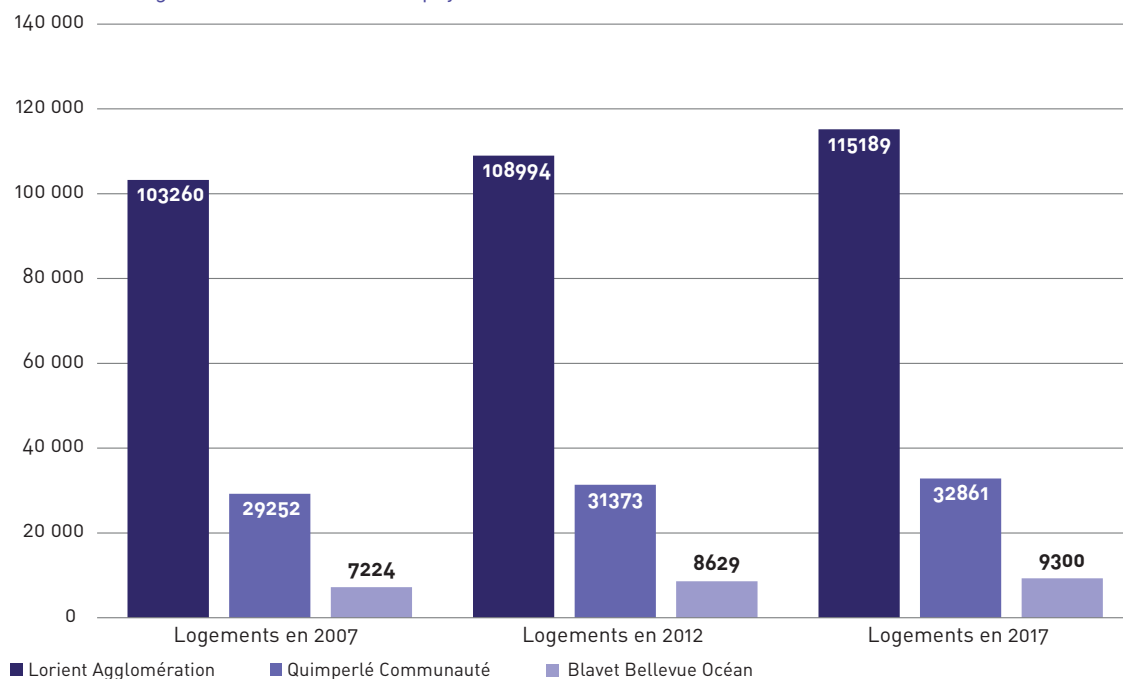
Le pays de Lorient compte 157 350 logements au 1^{er} janvier 2017. Ce nombre a progressé de 8300 en 5 ans et 17 600 en 10 ans. Les chiffres détaillés publiés fin juin 2020 permettent de porter un regard rétrospectif sur l'évolution de ce parc de logements. En complétant l'analyse avec les données sur l'évolution de la structure de la population et des ménages, ainsi que des données sur les mises en chantier, on peut identifier les leviers démographiques liés au développement du parc de logement.

UNE PROGRESSION DE 1,19% PAR AN SUR 10 ANS

Le nombre de logements sur le pays de Lorient a progressé de 1,19% par an sur les 10 dernières années, avec en moyenne 1761 logements supplémentaires chaque année. Le rythme a été supérieur au cours de la période 2007-2012 avec +1852 logements par an contre +1671 entre 2012 et 2017.

Ce ralentissement du rythme de progression du nombre de logements se vérifie sur Quimperlé Communauté et Blavet Bellevue Océan (respectivement +424 et +181 contre +297 et +134 sur la période récente). Au contraire, le rythme de progression du parc s'est accéléré sur Lorient agglomération (+1239 entre 2012 et 2017 contre +1147 entre 2007 et 2012).

Nombre de logements sur les EPCI du pays de Lorient



Source : Insee, Recensement 2017 - Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020

DES DONNÉES MILLESIMÉES 2017

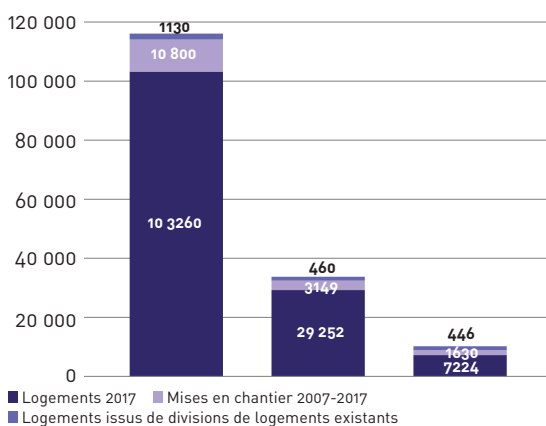
L'Insee rend publics chaque année au 1er juillet les chiffres détaillés du recensement. Les chiffres publiés sont le reflet des enquêtes annuelles des 5 dernières années (temps nécessaire pour effectuer une enquête annuelle dans chaque commune de France). Ainsi, les chiffres publiés en 2020 sont les résultats des enquêtes 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019 et sont donc « millésimés » 2017, année centrale des données compilées.

UNE PARTIE DU PARC A ÉTÉ DIVISÉE

La hausse du nombre de logements (+17 615) est supérieure au nombre de logements mis en chantier (+15 579 – *Source : Sit@del 2007-2017*). C'est le signe que de nombreux logements existants ont fait l'objet de division, et que leur nombre était supérieur à celui des logements qui ont été démolis au cours des 10 années passées.

Il n'est pas possible à partir des données du recensement et de Sit@del de déterminer le nombre de démolitions et de divisions.

L'évolution du parc de logements des EPCI du pays de Lorient



Source : Insee, Recensement 2017
Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020

LE NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS VACANTS PROGRESSE

Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a nettement augmenté en 10 ans.

On dénombre 1397 résidences secondaires supplémentaires en 10 ans (soit +0,98% par an) et 4330 logements vacants de plus (+4,89% par an). Le nombre de résidences principales (130 861, +11 887) a lui progressé de 0,96% par an.

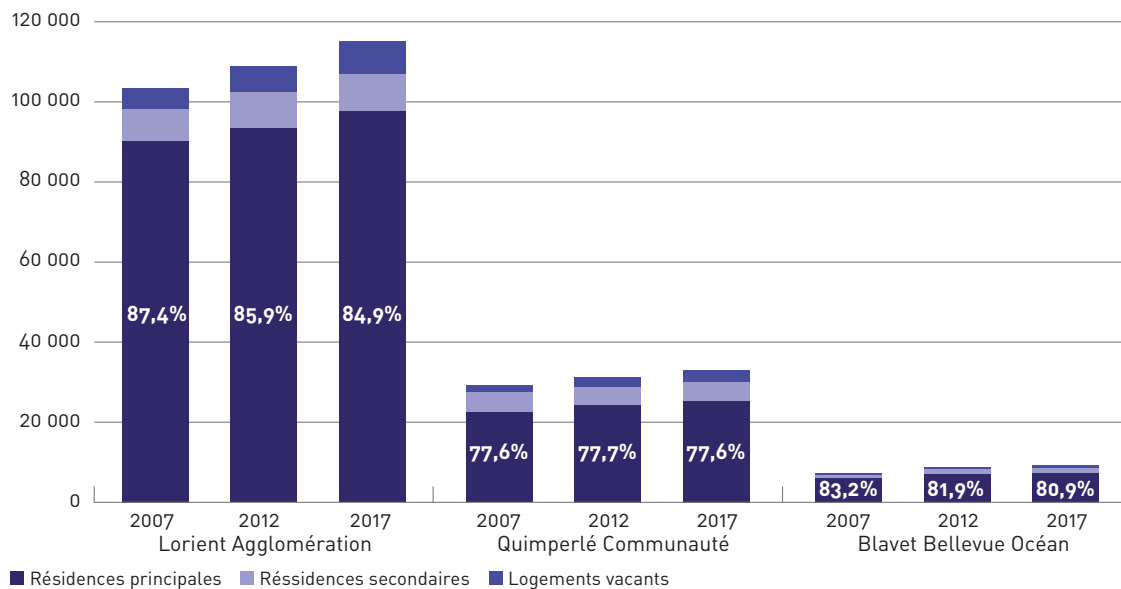
Ainsi, la part de résidences principales est passée de 85,1% en 2007 à 83,2% en 2017. Cette diminution est surtout due à la hausse de la vacance : la part de logements vacants est passée de 5,1% à 7,2%, tandis que la part des résidences secondaires a légèrement diminué (9,6% contre 9,8% 10 ans avant).

La hausse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants pèse sur l'effort de construction nécessaire à l'accueil de population nouvelle et sur la fluidité du parc.

La hausse du nombre de résidences secondaires est surtout marquée sur les communes du littoral, à l'exception de Clohars-Carnoët où leur nombre a diminué (cf. carte 1). Sur Quimperlé Communauté leur part globale baisse.

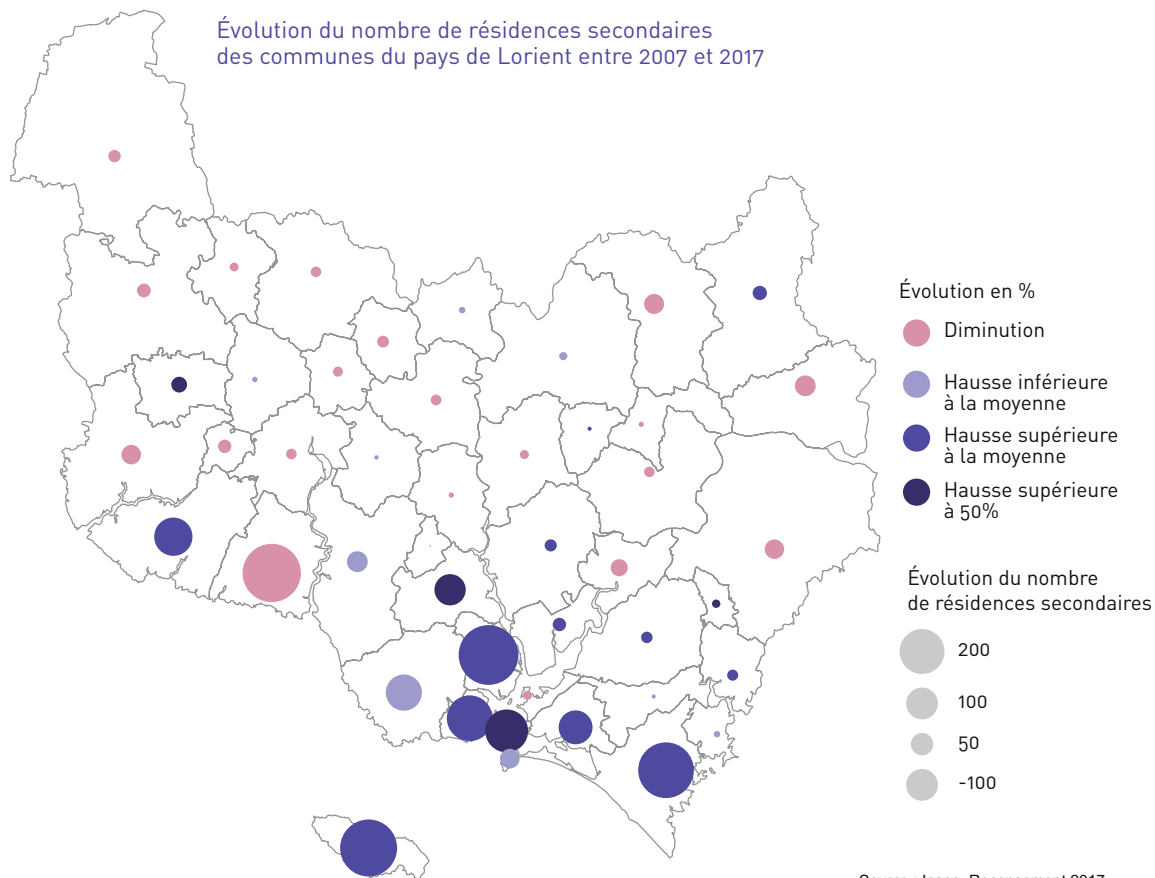
S'agissant de la hausse du nombre de logements vacants, elle se diffuse plus largement, jusque dans les communes rurales où le taux de croissance des logements vacants est souvent plus élevé (cf. carte 3).

Évolution du nombre de résidences principales, secondaires et de logements vacants sur les EPCI du pays de Lorient (2007-2017)

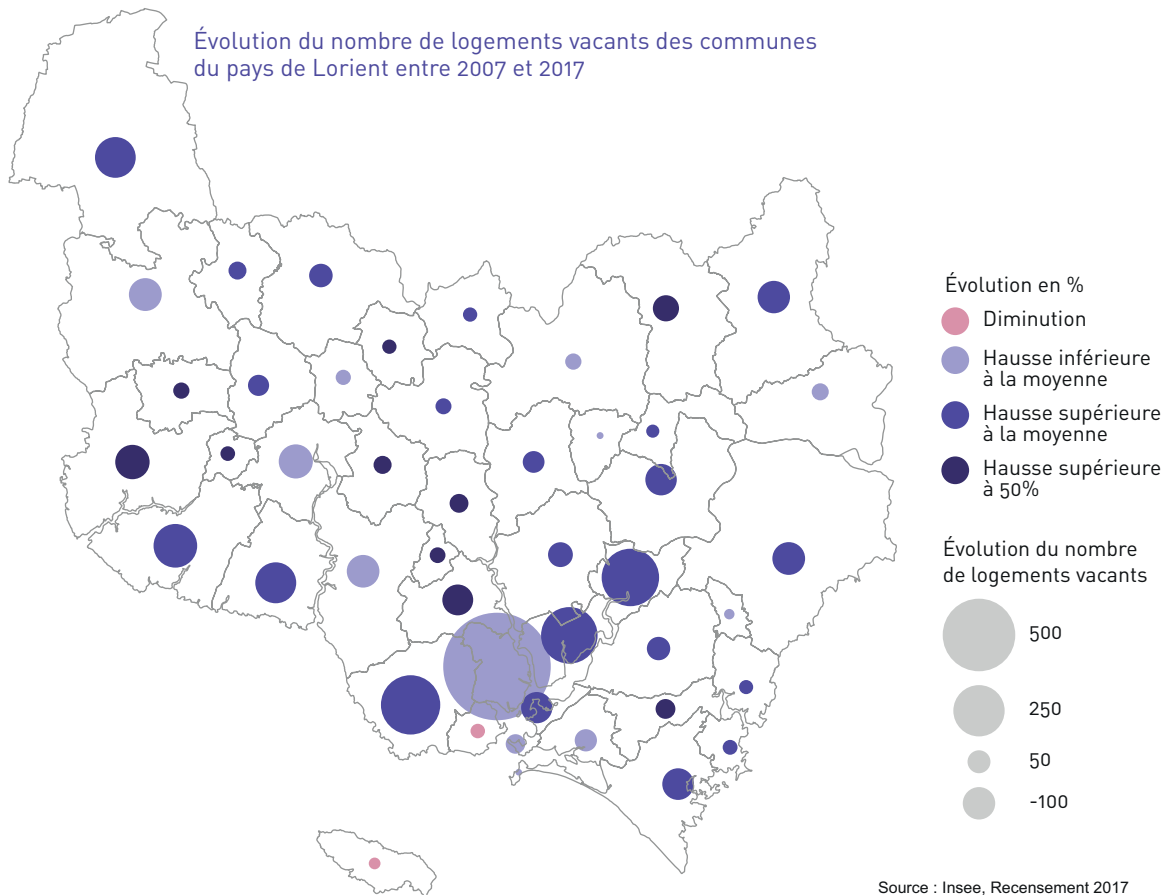


Source : Insee, Recensement 2017 - Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020

Évolution du nombre de résidences secondaires des communes du pays de Lorient entre 2007 et 2017



Source : Insee, Recensement 2017
Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020



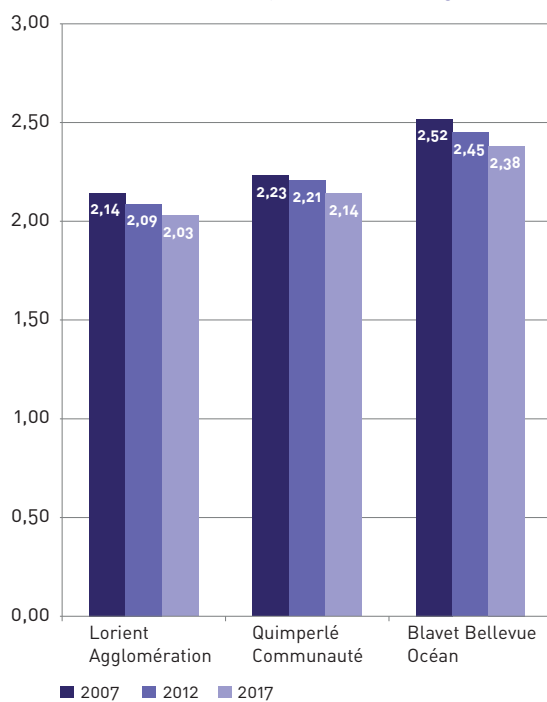
Source : Insee, Recensement 2017
Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020

LA TAILLE DES MÉNAGES DIMINUE TOUJOURS

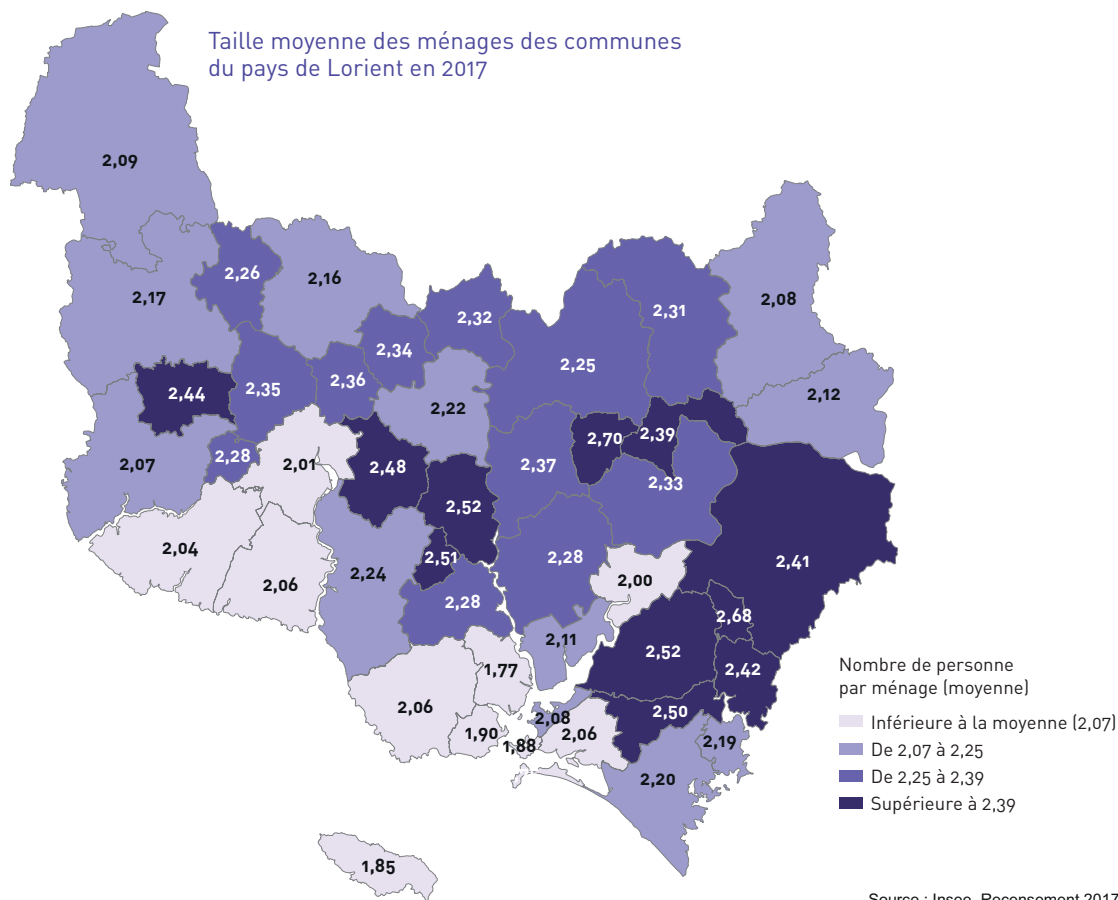
La taille moyenne des ménages est en diminution constante sur le territoire du pays de Lorient. Elle était de 2,18 personnes en 2007, puis 2,13 en 2012 ; elle est désormais de 2,07 en 2017. Seules deux communes ont vu la taille moyenne de leurs ménages progresser : Brandérion et Saint-Thurien. La diminution de la taille moyenne des ménages, également appelée « desserrement des ménages », est consommatrice de nouveaux logements. En effet, ce phénomène implique, pour loger le même nombre d'habitants de disposer de davantage de logements.

Sur la période, le desserrement des ménages a consommé à lui seul 6223 logements des 15 579 nouveaux logements mis en chantier.

Évolution de la taille moyenne des ménages



Source : Insee, Recensement 2017
Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020



Source : Insee, Recensement 2017
Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020

UN "POINT MORT" À 991 LOGEMENTS PAR AN

Le "point mort" est le nombre de logements qu'il est nécessaire de réaliser pour maintenir la population.

Observé rétrospectivement sur la période 2007-2017, il correspond à l'addition du nombre de logements nécessaire au renouvellement du parc (R), de la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (RSLV) et des besoins liés au desserrement (D).

Si le nombre de mises en chantier est égal au point mort on constate une stabilité démographique. S'il est supérieur on constate une croissance ; et s'il y est inférieur on constate une baisse de population.

Comme nous l'avons décrit plus haut, le nombre de logements a crû plus que le

nombre de mises en chantier, signe d'un réinvestissement du parc existant par divisions de logements supérieures au nombre de démolitions. Mais la forte croissance des résidences secondaires et des logements vacants, ainsi que la diminution de la taille des ménages ont très fortement mobilisé l'effort de construction pour simplement maintenir la population.

En effet, entre 2007 et 2017, sur les 1558 logements mis en chantier chaque année (en moyenne) 991 logements réalisés chaque année étaient ainsi absorbés. Les 566 autres logements participaient à l'accroissement de la population ou "effet démographique".

Sur certaines communes, le trop faible nombre de logements mis en chantier n'a pas permis d'atteindre le point mort, contribuant à la diminution de la population. Rien

ne dit cependant qu'une plus forte production de logements aurait inversé la tendance démographique si les logements produits avaient été destinés à des résidences secondaires par exemple.

Sur quelques communes on peut constater un point mort négatif : il s'agit de communes sur lesquelles soit le réinvestissement du parc existant et sa division ont permis un accroissement du nombre de logements supérieur à la hausse des résidences secondaires et logements vacants, soit le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a diminué.

À l'échelle de chaque EPCI, le point mort annuel moyen constaté pour la période 2007-2017 est de :

- 834 sur 1080 mises en chantier par an pour Lorient Agglomération
- 130 sur 315 pour Quimperlé Communauté
- 46 sur 163 pour Blavet Bellevue Océan.

LE CALCUL DU POINT MORT

Point mort = R + RSLV + D

R (renouvellement du parc) = nombre de logements mis en chantier sur la période - variation du nombre de logements.

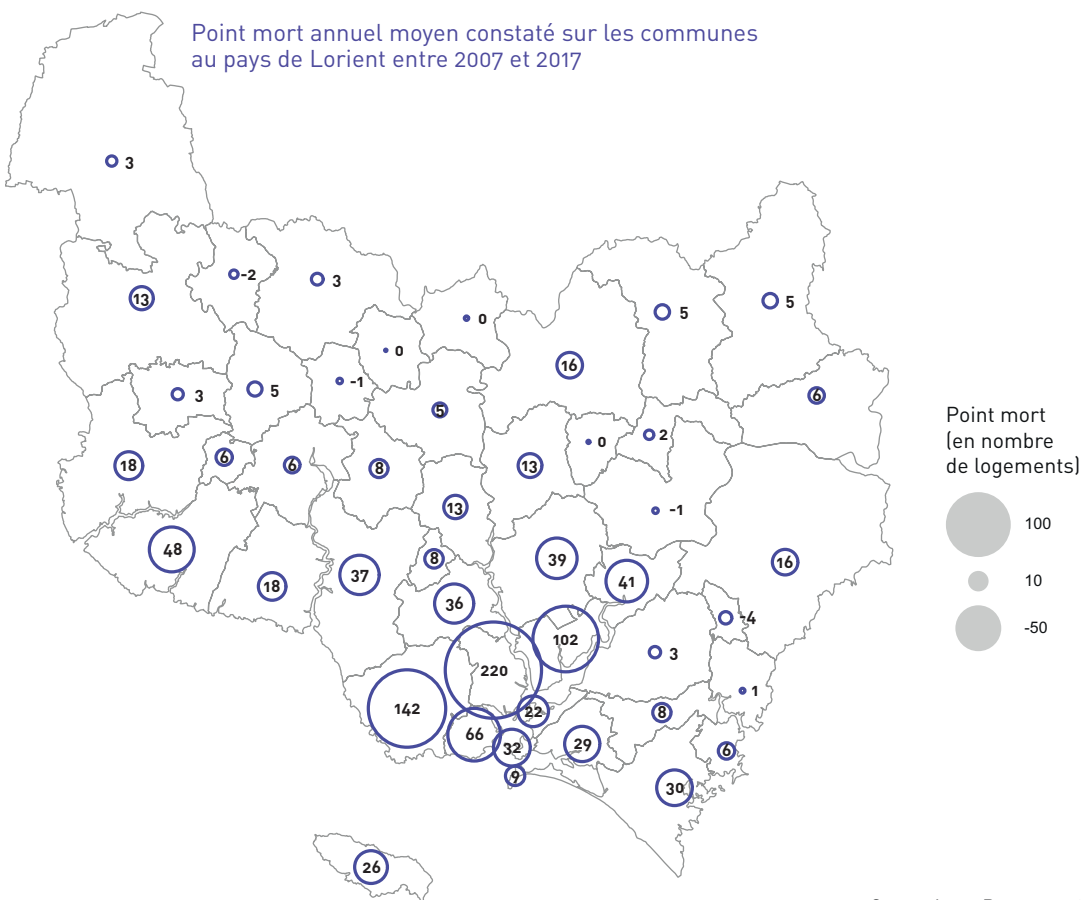
Sources utilisées : Sit@del 2007-2017 et Insee Recensement

RSLV = variation du nombre de RS + variation du nombre de logements vacants.

Sources utilisées : Insee Recensement

D (dessalement) = population des ménages 2007/taille des ménages 2017 - nombre de ménages 2007.

Sources utilisées : Insee Recensement



Source : Insee, Recensement 2017
 Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, juillet 2020

	Logements		Taille moyenne des ménages		Renouvellement 2007-2017	Variation RS LV 2007-2017	Desserrement 2007-2017	Point mort 2007-2017	Effet démo. 2007-2017	Mises en chantier 2007-2017	
	2007	2017	2007	2017							
Quimperlé Communauté	Arzano	607	674	2,48	2,22	-29	13	62	46	-8	38
	Bannalec	2659	3065	2,27	2,17	-66	84	109	127	213	340
	Baye	482	555	2,54	2,28	12	3	49	63	22	85
	Clohars-Carnoët	3917	3941	2,10	2,06	328	-177	29	181	172	353
	Guilligomarc'h	347	423	2,37	2,32	-25	24	6	5	46	51
	Locunolé	478	564	2,45	2,34	-23	6	19	1	61	62
	Mellac	1159	1458	2,38	2,35	-12	45	14	48	239	287
	Moëlan-sur-Mer	4753	5190	2,15	2,04	-7	326	159	478	-48	430
	Querrien	929	1038	2,26	2,16	-45	42	36	33	31	64
	Quimperlé	5565	6513	2,12	2,01	-299	100	258	58	591	649
	Rédené	1067	1247	2,63	2,48	-18	33	63	78	84	162
	Riec-sur-Bélon	2480	2699	2,21	2,07	-16	75	126	185	18	203
	Saint-Thurien	494	573	2,15	2,26	-21	23	-19	-17	75	58
	Scaër	2804	3106	2,12	2,09	-149	143	31	25	129	154
	Tréméven	926	1084	2,44	2,36	-49	12	30	-7	116	109
	Le Trévoux	584	731	2,54	2,44	-43	50	23	30	74	104
	Lorient Agglomération	Brandérion	415	576	2,51	2,68	-29	17	-25	-36	168
Bubry		1357	1543	2,16	2,08	-111	120	41	50	25	75
Calan		326	487	2,77	2,70	-12	6	8	2	147	149
Caudan		2718	3064	2,52	2,28	42	73	274	389	-1	388
Cléguer		1362	1511	2,58	2,37	-17	37	115	135	-3	132
Gâvres		894	895	1,83	1,75	27	42	19	89	-61	28
Gestel		922	1106	2,77	2,51	-35	23	93	81	68	149
Groix		2422	2790	2,01	1,85	-151	308	98	255	-38	217
Guidel		5464	6669	2,45	2,24	-140	144	363	367	697	1064
Hennebont		7151	8408	2,09	2,00	-170	285	296	411	676	1087
Inguiniel		1033	1144	2,39	2,31	-8	26	32	50	53	103
Inzinzac-Lochrist		2523	3021	2,38	2,33	-143	83	53	-7	362	355
Lanester		10344	11380	2,26	2,11	17	321	685	1023	30	1053
Languidic		3089	3597	2,49	2,41	5	64	86	155	357	512
Lanvaudan		340	400	2,50	2,39	-6	14	13	21	32	53
Larmor-Plage		5042	5598	2,10	1,90	54	187	417	658	-48	610
Locmiquélic		2120	2278	2,22	2,08	14	85	125	224	-52	172
Lorient		33873	36044	1,84	1,77	-477	1452	1226	2201	-508	1693
Ploemeur		9420	10373	2,30	2,06	71	464	889	1423	-399	1024
Plouay		2507	2751	2,30	2,25	80	32	43	155	169	324
Pont-Scorff		1245	1544	2,57	2,52	73	31	25	129	244	373
Port-Louis		1874	1988	1,99	1,88	11	219	90	320	-194	126
Quéven		3443	3930	2,54	2,28	-202	187	379	364	-79	285
Quistinic	849	890	2,22	2,12	44	-15	28	57	28	85	
Riantec	2526	3202	2,25	2,06	-65	161	199	295	316	611	
Blavet Bellevue Océan	Kervignac	2047	2799	2,69	2,52	-161	65	127	31	560	591
	Merlevenez	1191	1403	2,61	2,50	-8	39	48	79	125	204
	Nostang	579	750	2,46	2,42	-34	31	9	6	131	137
	Plouhinec	2787	3618	2,36	2,20	-252	402	152	302	277	579
	Sainte-Hélène	619	730	2,33	2,19	9	25	30	64	55	119
Totaux EPCI											
Lorient Agglo.	103 260	115 189	2,14	2,03	-1130	4366	5101	8337	2463	10 800	
Quimperlé Com.	29 252	32861	2,23	2,14	-460	799	962	1302	1847	3149	
BBO	7224	9300	2,52	2,38	-446	562	348	464	1166	1630	
SCoT	110 483	124 489	2,17	2,05	-1576	4928	5292	8644	3786	12 430	
Pays de Lorient	139 735	157 350	2,18	2,07	-2036	5727	6223	9914	5665	15 579	

Contact : Arnaud Le Montagner
02 97 12 06 62

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com

