

BARO GRAPHIE

PAYS DE LORIENT

SUIVEZ-NOUS



www.audelor.com

Chômage

France

Taux de chômage 1^{er} trim : 7,3 %

Emploi

Zone d'emploi

Emploi privé : +5,3 %

Emploi

Zone d'emploi

CDI : +31,9%

Chômage

Zone d'emploi

Janv 2021 - Janv 2022 : -20,1%

SOMMAIRE

Énergie-climat

Émissions de GES

2

Le point sur les émissions de gaz à effet de serre du pays en 2018, en baisse limitée sur 10 ans.

Mobilité

Les stationnements

5

Quelle place pour la voiture dans les centralités ? Résultats d'un inventaire des aires de stationnement.

Économie

Centralités commerciales

7

Quels enseignements tirer des différentes études réalisées sur les centralités commerciales ? Analyse.

Économie

Marché des bureaux

10

L'édition 2021 de l'observatoire des bureaux met en évidence une nette insuffisance de l'offre.

Économie

Attractivité et Développement

18

Lorient Agglomération en bonne place.

Habitat

Immobilier ancien

21

Après deux ans de forte hausse des prix, quels ménages du territoire peuvent envisager une acquisition ?

» Actualité des entreprises page 12

» Conjoncture page 14

Dans les derniers numéros du Barographe, les éditos se suivent avec un petit air de déjà-vu... Dans le Barographe n°31 de juin 2020, on insistait sur le côté "inédit", "sans précédent" et "historique" de la période. En février 2021, on notait que "l'année 2020 n'aura pas été une année comme les autres, marquée par de nombreuses ruptures dont on ne saurait dire si elles sont structurelles ou conjoncturelles". En juillet 2021, l'édito soulignait que "les perspectives sont plus optimistes" et on s'interrogeait à nouveau : "les tendances nouvelles sont-elles des signaux faibles ou des feux de paille ?". Enfin, dans le Barographe n°34 de mars 2022, on estimait que "les fonctions d'observation et d'étude sont plus que jamais nécessaires dans les périodes d'incertitude".

Qu'en est-il fin mai 2022 ? Depuis 3 mois une nouvelle crise, cette fois géopolitique, est survenue avec l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Elle entraîne là-bas des drames humains et de grandes souffrances et partout des impacts économiques sur les marchés de l'alimentation et de l'énergie. Cette crise vient se rajouter à la crise sanitaire, à la crise climatique et aux tensions sur le pouvoir d'achat.

Tout ceci a bien-sûr des conséquences sur notre territoire. Le pays de Lorient-Quimper connaît des situations inédites et parfois paradoxales décrites dans le présent Barographe : le plus bas taux de chômage enregistré depuis très longtemps, des difficultés de recrutement aigües, une baisse des taux de vacance commerciale, une pénurie de bureaux, une forte hausse du prix des logements...

Dans les prochains mois, différentes études viendront compléter ce tableau de la situation par de nouveaux éclairages : analyse de l'innovation locale, étude prospective sur les espaces maritimes et portuaires, enquête mobilité, analyse des profils des nouveaux arrivants... Ceci pour alimenter les réflexions des décideurs sur les mutations en cours. À notre niveau et avec modestie, c'est une mission essentielle et même la raison d'être d'une agence d'urbanisme.



» Observation du territoire

Attractivité et développement : Lorient Agglomération en bonne place

C'est un nouvel outil. AudéLor a créé un tableau de bord qui mesure et suit l'attractivité et le développement de Lorient Agglomération par comparaison avec d'autres intercommunalités françaises. Pour chaque critère, deux positions : le rang au niveau national et le rang parmi 94 EPCI comparables. Les premiers résultats sont encourageants.

» Le tout premier tableau de bord P. 18



Barographe 35
juin 2022

ISSN 1764-6693

Tirage : 1650 exemplaires

Directeur de la publication : Freddie Follouzou

Rédaction : AudéLor 02 97 12 06 40

Adaptation textes : eTrema 02 96 29 35 75

Design graphique : Mikigraphie 06 37 32 51 77

Impression : Concept Imprimerie



PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ

Le point sur les émissions de gaz à effet de serre

➤ Différentes activités humaines sont à l'origine des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère : la combustion d'énergies fossiles pour les transports et le chauffage, certains procédés industriels (dioxyde de carbone, CO₂), les élevages agricoles et le traitement des déchets (méthane, CH₄), les engrais agricoles (protoxyde d'azote, N₂O), l'utilisation de solvants, la réfrigération et la climatisation (gaz fluorés). Le suivi de ces émissions permet de mieux cibler les actions à mener pour lutter contre le réchauffement climatique. Voici les chiffres de 2018 sur le pays de Lorient-Quimperlé .

+ d'infos

→ observatoire énergie-climat sur www.audelor.com

Des émissions surtout liées à la consommation énergétique

En 2018, sur le pays de Lorient-Quimperlé, le bilan des émissions de GES est de 1593 kilotonnes équivalent CO₂ (kteq CO₂). Ces émissions sont fortement liées à la consommation énergétique sur le territoire. En effet, le premier poste émetteur est celui des transports (40%) devant celui des bâtiments : le résidentiel et le tertiaire cumulent 23 % des émissions.

Rapporté à l'habitant, les émissions annuelles de GES sont de 5,7 tonnes équivalent CO₂ par personne sur notre territoire. Ce ratio est inférieur à la moyenne régionale qui est de 7,2 tonnes équivalent CO₂ par an. Il varie localement selon l'importance de l'agriculture et de l'industrie. Ainsi, les émissions de GES de Lorient Agglomération sont de 5 tonnes équivalent CO₂ par habitant par an, alors que celles de BBO Communauté s'élèvent à 7 tonnes par habitant et celles de Quimperlé Communauté à 7,8 tonnes par habitant. Sur l'ensemble de la Bretagne, le secteur le plus émetteur est l'agriculture (40%) avec davantage d'émissions non énergétiques notamment du fait d'une forte présence de l'élevage, émetteur de méthane.

ÉMISSIONS DE GES

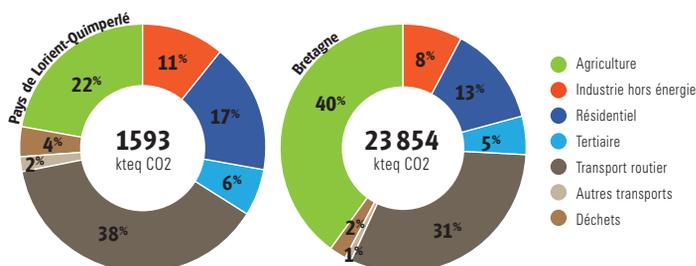
1593

Kteq CO₂

Bilan en 2018
dans le pays de
Lorient-Quimperlé.

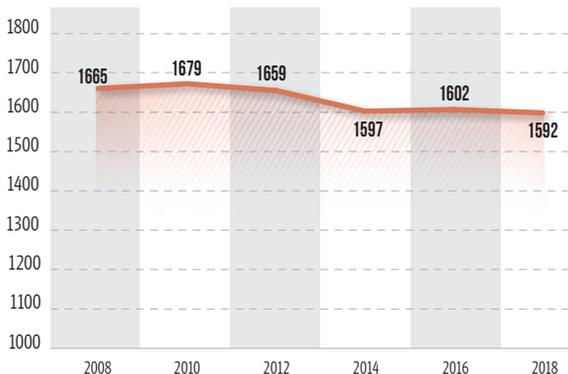
Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur en 2018

Source : ISEA v4.1 2018.
Traitement statistique : AudéLor



En 10 ans, une légère baisse

Globalement les émissions de GES ont baissé entre 2008 et 2018 sur le pays de Lorient-Quimperlé de 4%. Mais cette baisse cache des fluctuations sur les dix dernières années avec de légères hausses entre 2008 et 2010 ainsi qu'entre 2014 et 2016.



ÉMISSIONS GES

-4%

Entre 2008 et 2018, les émissions de GES ont baissé de 4%. Elles devront baisser de 37% entre 2018 et 2030 pour respecter les objectifs.

Émissions de GES sur le pays de Lorient-Quimperlé de 2008 à 2018 en kteq Co2

Source : ISEA v4.1 2018.
Traitement statistique : AudéLor

Les évolutions des émissions par secteur sont très différentes. Ainsi les gains parfois conséquents dans un secteur sont annulés par une plus forte émission dans un autre.

Du mieux dans les bâtiments

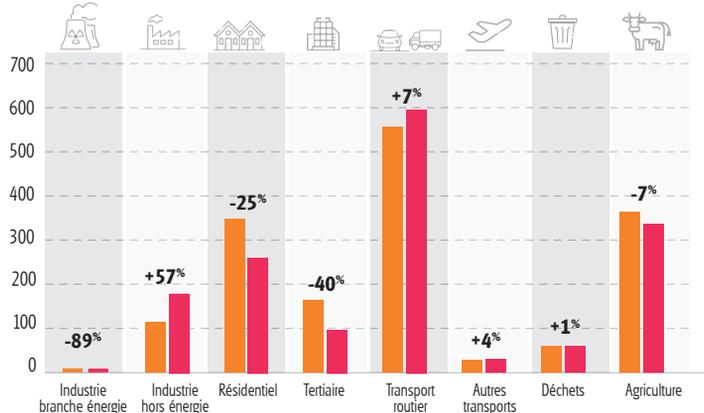
Du côté des réductions, ce sont les bâtiments qui ont diminué le plus fortement leurs émissions et de manière continue grâce aux gains de performances énergétiques : -25% pour le poste résidentiel et -40% pour le tertiaire en 10 ans. Soit un gain cumulé de -155 kteq CO2, de l'ordre de 10% des émissions du territoire en 2018.

Le secteur de l'agriculture, après de légères fluctuations jusqu'en 2016, a enregistré sa première baisse significative en 2018 avec un peu plus de 20 kteq CO2 en moins. Enfin, le secteur de l'industrie "branche énergie" a largement baissé ses émissions mais il émettait déjà très peu sur le territoire.

Les transports restent de gros émetteurs

Du côté des augmentations, le secteur des transports routiers, premier émetteur, a continué d'émettre de plus en plus de CO2. Notamment depuis 2012 du fait de sa forte consommation de produits pétroliers et d'émission de N2O : +42 kilotonnes en 10 ans.

Avec une plus faible part des émissions, le secteur de l'industrie manufacturière et de la construction a connu la plus forte croissance de ces émissions : +57% avec 67 kilotonnes. Enfin, les déchets, même s'ils ne représentent qu'une petite part des émissions de GES ont augmenté de 1% leurs émissions en 10 ans pour moins d'1 kteq CO2, lié à l'augmentation de la population.



Émissions des GES par secteur en 2008 et 2018 sur le pays de Lorient-Quimperlé

Source : ISEA v4.1 2018 ; traitement statistique : AudéLor

● 2008
● 2018

Un effort qu'il faudra accentuer

Les engagements nationaux pris auprès de l'Union Européenne et dans le cadre de l'accord de Paris sont de réduire, par rapport à 1990, d'au moins 40% les émissions de GES en 2030 et de 75% en 2050. Sur le pays de Lorient-Quimperlé, avec l'année 2008 en date référence, cela revient à réduire les émissions de GES annuels pour passer en dessous de 1000 kteq CO₂ en 2030 puis à un maximum de 416 kteq CO₂ en 2050. Pour respecter cette trajectoire à partir des données observées en 2018, il faudra baisser de 37% nos émissions de GES d'ici 2030.

Localement, deux EPCI ont adopté un plan climat air énergie territorial (PCAET) et s'inscrivent dans la trajectoire nationale. Lorient Agglomération, dont les émissions sont plutôt liées aux transports et au bâtiment, s'est donné comme objectif de diminuer de 31% ses émissions de GES d'ici 2030 par rapport à 2015 et de 72% en 2050. Quimperlé Communauté, dont les émissions sont davantage liées à l'industrie et l'agriculture, s'est fixé de passer en dessous des 400 kteq CO₂ en 2030 (-12% par rapport à 2010) et d'arriver à 275 kteq CO₂ en 2050 (-40 % par rapport à 2010).

Un nouvel outil de suivi des émissions de gaz à effet de serre

Les données d'émissions sont fournies par Air Breizh avec l'inventaire spatialisé des émissions atmosphériques (ISEA). Le calcul des émissions est réalisé en croisant des données d'activités (consommation d'énergie, comptage routier, production industrielle, recensement agricole, etc.) avec des facteurs d'émissions propres à chaque polluant et à l'activité considérée.

L'inventaire présenté ici concerne les émissions de GES émises sur le territoire par l'ensemble des acteurs, et réparties par secteurs d'activités.

Les émissions directes sont produites par des sources fixes et mobiles appartenant ou détenus par l'entité source (SCOPE 1). Sont notamment comprises les émissions provenant des installations de combustion (notamment chauffage), des procédés industriels de fabrication, des véhicules.

Les émissions indirectes de GES sont au contraire associées à l'utilisation d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée ou achetée (SCOPE 2). Ces émissions provenant d'une autre entreprise dépendent de l'énergie primaire utilisée pour la production de cette énergie secondaire, notamment la production d'électricité.

L'inventaire ne prend pas en compte les émissions liées à l'importation de biens de consommation des habitants ou entreprises.



LORIENT AGGLOMÉRATION

Inventaire du stationnement dans les centralités

➤ À l'heure de la sobriété foncière et de la montée en flèche du coût des carburants, la question du stationnement dans les centralités urbaines nous invite à examiner la place de la voiture sur l'espace public. Un sujet d'autant plus sensible que l'offre de stationnement automobile constitue un enjeu d'importance notamment pour les commerces.

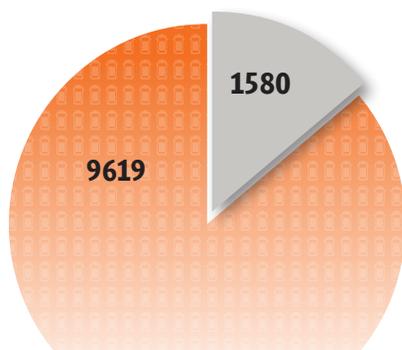
+ d'infos

Observatoire des déplacements et des mobilités sur www.audelor.com

L'inventaire porte sur 22 communes

L'inventaire du stationnement automobile concerne toutes les centralités sauf Hennebont, Lanester et Lorient, soit 22 des 25 communes de Lorient Agglomération. Il a été réalisé en collaboration avec les étudiants du master AUDIT de l'Université Rennes 2 et a permis de constituer une base de données. Celle-ci recense l'ensemble des aires de stationnement, notamment dans le périmètre des centralités commerciales identifiées par le SCoT, soit plus de 500 aires. L'ensemble représente 11 200 places de stationnement dans les centralités commerciales des 22 communes observées, occupant 32,7 ha.

Chaque parking est renseigné sur sa capacité totale, le nombre de places réglementées (comme les zones bleues), le nombre de branchements électriques, ainsi que son potentiel de mutualisation ou de remobilisation. Ainsi, 1580 places sont réglementées (stationnement à durée limitée) soit 14% de l'ensemble des places. Les branchements électriques sont encore peu nombreux, seulement 31 ont été identifiés.



Nombre de places par type de stationnement

Source : Master AUDIT - AudéLor

● : Réglémentés

● : Non-réglémentés



PLACES DE STATIONNEMENT

11 200

Sur les 22 communes étudiées, on recense 11 200 places de stationnement dans les centralités commerciales occupant 32,7 ha.

Exemple : le commerce A dispose de 9,5 places de stationnement à moins de 3 mn à pied

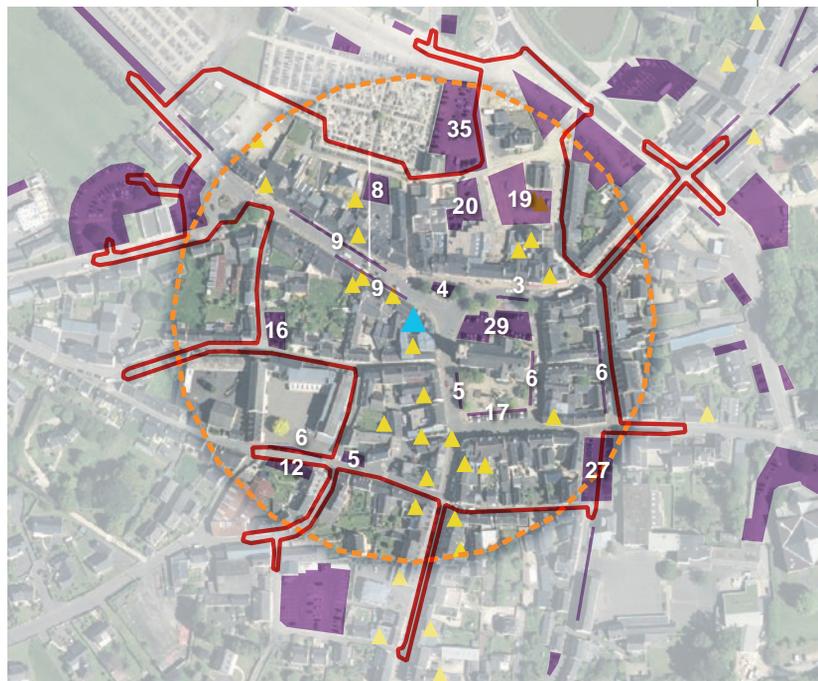
Source : Master AUDIT - AudéLor

- isochrone de 3 minutes à pied à partir du commerce A
- ▲ commerce A
- ▲ autres commerces
- aires de stationnement
- zone de 150 mètres autour du commerce A sur laquelle s'appuie le calcul du nombre de places de stationnement rapporté au nombre de commerces

calcul : 238 places / 25 commerces = 9,5 places

Une suroffre de stationnement à proximité des commerces

Selon le cabinet Lestoux & associés, un commerce doit disposer d'au moins 5 places de stationnement à moins de 3 minutes à pied. Dans les centralités commerciales de Lorient Agglomération (hors Hennebont, Lanester et Lorient), les commerces de centre-ville disposant de moins de 5 places sont rares et aucune commune n'a un ratio inférieur à 5. En moyenne, chaque commerce dispose même de 19 places à moins de 3 minutes à pied. D'un point de vue quantitatif ce ratio est donc quatre fois supérieur au besoin. Des questions qualitatives peuvent néanmoins se poser localement : visibilité de l'offre, rotation, etc...



Potentiellement, des ressources à mutualiser ou remobiliser

Dans une optique de densification ou de renouvellement urbain, une aire de stationnement aura un potentiel de mutualisation ou de remobilisation plus ou moins fort. Celui-ci dépend de la possibilité d'affectation à un ou plusieurs équipements, de la capacité totale, du taux de remplissage, de la localisation dans l'espace urbain ou encore du caractère plus ou moins touristique de la commune concernée.

L'espace urbain est mutualisable s'il peut être transformé de sorte à être partagé, soit entre plusieurs commerces ou équipements, soit avec un autre type de fonction. Il est remobilisable s'il peut laisser place à un bâtiment d'habitation, un local d'activité économique ou encore un parc urbain comme c'est le cas d'une partie de la place du parc Jules Ferry à Lorient. Dans la perspective de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, les espaces de stationnement pourraient constituer des ressources foncières intéressantes à remobiliser pour les centralités du territoire.

CENTRALITÉS DU PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ

Des centralités commerciales en questionnement



Signe d'un questionnement récurrent sur les centralités, Audélor a été sollicitée à 12 reprises par des communes ou intercommunalités du territoire pour mener des études sur leurs centres-villes ou centres-bourgs depuis 2013. Ces missions viennent en complément du travail réalisé sur le commerce dans le cadre du SCoT ou de la politique commerce de Lorient Agglomération. De tous ces travaux, quels enseignements sur les centralités peut-on tirer ?

+ d'infos

La liste des études commerces sur www.audelor.com/observatoires-et-etudes/commerces-et-bureaux/

Une préoccupation des élus locaux

Depuis 2013, les études sur les centralités commerciales réalisées par l'agence ont porté successivement sur Ploemeur, Guidel, Riantec, Pont-Scorff, Inzinzac-Lochrist, Plouay, Lorient, Bubry, Caudan et bientôt Larmor-Plage (2022). Deux études ont également été réalisées sur les centralités à l'échelle de Quimperlé Communauté.

La fréquence de ces demandes témoigne de la préoccupation des élus locaux pour leurs centralités. Le centre-ville ou centre-bourg reste un élément fort de l'identité de la commune, un symbole de sa vitalité. Elles témoignent aussi de la reconnaissance du rôle du commerce dans le dynamisme de la centralité. Dans la plupart des cas, l'origine de la demande réside dans l'apparition dans la commune d'un ou plusieurs éléments qui font craindre une fragilisation du centre-ville (locaux vacants, déplacement ou départ d'une "locomotive commerciale", évolution des m² commerciaux en périphérie...). Plus rarement, c'est le souhait d'apprécier les conditions d'une extension du centre-ville commerçant qui a suscité la demande d'une étude.

Un contexte de mutations multiples

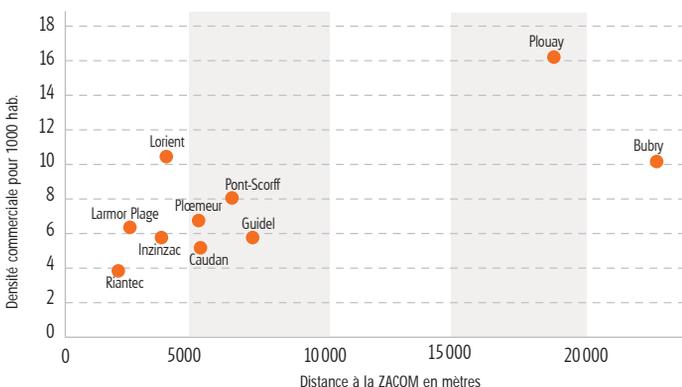
Ces questionnements sur les centralités sont nombreux du fait d'un ensemble de mutations concomitantes depuis 2008/2009 : la révolution numérique qui entraîne un essor des achats par internet via les smartphones notamment, une surproduction de m² commerciaux en particulier en périphérie, un pouvoir d'achat fragilisé avec la montée des dépenses contraintes (transport, logement), mais aussi l'apparition de nouveaux comportements d'achat à côté du critère prix tels que l'achat local ou la sensibilité à l'environnement.

Pour en tenir compte, l'agence s'appuie sur une méthode qui combine analyses et enquêtes. Elle comprend en particulier une analyse urbaine et spatiale, l'étude des profils de la clientèle, l'analyse de l'offre commerciale, une enquête auprès des commerçants. Dans 6 études sur 12 le tout aboutit à des préconisations, souvent avec l'appui d'un cabinet extérieur spécialisé.

L'influence de la géographie

Les potentiels de développement des centralités sont très différents suivant leur configuration géographique et spatiale : distance à la zone d'activité commerciale (ZACOM) la plus proche, existence d'un ou plusieurs pôles, taille de la zone de chalandise, localisation de la production récente de logements...

Plus la distance à la ZACOM est élevée, plus la densité commerciale est forte, à l'exception de Lorient. Plouay et Bubry qui sont les 2 communes les plus éloignées d'une ZACOM concentrent un grand nombre de commerces en comparaison à leur nombre d'habitants.



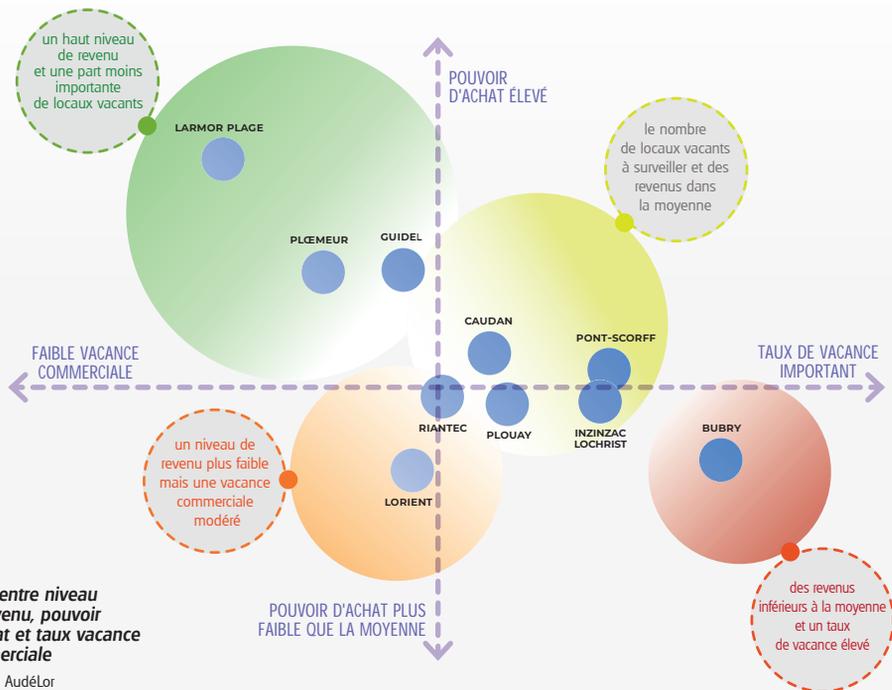
Influence de la distance à la zone commerciale sur la densité commerciale

Source : AudéLor

L'influence de la démographie

Les caractéristiques démographiques, au sens large, sont un autre facteur qui impacte les centralités. Ce sont le nombre d'habitants à 5 mn et à 10 mn de la centralité, la dynamique démographique, le niveau des revenus...

Le graphique à suivre illustre l'influence de certaines d'entre elles sur le taux de vacance commerciale dans 10 communes du territoire.



Liens entre niveau de revenu, pouvoir d'achat et taux vacance commerciale

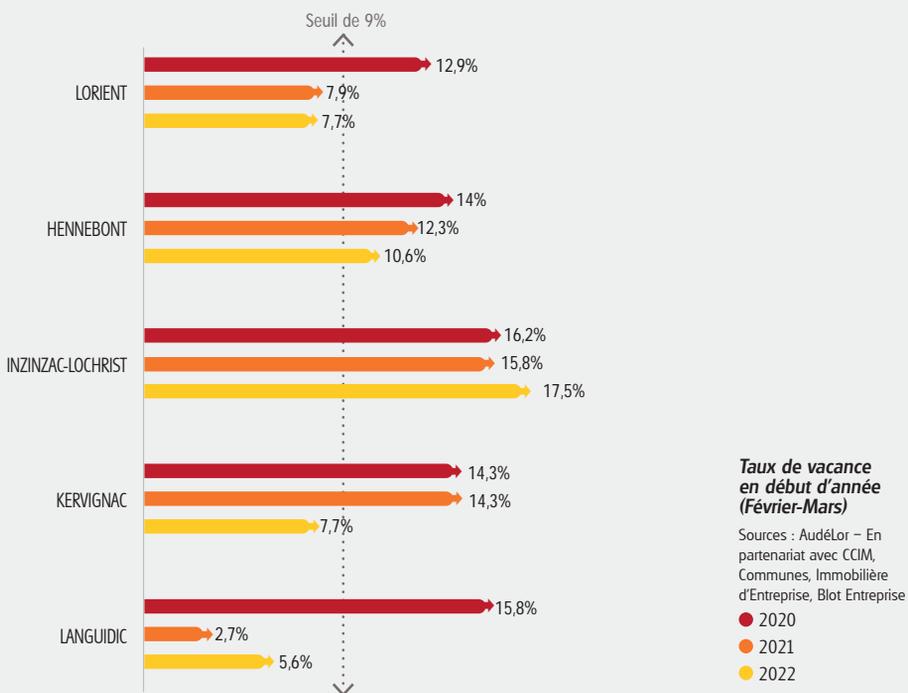
Source : AudéLor



Ce type d'analyse sur les différentes dimensions spatiales et démographiques permet de caractériser le potentiel de la centralité étudiée. Ces analyses sont complétées par des enquêtes auprès des commerçants et des consommateurs pour affiner la connaissance de l'offre et de la demande et dégager les points forts et les faiblesses de l'offre commerciale.

Zoom sur le taux de vacance commerciale dans 5 centralités

Chaque année, le syndicat mixte du SCoT du pays de Lorient délibère sur les taux de vacance commerciale en centralité des communes de Lorient, Hennebont, Languidic, Inzinzac-Lochrist et Kervignac. En effet, suite à l'approbation du SCoT et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) en 2018, le taux de vacance commerciale du centre-ville de Lorient conditionne les implantations dans les zones commerciales de Lorient et Lanester. De même, les taux des communes d'Hennebont, Inzinzac-Lochrist, Languidic et Kervignac conditionnent les implantations dans la zone commerciale d'Hennebont (Gardeloupe). Si les taux de vacance commerciale sont supérieurs à un seuil fixé à 9%, les possibilités d'implantation en zones commerciales sont contraintes.



Par rapport à février 2020 (avant la crise Covid) le taux de vacance commerciale a diminué en 2021 dans 3 centralités sur 5. Cette baisse intervient après une dynamique de hausse continue de 2018 à 2020. L'année 2021 marque donc une rupture par rapport aux années précédentes. Elle est également une année particulière compte tenu de la crise sanitaire.

En 2022, une nouvelle centralité revient sous le seuil des 9%, Kervignac, tandis qu'Inzinzac-Lochrist et Hennebont restent au-dessus du seuil d'alerte. La baisse de la vacance est en partie liée à une hausse du nombre de locaux actifs, témoin de la vitalité commerciale. En effet, le nombre de locaux actifs progresse de 5% en 3 ans avec 37 unités en plus.

Au final, la période 2020-2022 est donc marquée par une baisse de la vacance commerciale. Pour l'instant, les conséquences de la crise sanitaire sur les commerces restent peu visibles, compte tenu de l'importance de la politique d'appui public et de report des charges. Il faudra surveiller dans les prochains mois l'évolution des défaillances pour voir si elles n'augmentent pas avec la sortie du "Quoi qu'il en coûte".

LORIENT AGGLOMÉRATION

Un marché des bureaux en manque d'offre



Le développement du télétravail, la crise Covid ont-ils modifié la demande de bureaux ? De nouvelles offres de bureaux ont-elles vu le jour récemment ? Quels sont les besoins exprimés ? La dernière livraison de l'observatoire des bureaux apporte des réponses à ces interrogations. Il montre que l'offre est insuffisante en regard des besoins.

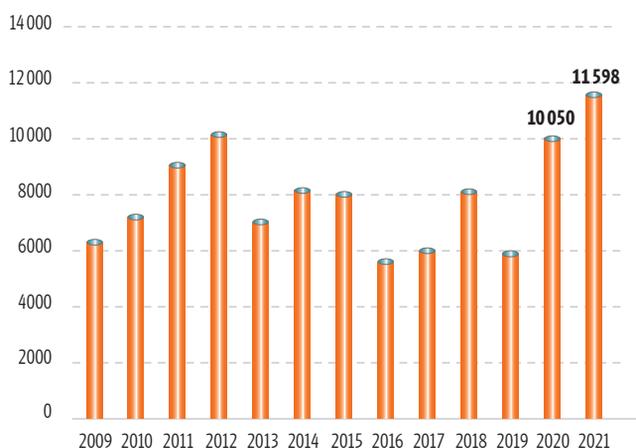
+ d'infos

La liste des études commerces sur www.audelor.com/observatoires-et-etudes/commerces-et-bureaux/

Un volume de transactions jamais atteint

En 2021, 11 600 m² de bureaux ont été commercialisés sur le pays de Lorient, soit une hausse de 15,4% en un an. Ce niveau est supérieur à la moyenne sur 13 ans (7 927 m²), et n'avait jamais été atteint depuis le début de l'observation, en 2012.

Contrairement à ce qui est observé avec la crise Covid en région parisienne ou dans les grandes métropoles, nous n'assistons donc pas au niveau local à un repli du marché des bureaux. Il a été dynamique en 2020 comme en 2021. Par rapport à 2019, les volumes vendus se sont accrus dans le neuf comme dans l'ancien. En 2021, le neuf représente 26 % des transactions contre 26,9 % en 2019.



Transactions 2021 en bureaux : m² vendus ou loués dans le pays de Lorient

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers - Traitement AudéLor

Les tendances de la demande

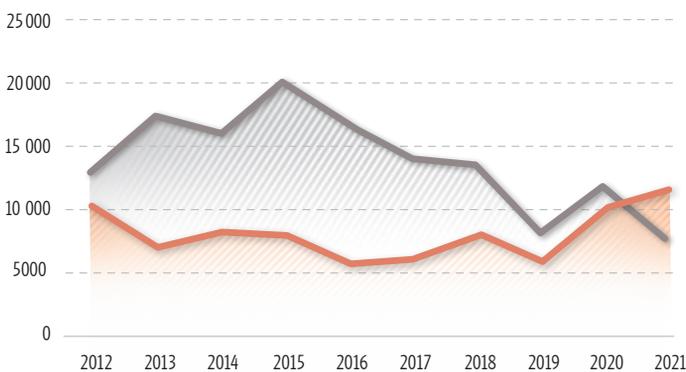
Aux yeux des professionnels, la demande locale en bureaux repose désormais sur 5 critères essentiels : un stationnement suffisant, une performance énergétique des locaux, un niveau de prix acceptable, une accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et une bonne desserte.

Ils signalent aussi plusieurs tendances émergentes. Des besoins croissants pour les travailleurs indépendants qui cherchent de la flexibilité : adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement. Une adaptation aux normes sanitaires : ventilation pour des organismes de formation, cloisonnement des bureaux. Des décisions d'achat qui s'allongent en raison du contexte sanitaire, de l'augmentation du coût des matériaux et des banques de plus en plus exigeantes sur les prêts.

Jusqu'à présent, les professionnels locaux ne constatent pas d'impact du télétravail sur les demandes de bureaux.

L'offre est insuffisante pour répondre aux besoins

En parallèle, c'est une diminution du stock de bureaux disponibles qui est enregistrée. En un an, il diminue de 4300m² pour atteindre seulement 7570m² en mars 2022. C'est le niveau le plus faible depuis la création de l'observatoire. Cette baisse s'explique par un volume de transactions important en 2021 et par une faible livraison de programmes neufs. Les disponibilités en neuf atteignent un niveau très bas avec seulement 1000m² contre plus de 4000m² de 2014 à 2018.



Marché des bureaux sur le pays de Lorient : disponibilités et transactions en m² depuis 2012

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers - Traitement AudéLor

● : Disponibilités
● : Transactions

Une situation inédite est observée en 2022 : pour la première fois, le niveau des disponibilités est inférieur à celui des transactions annuelles. L'indicateur de tension du marché est en baisse significative. Il atteint 0,7 en mars 2022 contre 3 ou 2,5 en 2016 et 2017. Un tel niveau situé en dessous de 1 témoigne d'une sous-offre. Le marché est à l'équilibre quand il est situé entre 1 et 2 et en sur offre quand il est supérieur à 2.

Des projets en vue

Heureusement, un certain nombre de projets sont en cours ou annoncés. Près de 11 000 m² de projets de bureaux sont annoncés dans les 2 ans à Kerpont, à Kerhoas ou à Lorient. Ce volume est l'équivalent de 3,7 ans de commercialisation en neuf. Toutefois, compte tenu de la pénurie, une bonne partie de ces futures surfaces est déjà commercialisée. Pour revenir à un marché équilibré (ratio de 1,5), près de 4 500 m² de nouveaux programmes seraient encore nécessaires.

JANVIER 2022

 **Biocoop 7 épis** PONT-SCORFF [Le Télégramme, 5 janvier 2022]
Le réseau Biocoop 7 épis vient d'ouvrir un nouveau magasin à Pont-Scorff. Il emploie 4 personnes et avec 110 m², c'est la plus petite surface commerciale du réseau.

 **Stratosfair** LORIENT [Le Journal des Entreprises, 14 janvier 2022]
Afin de poursuivre son développement, l'entreprise spécialisée dans les datacenters de proximité a lancé sa première campagne de financement participatif pour lever 450 000 euros.

 **Cineville** LORIENT [Le Télégramme, 16 janvier 2022]
Malgré le contexte sanitaire contraignant et 138 jours de fermeture, le Cinéville a enregistré 164 000 entrées en 2021. En 2020, le cinéma avait connu un effondrement des entrées de -70%.

 **Albéa** PLOUHINEC [Ouest-France, 19 janvier 2022]
Pour faire face à la ruée sur les tests Covid, Albéa qui fabrique un support plastique pour test, a doublé sa capacité de production.

 **Guerbet** LANESTER [Le Journal des Entreprises, 3 février 2022]
L'entreprise spécialiste des produits pour l'imagerie médicale a été distinguée à deux reprises pour ses efforts en termes de développement durable. Le groupe a en outre prévu d'investir 10 millions d'euros pour créer une nouvelle ligne de production sur Lanester. Les effectifs devraient monter à 250 salariés d'ici 2025.

 **Atlantic Nature** KERVIGNAC ET PLOEMEUR [Les Échos, 7 février 2022]
Spécialiste des compléments alimentaires, l'entreprise renforce sa stratégie écoresponsable en supprimant progressivement les contenants en plastique pour ses produits : 93% sont aujourd'hui d'origine végétale. Atlantic Nature a réalisé 13 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2021 et emploie 70 collaborateurs.

 **Fastnaet** MOËLAN-SUR-MER [Le Télégramme, 11 février 2022]
Créée en 2019, la société est spécialisée dans la conception de nettoyeurs haute pression pour la décontamination et la désinfection des espaces. Ses produits s'adressent à l'industrie, aux compagnies de bus et de car, aux ambulanciers. La société est en pleine croissance et développe ses ventes en Asie.

nke Watteco HENNEBONT [Le Télégramme, 15 février 2022]
L'entreprise conçoit des capteurs sur mesure pour différentes applications. Elle a été retenue par la ville de Lorient pour lui fournir 200 capteurs de CO2. Son développement est actuellement freiné par le manque de composants électroniques.

 **SLCE Watermakers** CAUDAN [Le Journal des Entreprises, 10 mars 2022]
Spécialisée dans le dessalement d'eau de mer, l'entreprise a investi 1,4 millions d'euros pour l'extension de son usine de Caudan. Cet investissement lui permet de doubler ses capacités d'assemblage et de stockage.

Laudren Électronique LANESTER [Le Journal des Entreprises, 18 mars 2022]
Le groupe Synov vient de racheter Laudren Électronique spécialisé dans la fabrication de cartes et sous-ensembles électroniques. Le site de Caudan compte 130 salariés et réalise 20 millions d'euros de chiffre d'affaires.

 **Hortibreizh** CAUDAN [Les Échos, 15 mars 2022]
Fournisseur de plantes et végétaux divers pour les maraîchers, l'horticulture et les spécialistes des espaces verts et du paysage, Hortibreizh vient de créer une place de marché digitale "Toutpourlemaraicher.fr". Le site ouvert en février a déjà reçu plusieurs centaines de clients.

 **Coriolis Composites** QUÉVEN [Le Journal des Entreprises, 25 mars 2022]
L'entreprise, qui a connu des difficultés entre 2019 et 2020, bénéficie du plan France Relance pour un montant de 1,3 million d'euros. Historiquement tourné vers le nautisme, le spécialiste des machines de fabrication de pièces composites hautes performances poursuit sa diversification vers les secteurs aéronautique et automobile.

 **Fast Hôtel** QUIEMPLERLÉ [Le Télégramme, 22 mars 2022]
L'établissement fermé depuis moins d'un an vient d'être racheté par Erraji Mokhtar, déjà propriétaire de 2 hôtels à Chartres et Vierzon. Il s'installe ainsi en Bretagne avec la franchise Enzo, principalement implantée dans l'est de la France.

FÉVRIER

MARS

AVRIL

**IDmer** LORIENT [Le Télégramme, 6 avril 2022]

Le centre d'innovation technique reçoit le soutien de France Agrimer et Lorient Agglomération pour son projet de valorisation des têtes de lotte.

Orolia GUIDEL [Le Journal des Entreprises, 11 avril 2022]

Le site guidelois d'Orolia, spécialiste des balises de détection vient d'être racheté par le groupe Safran et conforte son positionnement sur le marché de l'aéronautique. Le site compte 65 salariés et réalise un chiffre d'affaires de 12 millions d'euros.

**RTsys** LORIENT [Le Journal des Entreprises, 27 avril 2022]

L'entreprise vient de remporter un marché auprès de la marine slovène pour livrer 3 drones sous-marins. RTsys compte 40 salariés et réalise un chiffre d'affaires de 6,4 millions d'euros principalement à l'export.

**Bruneel** LORIENT / CAUDAN [Ouest-France, 7 avril 2022]

Déjà installée sur le port de Lorient, la société Bruneel vient d'acquérir un terrain de 14 000 m² sur Caudan (Kergoussel) pour étendre ses activités. 5,5 millions d'euros sont prévus pour la construction de nouveaux bâtiments qui accueilleront 25 nouveaux collaborateurs.

Costard Sérigraphie HENNEBONT [Le Journal des Entreprises, 14 avril 2022]

L'Atelier sur Mer basé à Carnac et Costard Sérigraphie installé à Hennebont ouvrent un point de vente commun sur Lorient La Base. Les deux entreprises proposent des activités de marquage de voiles, de coques et de vêtements. Elles souhaitent élargir leur clientèle au-delà des professionnels de la voile.

Usine de Kervellerin CLÉGUER [Le Journal des Entreprises, 16 mai 2022]

L'entreprise, spécialisée dans la fabrication de poudre à base de coquilles d'huître, emploie 10 salariés pour un chiffre d'affaires de 4,5 millions d'euros. Elle diversifie actuellement ses débouchés vers la santé, la cosmétique et même la construction, tout en renforçant ses sources d'approvisionnement de matières premières dans une logique de circuit court.

**Thalos** PLOEMEUR [Le Journal des Entreprises, 5 mai 2022]

Installée au Parc Technologique de Soye, Thalos conçoit des solutions de communication en mer pour la pêche hauturière. L'entreprise a réalisé un chiffre d'affaires de 11 millions d'euros en 2021 et connaît une croissance de 5 à 10% par an depuis sa création en 2001.

**Sense-in** PLOEMEUR [Les Échos, 9 mai 2022]

L'entreprise qui développe des capteurs connectés de très petites tailles (nano-senseurs) directement intégrables aux matériaux composites vient de réaliser une levée de fonds de 1,5 millions d'euros. L'équipe de 10 collaborateurs va ainsi être complétée par 5 nouvelles embauches.

**Redcore** LANESTER [Ouest-France, 4 mai 2022]

L'entreprise spécialiste des matériels de défense et de sécurité a été placée en redressement judiciaire.

**FCL** LORIENT [Ouest-France, 5 mai 2022]

Le Football club de Lorient affiche un déficit de 11 millions d'euros pour la saison 2020- 2021. La dernière saison a été marquée par la crise sanitaire et l'affaire Médiapro qui font que la plupart des clubs présentent un bilan négatif.

**Cuisine Froid Concept** CAUDAN [Le Journal des Entreprises, 24 mai 2022]

L'entreprise, spécialisée dans la vente de matériel professionnel pour les hôtels, cafés, restaurants, collectivités a été reprise en décembre 2021 par Mélanie et Laurent Le Bris. Les objectifs de ventes de l'année 2022 ont été atteints sur le premier trimestre. L'équipe de 4 collaborateurs va être complétée de 3 nouveaux techniciens d'ici l'été.

**Hôtel-Restaurant de la Marine** GROIX [Ouest-France, 24 mai 2022]

L'institution groisillonne, fermée depuis de nombreuses années réouvre ses portes le 16 juin, après un an de travaux. L'établissement compte 20 chambres, un restaurant et un bar. Une vingtaine de personnes a d'ores et déjà été recrutée.

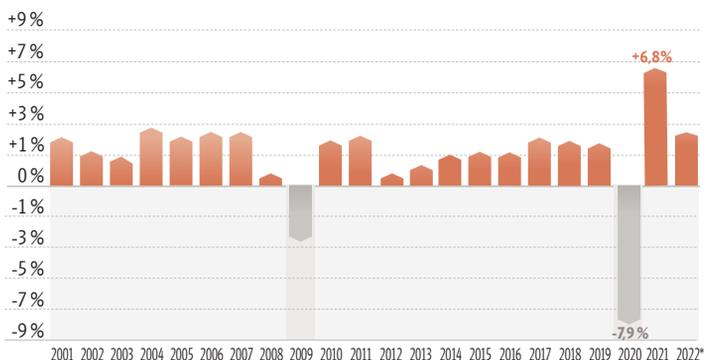
**Klo** LORIENT [Ouest-France, 27 mai 2022]

La marque Klo lancée en 2020 et qui avait permis la reprise des magasins Tati, dont celui de Lorient, rencontre des difficultés. Le magasin lorientais de 2000 m² situé sur la zone de Kerulvé fermera cet été entraînant le licenciement économique de 5 salariés.

MAI

France

→ Une prévision de croissance revue à la baisse



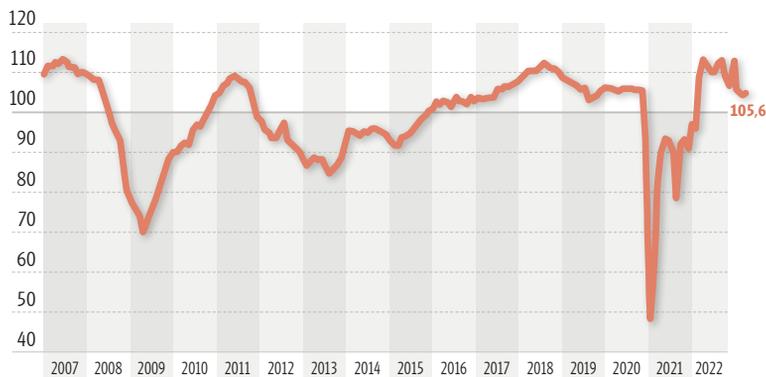
Évolution annuelle du PIB en France

Source : Insee
*prévisions OFCE

Dans le contexte de guerre en Ukraine et de difficultés d'approvisionnements, les prévisions de croissance sont revues à la baisse pour 2022. L'OFCE qui tablait sur 4,2% en début d'année, a revu ces prévisions et envisage désormais une croissance annuelle à 2,7%.

France

→ Un climat des affaires qui reste favorable



Climat des affaires (NIVEAU MOYEN DE LONG TERME : 100)

Source : Insee

Après le fort redressement de 2021, le climat des affaires s'est tassé depuis fin 2021. Il reste malgré tout favorable.

France

→ Le taux de chômage retrouve son niveau d'avant crise



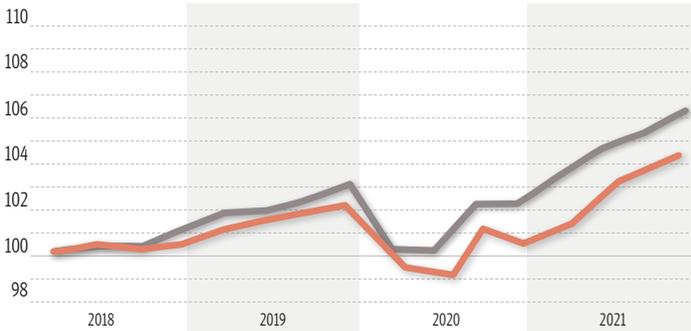
Taux de chômage en France (hors Mayotte) depuis 2011

Source : Insee

Après être resté stable à 8% en 2021, le chômage a reculé sur le premier trimestre 2022 et se situe à 7,3%. Il a retrouvé son niveau d'avant crise Covid.

Bretagne

→ Une dynamique de création d'emploi bien plus favorable en Bretagne



Évolution trimestrielle de l'emploi salarié en base 100 depuis le 4^e trimestre 2014

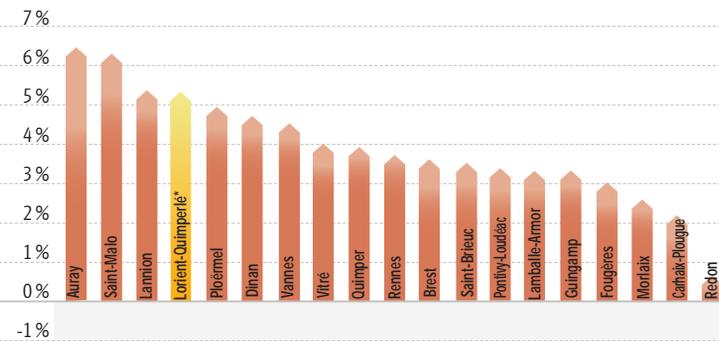
Sources : URSSAF - AudéLor

● : BZH
● : France

En 2020, la Bretagne a été moins touchée par le recul de l'emploi. La reprise a quant à elle été plus forte en Bretagne qu'au niveau national. Sur le dernier trimestre 2021, l'emploi salarié progresse de +4% en Bretagne contre +3,5% pour la France.

Bretagne

→ Création d'emplois : le pays de Lorient-Quimperlé au 4^e rang



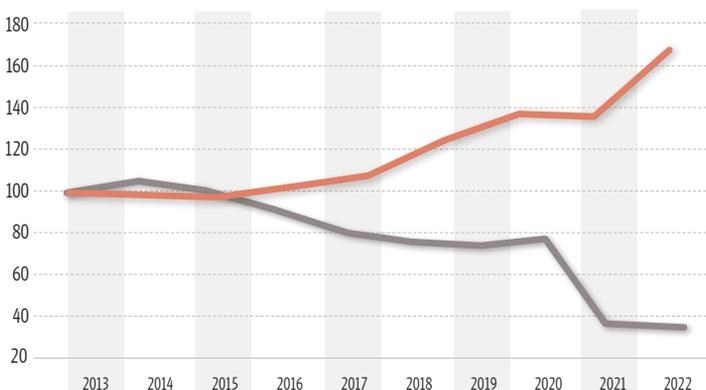
Évolution de l'emploi salarié privé (y compris intérim) par zone d'emploi au 4^e trimestre 2021 (en glissement annuel)

Sources : URSSAF - AudéLor

Au dernier trimestre 2021, toutes les zones d'emploi de Bretagne connaissent une croissance de l'emploi salarié privé. La zone d'emploi de Lorient-Quimperlé (*cumul des 2 zones d'emploi) se situe au 4^e rang des créations d'emploi.

Morbihan

→ Un tissu économique toujours en forte croissance



Création d'entreprises et défaillances au cours des 12 derniers mois en base 100 depuis 2013 (point en février)

Sources : Insee - AudéLor

● : Création
● : Défaillance

Sur les 12 derniers mois, le nombre de créations d'entreprises déjà en forte croissance a encore progressé de +13%. Les défaillances restent quant à elles à un niveau historiquement bas, leur nombre reste stable depuis près d'un an.

Zone d'emploi de Lorient-Quimperlé

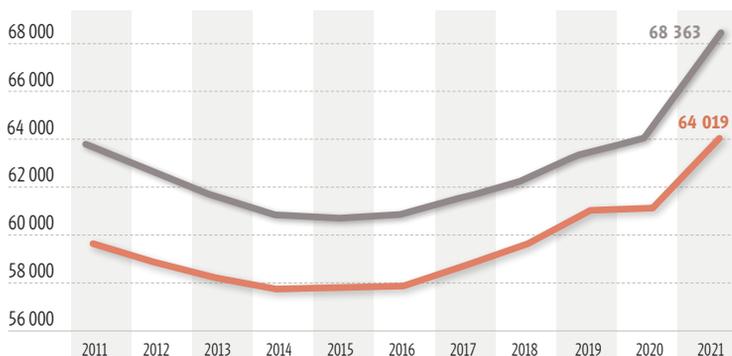
→ Une croissance de l'emploi inédite

Zone d'emploi de Lorient - Quimperlé
Emploi salarié privé au 4^e trimestre depuis 2011

Sources : URSSAF - AudéLor

— emploi

— y compris intérim



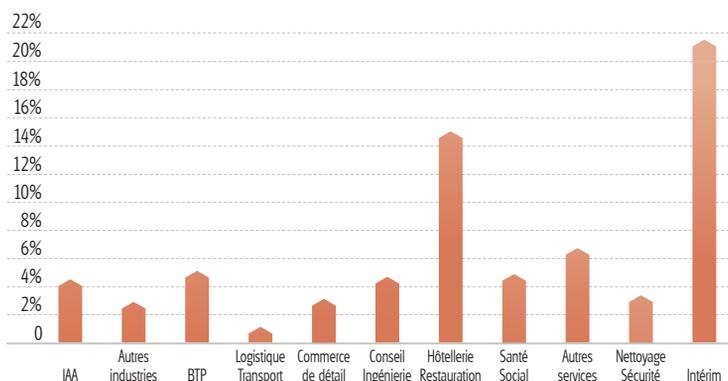
L'emploi salarié privé poursuit sa progression à un niveau inédit depuis 10 ans. 3458 emplois ont été créés sur le 4^e trimestre 2021, soit une progression de +5,3% sur un an.

Zone d'emploi de Lorient-Quimperlé

→ Des créations d'emploi dans tous les secteurs

Zone d'emploi de Lorient-Quimperlé
Évolution de l'emploi salarié privé par secteur entre le 4^e trimestre 2020 et le 4^e trimestre 2021

Sources : URSSAF - AudéLor



Entre 2020 et 2021 (4^e trimestre), l'ensemble des secteurs d'activité est créateur d'emploi. La croissance est particulièrement forte pour l'hôtellerie-restauration +15% et l'intérim +21,7%. En dehors du transport logistique et des autres industries, tous les secteurs affichent des progressions supérieures à 3%.

Zone d'emploi de Lorient-Quimperlé

→ Une très forte progression des embauches en CDI et CDD long

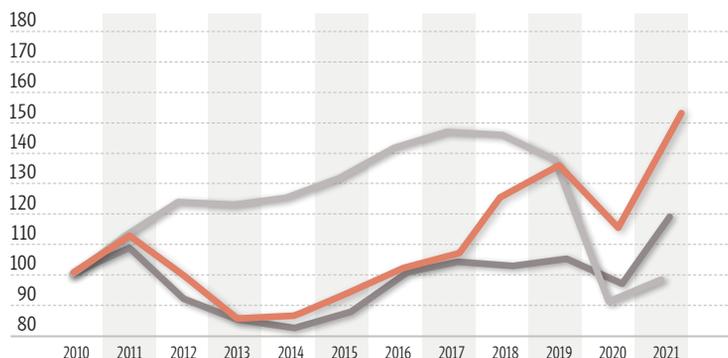
Nombre de contrats dans la zone d'emploi des Lorient-Quimperlé par année base 100 en 2010 (cumul sur l'année)

Sources : URSSAF - AudéLor

— CDI

— CDD Long

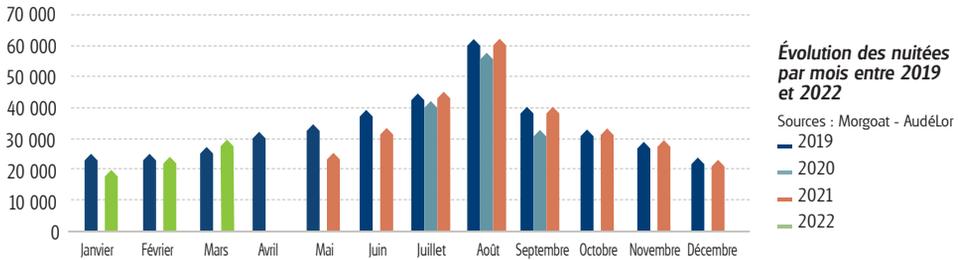
— CDD court



Sur l'année 2021, les embauches ont progressé de +14,1% sur la zone d'emploi de Lorient-Quimperlé. Les CDI connaissent la croissance la plus importante +31,9%, les CDD long progressent de 21,6%. La progression des CDD courts est plus modeste +5,5%.

Destination Lorient-Quimperlé

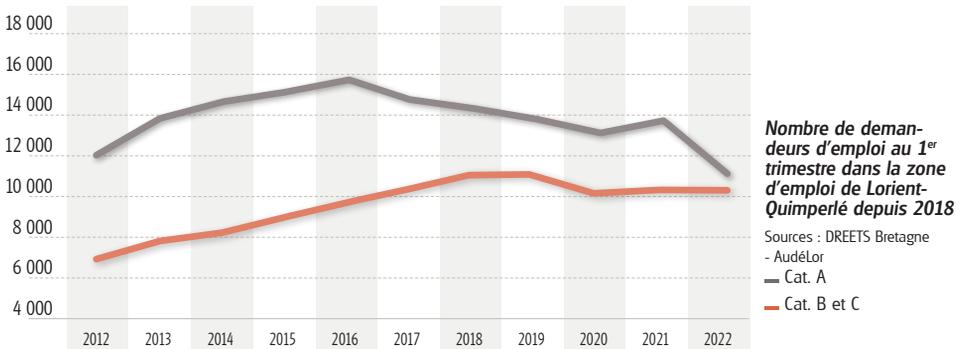
→ Une activité hôtelière légèrement en dessous du niveau de 2019



Après deux années perturbées par la crise Covid, le secteur retrouve une activité régulière. Fin 2021, elle était équivalente à 2019. Après un léger fléchissement en janvier, l'activité est bonne sur février et mars 2022 par rapport à 2019.

Zone d'emploi Lorient-Quimperlé

Une demande d'emploi toujours en baisse

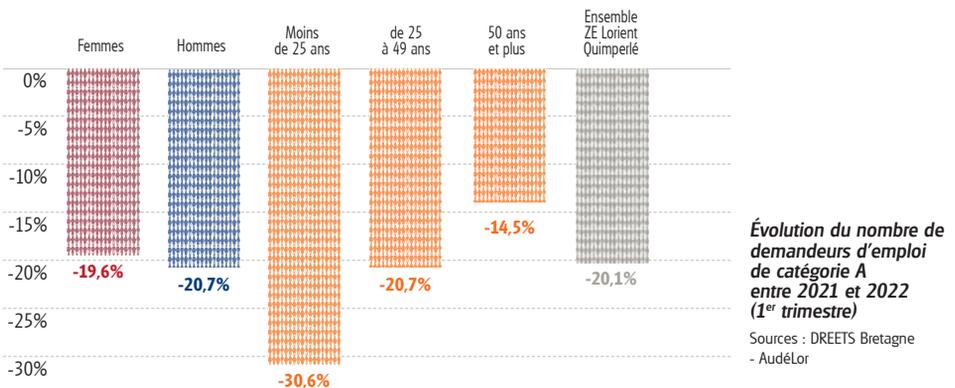


Entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022, le nombre de demandeur d'emploi de catégorie A (sans aucune activité) a reculé de -20,1%. Il est de 10 866 soit une baisse 4850 en 6 ans. Le nombre de demandeur de catégorie B et C reste stable sur la période et se situe à un niveau très proche du nombre des demandeurs de catégorie A.

Pour le 4^e trimestre 2021, le taux de chômage est de 6,3% pour la zone d'emploi de Lorient-Quimperlé.

Zone d'emploi Lorient-Quimperlé

→ Les jeunes 1^{er} bénéficiaires de la baisse de la demande d'emploi



La demande d'emploi des jeunes a reculé de -30,6% entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022. La catégorie des plus de 50 ans est celle qui bénéficie de moins de cette baisse avec un recul de -14,5% pour -20,1%, tous publics confondus.

LORIENT AGGLOMÉRATION

Attractivité et développement : un 1^{er} verdict positif



AudéLor, s'appuyant sur les plateformes de données Le Cadran et Datagences, publie un nouveau tableau de bord. Celui-ci mesure l'attractivité et le développement du territoire de Lorient Agglomération. Il permet de positionner le territoire parmi les 1231 intercommunalités françaises et au sein d'un groupe de 94 EPCI comparables par la géographie et la démographie. Les premiers résultats de ce tableau de bord sont positifs, notamment en termes d'attractivité.

L'info

→ Lorient Agglomération se classe parmi les 4% des intercommunalités les plus attractives de France.

Attractivité : Une très bonne position au niveau national

Avril 2022	Attractivité Globale	Attractivité Résidentielle	Attractivité Touristique	Attractivité Économique	Notoriété
NOTE SUR 5	3,6	3,5	3,7	3,6	4,5
RANG NATIONAL SUR 1231 EPCI	46 ^e	52 ^e	125 ^e	73 ^e	25 ^e
RANG DANS LE GROUPE SUR 94 EPCI COMPARABLES	6 ^e	7 ^e	3 ^e	20 ^e	8 ^e
POINTS FORTS (NOTE SUPÉRIEURE À 3,5)		Loisirs Santé Connectivité Accessibilité Transports locaux	Hébergement Loisirs touristiques Accessibilité	Éducation supérieure Connectivité Accessibilité Transports locaux	

Indicateurs de l'attractivité de Lorient Agglomération en 2022

Source : Le cadran (cf. méthodologie en encadré) - Traitement AudéLor
En vert : classement de Lorient Agglomération dans le 9^{ème} décile des EPCI (10 % les mieux placés) soit dans les 123 premiers au niveau national soit dans les 9 premiers dans le groupe.

En avril 2022, la note d'attractivité globale pour Lorient Agglomération est de 3,6 sur 5. Notre EPCI se situe ainsi au 46^{ème} rang national sur 1231 intercommunalités soit parmi les 4% d'EPCI les plus attractifs de France.

Les notes d'attractivité thématiques de Lorient agglomération sont relativement homogènes (pas de point faible sur une grande thématique). Elles se situent dans Le Cadran entre 3,5 et 4,5.

Il en va de même au sein du groupe des 94 EPCI comparables. Lorient Agglomération est au 6^{ème} rang. Il est devancé par les EPCI de Vannes, Perpignan, La Rochelle, Niort et Saint Briec. Il se situe devant ceux de Saint-Nazaire, Quimper, Amiens, Angoulême ou Le Havre.

Développement : des résultats souvent au-dessus de la médiane

Évolution Population - INSEE - Recensement 2013 - 2018				
	Évolution population	Évolution des - 30 ans	Évolution des 65 ans et +	Évolution population active
	+0,3 %			
Rang national sur 1231	463 ^e	689 ^e	442 ^e	631 ^e
Rang dans le groupe sur 94	23 ^e	54 ^e	25 ^e	32 ^e
Niveau de Revenu – Insee – FILOSOFI 2019				
	Revenu médian	Salaire moyen	Part des salaires/ ensemble des revenus des ménages	
	21 710 € /UC*			
		*UC : Unité de Consommation		
Rang national sur 1231	458 ^e	454 ^e	762 ^e	
Rang dans le groupe sur 94	24 ^e	35 ^e	63 ^e	
Evolution emploi salarié privé - URSSAF - ACOSS 2020				
	Évolution 2015/2020	Industrie 2015/2020	Informatique 2015/2020	Conseil Ingénierie 2015/2020
	+1,0 %			
Rang national sur 1231	340 ^e	399 ^e	334 ^e	553 ^e
Rang dans le groupe sur 94	22 ^e	20 ^e	55 ^e	40 ^e
Tissu économique – URSSAF - Insee (Flores)				
	Évolution 2015/2020	Nombre étab. 20 salariés et plus 2019	Nombre étab. industriels de 20 salariés et plus	
	+0,5 %			
Rang national sur 1231	412 ^e	53 ^e	40 ^e	
Rang dans le groupe sur 94	17 ^e	6 ^e	6 ^e	

Indicateurs du développement de Lorient Agglomération en 2022

Source : Datalgences - Traitement Audélor
Les données ci-dessus sont les dernières disponibles au niveau communal France entière.

En vert : classement de Lorient Agglomération dans le 9^{ème} décile des EPCI (10[%] les mieux placés) soit dans les 123 premiers au niveau national soit dans les 9 premiers dans le groupe
En jaune : classement en dessous de la médiane nationale ou du groupe (au-delà respectivement du 615 rang ou du 47^{ème} rang).

L'examen comparé des 14 indicateurs de développement met en évidence un classement de notre EPCI souvent au-dessus de la médiane : soit au-dessus du 615^{ème} rang au niveau national ou du 47^{ème} rang dans le groupe d'EPCI comparables.

Des résultats peu favorables sont toutefois observés sur 3 indicateurs : l'évolution des moins de 30 ans (démographie vieillissante), la part des salaires dans les revenus (beaucoup de pensions de retraite) et la création d'emplois dans l'informatique.

Il montre en revanche des indicateurs très favorables (Lorient Agglomération parmi les 10 % les mieux placés) en matière de structure du tissu économique tels que le nombre élevé d'établissements d'au moins 20 salariés dans l'industrie et tous secteurs confondus.



Zooms sur les EPCI bretons à fin 2021

Emploi et embauches dans le secteur privé - 4 ^{ème} trimestre 2021				
	Évolution emploi (hors intérim et agriculture) en 1 an	Évolution du nombre établissements privés en 1 an	Évolution masse salariale annuelle en 1 an	Évolution annuelle des CDI signés dans l'année
	+4,2%	+3,6%	+8%	+31,7%
Rang parmi les 61 EPCI bretons	24 ^e	33 ^e	24 ^e	28 ^e

Parmi les EPCI bretons, Lorient Agglomération se situe pour 3 des 4 indicateurs au-dessus de la médiane (avant le 30^{ème} rang).



Mesure de l'attractivité : Le Cadran

Le Cadran est un observatoire numérique des territoires conçu par les sociétés SixFoisSept et Le Ciré Jaune. Il permet de positionner l'attractivité de Lorient Agglomération parmi les intercommunalités. Les notes d'attractivité du territoire reposent sur l'exploitation de 151 indicateurs issus de 36 sources de données. Les indicateurs sont actualisés en temps réel, ce qui permet un suivi des évolutions.

Les indicateurs se répartissent entre 4 grandes rubriques



DATAGENCES BRETAGNE

le portail de données des agences d'urbanisme et de développement bretonnes

Mesure du développement : Datagences

Datagences est un portail de données élaboré par les agences d'urbanisme bretonnes. Il couvre l'ensemble des communes françaises et donne accès à des tableaux de bord actualisés régulièrement. Il comprend 500 variables regroupées en 35 thématiques actualisées régulièrement.

PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ

Immobilier ancien, un accès de plus en plus difficile



Sur les trois intercommunalités du pays de Lorient-Quimperlé, les prix des logements ont connu deux années consécutives de forte hausse, qu'il s'agisse des maisons ou des appartements. Les revenus n'ont pas progressé au même rythme que les prix, ce qui diminue mécaniquement le nombre de ménages en capacité d'acheter leur logement.

+ d'infos

www.audelor.com/observatoires-et-etudes/habitat-et-societe/

En deux ans, une hausse des prix considérable

En 2020, la hausse des prix de l'immobilier était de +6,3% pour les maisons et +17,4% pour les appartements. Cette hausse se poursuit en 2021. C'est le prix des maisons qui progresse le plus (+14,1%) tandis que le prix des appartements augmente de +8,1%. Le prix moyen des maisons est porté à 242 000 € et celui des appartements est désormais de 133 700 €. En deux ans, la hausse est de +26,9% pour les appartements, et de +21,3% pour les maisons. Cette hausse importante s'expliquait fin 2019 par la raréfaction des biens à vendre, à laquelle s'est ajoutée la hausse de la demande post-Covid. Il y a eu davantage de ventes d'appartements sur les secteurs urbains en 2021, et moins qu'en 2020 sur la partie littorale. La hausse des prix est plus forte sur les secteurs urbains (+10,3%). Le nombre de ventes de maisons est assez stable sur le littoral mais augmente nettement en milieu urbain et encore plus en milieu rural. Mais s'agissant des prix, ils ont progressé plus sur le littoral (+18,9%) que sur le secteur rural (+10,6%).

La part des acquéreurs locaux s'érode progressivement

Les acquéreurs restent très majoritairement locaux : 2/3 vivent sur le pays de Lorient-Quimperlé, et plus de 3/4 dans le Morbihan ou le Finistère. Mais pour la deuxième année de suite, cette part diminue au profit d'acquéreurs venus des autres départements bretons et de Loire-Atlantique. Celle des Franciliens reste modeste, mais progresse nettement pour les ventes d'appartements : 6,6% contre 5,7% en 2020. Ce n'est pas le cas pour les maisons (7,8 contre 8,3). Les acquéreurs venus du reste de la France ont acheté 11,3% des maisons (contre seulement 9,0% en 2020) et 7,9% des appartements (7,5% en 2020). Les acquéreurs locaux sont en moyenne plus jeunes que ceux venant de l'extérieur et leurs budgets d'acquisition sont plus modestes.

De plus en plus de ménages exclus du marché immobilier d'occasion

La distribution des revenus des ménages (répartis en déciles) permet d'estimer une capacité d'emprunt avec les 4 hypothèses suivantes :

- apport personnel égal aux frais de notaire ;
- durée d'emprunt sur 25 ans ;
- taux d'emprunt avec assurance de 1,50% ;
- endettement maximum de 30%.

À partir de cette capacité d'emprunt, il est possible de mesurer la capacité d'achat selon les prix des ventes observés sur le territoire. Ici la valeur retenue par produit immobilier est la médiane : 50% des biens se vendent en dessous de ce prix et 50% des biens au-dessus.

Les appartements T3 (typologie la plus vendue parmi les appartements) ont une valeur médiane de 130 000 € en 2021 contre 118 000 € en 2020. Un peu plus de 70% des ménages peuvent accéder à ce produit contre presque 80% en 2020. Cette exclusion de 10% des ménages (environ 13 000) d'une année sur l'autre s'observe sur tous les produits cibles. En effet un peu plus de 40% des ménages sont en capacité d'acquérir une maison T5 (1^{ère} typologie la plus vendue) en 2021 alors qu'ils étaient plus de 50% en 2020. Enfin, sur les communes côtières, le prix médian des maisons T5 vendues est passé de 230 000 € à 270 000 € en 1 an, ne permettant plus qu'à 30% des ménages du territoire d'y accéder (plus de 40% en 2020).

Capacité d'acquisition des 132 285 ménages fiscaux du pays de Lorient-Quimperlé des produits immobiliers d'occasion en 2020 et 2021

Sources : INSEE, FiloSoFi, 2018 & 2019
Perval 2020 & 2021 ;
Traitement : Audélor, mai 2022

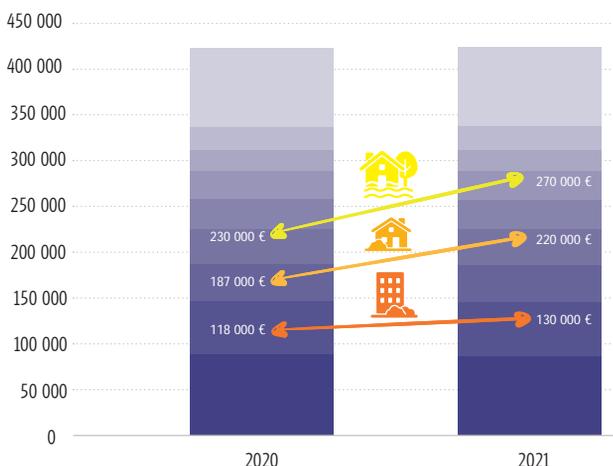
Capacité d'emprunt

- décile 9
- décile 8
- décile 7
- décile 6
- décile 5
- décile 4
- décile 3
- décile 2
- décile 1

— médiane
prix de vente appartement T3

— médiane
prix de vente maison T5

— médiane
prix de vente maison commune littoral T5



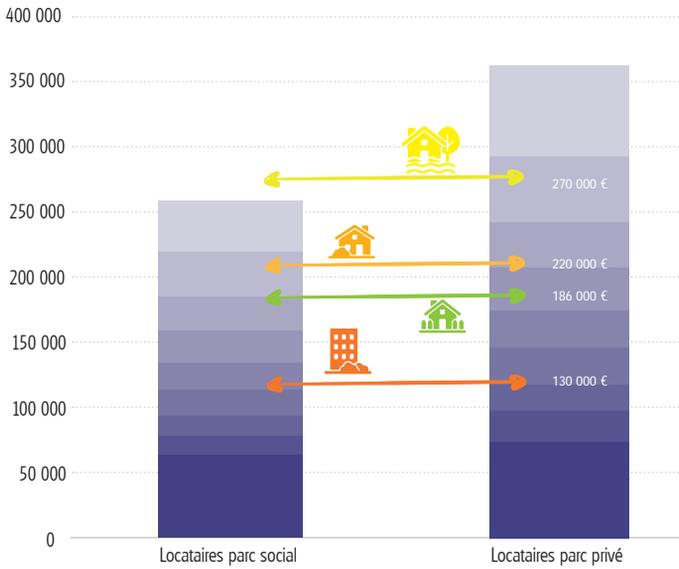
NOTE DU GRAPHIQUE

En 2020, tous les ménages se situant au-dessus du point "Maison T5" soit un peu plus de la moitié pouvaient acquérir la moitié des maisons T5 qui se vendaient en dessous de 187 000 €. En 2021, seuls les ménages se situant au-dessus du point "Maison T5", soit un peu plus de 40%, pouvaient acquérir la moitié des maisons T5 qui se vendaient en dessous de 220 000 €.

Un parcours résidentiel qui se grippe

La capacité d'emprunt est intéressante à analyser pour les ménages locataires susceptibles de vouloir accéder à la propriété pour la première fois. La distinction entre locataires du privé et locataires du parc social est importante : leurs capacités d'emprunt sont différentes et particulièrement inégalitaires sur les derniers déciles (écart de + de 100 000 €).

Ainsi plus de 60% des locataires du parc privé peuvent acquérir un appartement T3 à 130 000 € alors que c'est tout juste la moitié pour les locataires du parc social. Une maison T5 à 270 000 € sur une commune côtière est inaccessible pour ces derniers quand à peine plus de 20% des locataires du privé pourront y accéder. Moins de 30% des locataires du parc social peuvent accéder à une maison T4 à 187 000 €. Même pour les locataires du parc privé, 10% de ménages supplémentaires sont exclus du marché de l'accession en 1 an. Les parcours résidentiels sont ainsi de plus en plus difficiles.



Capacité d'acquisition des 43 846 locataires du pays de Lorient-Quimper de produits immobiliers d'occasion en 2021

Sources : INSEE, FiloSoFi, 2019 - Perval 2021 ; Traitement : AudéLor, mai 2022
Capacité d'emprunt

- décile 9
- décile 8
- décile 7
- décile 6
- décile 5
- décile 4
- décile 3
- décile 2
- décile 1
- médiane prix de vente appartement T3
- médiane prix de vente maison T4
- médiane prix de vente maison T5
- médiane prix de vente maison littoral T5

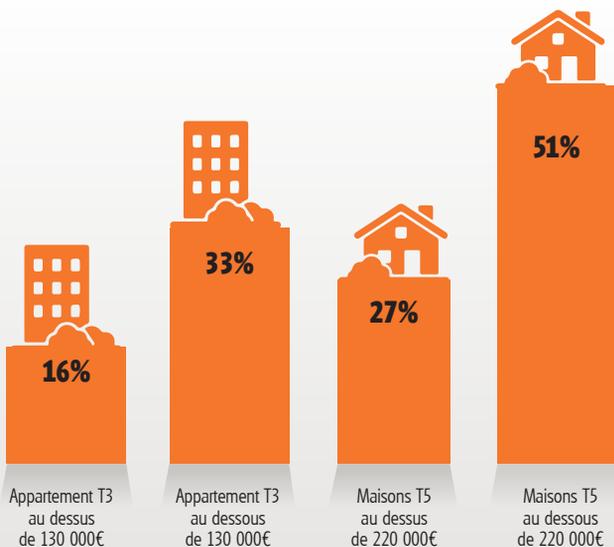
Un risque de précarité énergétique pour les locataires accédants

Les valeurs retenues pour les biens immobiliers dans cette analyse étant la médiane, l'accèsion concerne ici les produits les moins chers. Or si on compare les étiquettes DPE de consommation énergétique entre 50% des produits les moins chers et 50% les plus chers, la part des "passoires énergétiques" (étiquettes E, F, G) est bien plus importante. Et ce qu'il s'agisse d'un appartement (plus de 30% contre seulement 16% pour les plus chers) ou d'une maison (plus de 50% contre 27%). Ainsi, les locataires du parc social ont des difficultés d'accès à un bien immobilier mais ils sont en plus contraints d'acheter un bien qui suppose une facture énergétique importante en l'absence de travaux. L'accèsion à la propriété leur coûte donc plus cher à l'usage alors qu'ils pouvaient bénéficier d'une bonne performance du logement dans le parc social car celui-ci bénéficie d'une assez bonne performance énergétique.

PRIX DES MAISONS

+21,3%

En deux ans, le prix moyen de vente des maisons a augmenté de 21,3% sur le pays de Lorient-Quimper.

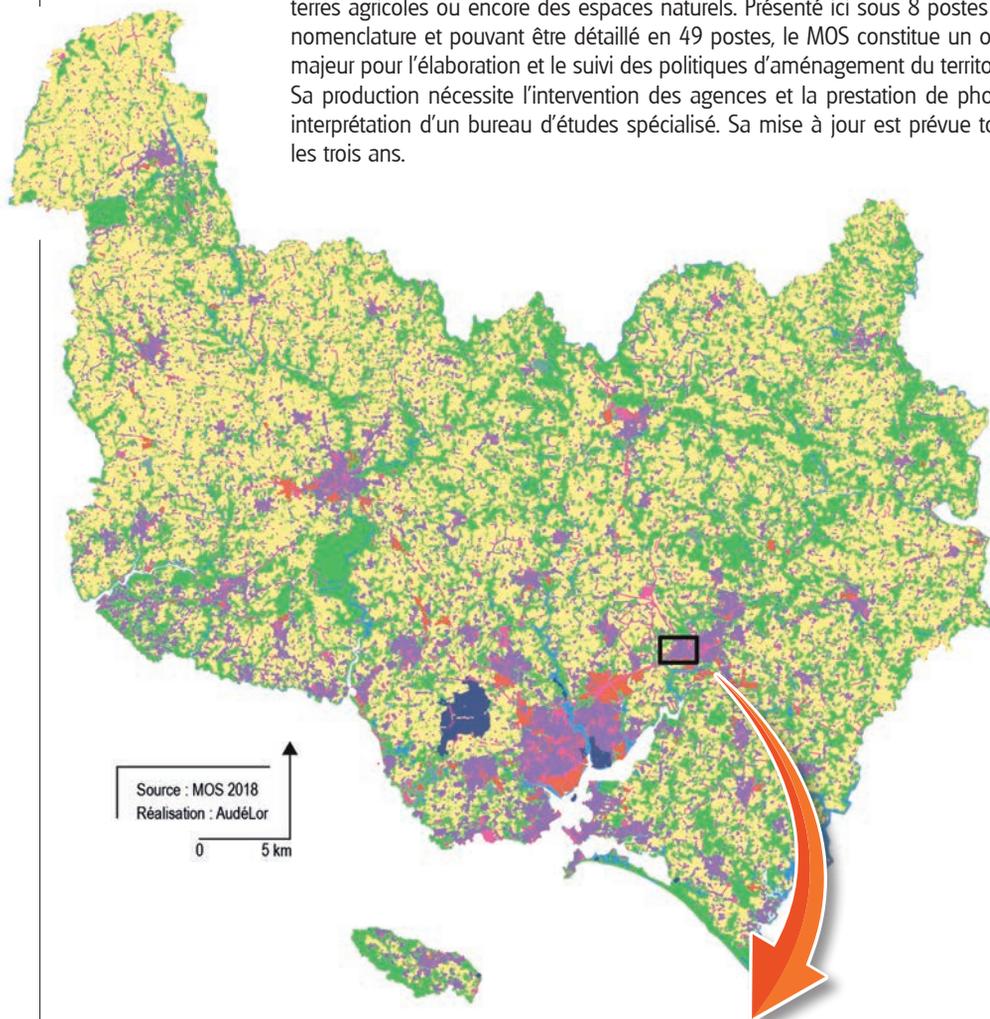


Part des biens immobiliers d'occasion énergivores (étiquettes DPE E, F et G) selon le prix d'achat en 2021

Sources : Perval 2021 ; Traitement : AudéLor, mai 2022

Un nouvel outil d'analyse de l'occupation du sol

AudéLor et le réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne se sont dotés d'un nouvel outil d'analyse et de mesure : le MOS Bretagne. Le MOS (Mode d'Occupation du Sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol, qui permet aussi de mesurer la consommation d'espace. S'appuyant sur des données publiques à l'échelle de la parcelle cadastrale et sur l'interprétation de photographies aériennes, le MOS Bretagne localise et suit l'évolution dans le temps des secteurs d'habitat, des zones d'activités, des terres agricoles ou encore des espaces naturels. Présenté ici sous 8 postes de nomenclature et pouvant être détaillé en 49 postes, le MOS constitue un outil majeur pour l'élaboration et le suivi des politiques d'aménagement du territoire. Sa production nécessite l'intervention des agences et la prestation de photo-interprétation d'un bureau d'études spécialisé. Sa mise à jour est prévue tous les trois ans.



L'occupation du sol en 8 postes

Source : MOS 2018
Réalisation : AudéLor

- Naturel et forestier › 404 km²
- Agriculture › 800 km²
- Carrières › 2 km²
- Défense › 9 km²
- Activité commerces › 19 km²
- Habitat › 136 km²
- Urbain mixte, infrastructures › 75 km²
- Surface en eau › 22 km²

