

La construction de logements neufs au Pays de Lorient

138 / JUIN 2020

Pays de Lorient

Habitat
et société

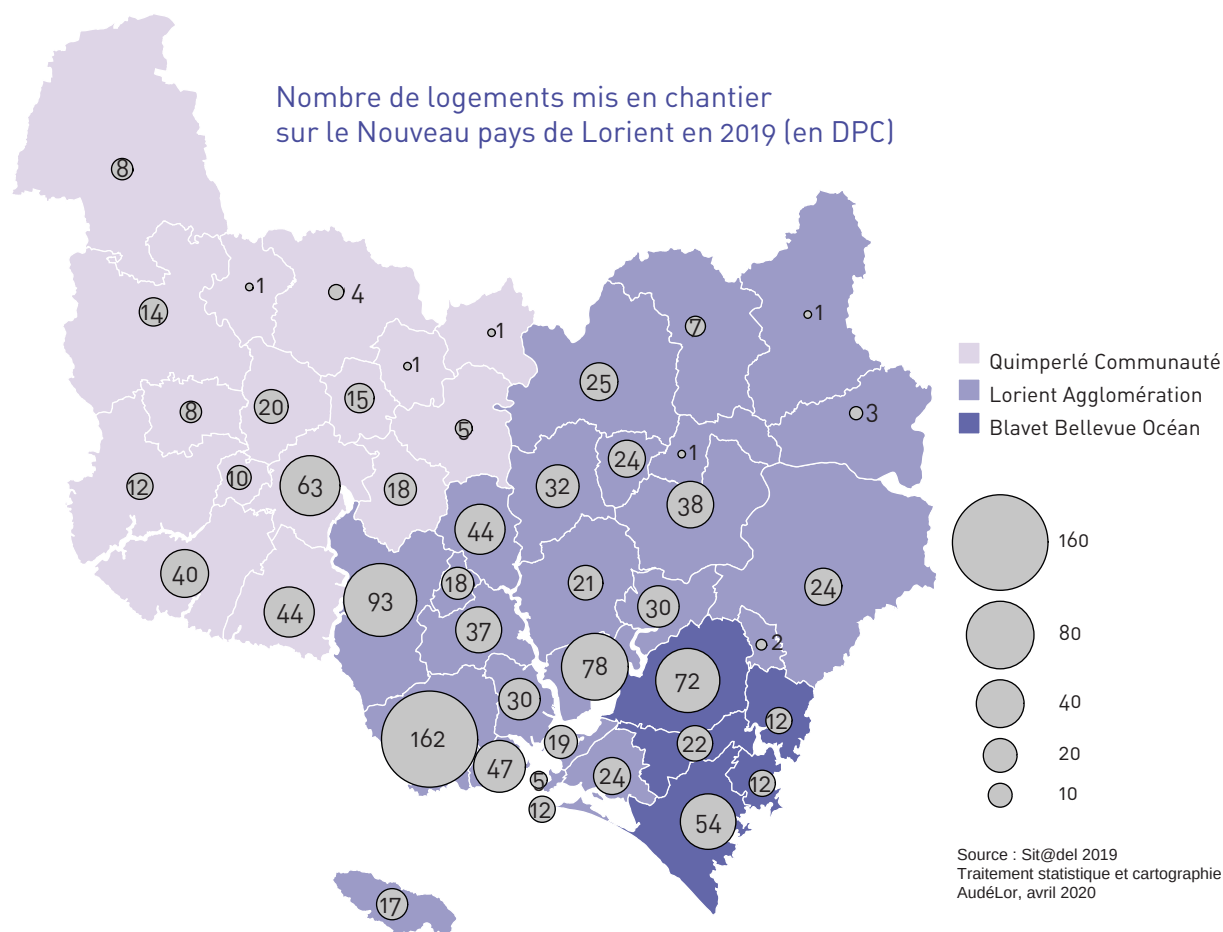
Au cœur des objectifs des SCoT, PLH et PLU, la production de logements est un indicateur majeur des politiques d'urbanisme, d'habitat. Que les territoires soient en croissance démographique ou pas, la production de logements reste indispensable compte tenu des phénomènes de décohabitation. Le Nouveau pays de Lorient connaît un net recul en la matière, avec pour l'année 2019 une forte baisse du nombre de mises en chantier déclarées (-32,3%), après deux années de fortes hausses. La baisse du nombre d'autorisations constatée pour les logements collectifs en 2018 explique la baisse des mises en chantiers 2019. Les autorisations délivrées en 2019 (encore en légère baisse) et la crise du COVID-19 devraient encore diminuer les mises en chantier en 2020.

1230 MISES EN CHANTIERS DÉCLARÉES EN 2019 : UNE BAISSSE ATTENDUE ET CONFIRMÉE

La baisse du nombre des autorisations de logements collectifs constatée en 2018 (cf. "La construction neuve au Pays de Lorient", AudéLor, communication n°116, juin 2019, 8 p.) s'est traduite dès 2019 par une baisse du nombre de mises en chantier déclarées : -70,3% pour les logements collectifs contre +3,8% pour

les logements individuels soit -32,3% au total. Des fluctuations annuelles assez fortes sont courantes s'agissant du logement collectif et a un fort effet d'entraînement sur la production globale. Cette année elle est cependant beaucoup plus forte : il s'agit du plus faible nombre de mises en chantiers (263) de logements collectifs des 10 dernières années.

Nombre de logements mis en chantier
sur le Nouveau pays de Lorient en 2019 (en DPC)



Accueillant la très grande majorité des logements collectifs réalisés sur le Pays de Lorient, Lorient Agglomération est l'EPCI le plus sévèrement touché par la baisse de production (-45,3% sur un an) et n'atteint que 794 logements mis en chantiers sur l'année, loin de son objectif annuel moyen (1100). Cependant, sa moyenne annuelle sur trois ans (2017-2019) est de 1116 logements. Si le nombre de logements individuels mis en chantier est relativement stable (-2,5% pour atteindre 584 logements) et supérieur à la moyenne sur trois ans, la baisse est très forte pour les logements collectifs : -75,4% pour atteindre 210 logements (loin des 553 en moyenne sur trois ans).

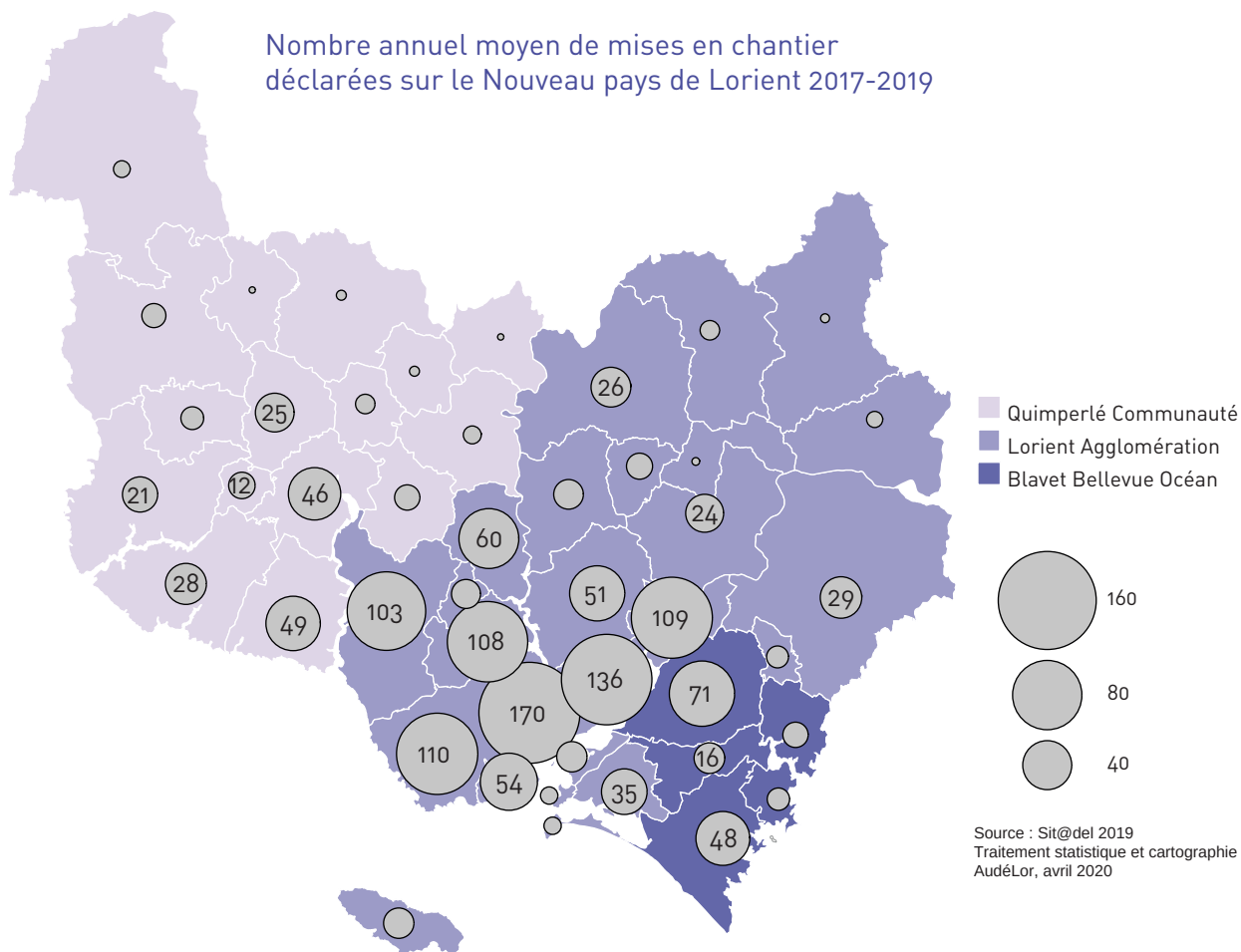
Pour Quimperlé Communauté (264 logements, +24,5% sur un an) la production est un peu supérieure à la moyenne des 3

dernières années (230), qu'il s'agisse des logements collectifs (215/189) ou individuels (49/41).

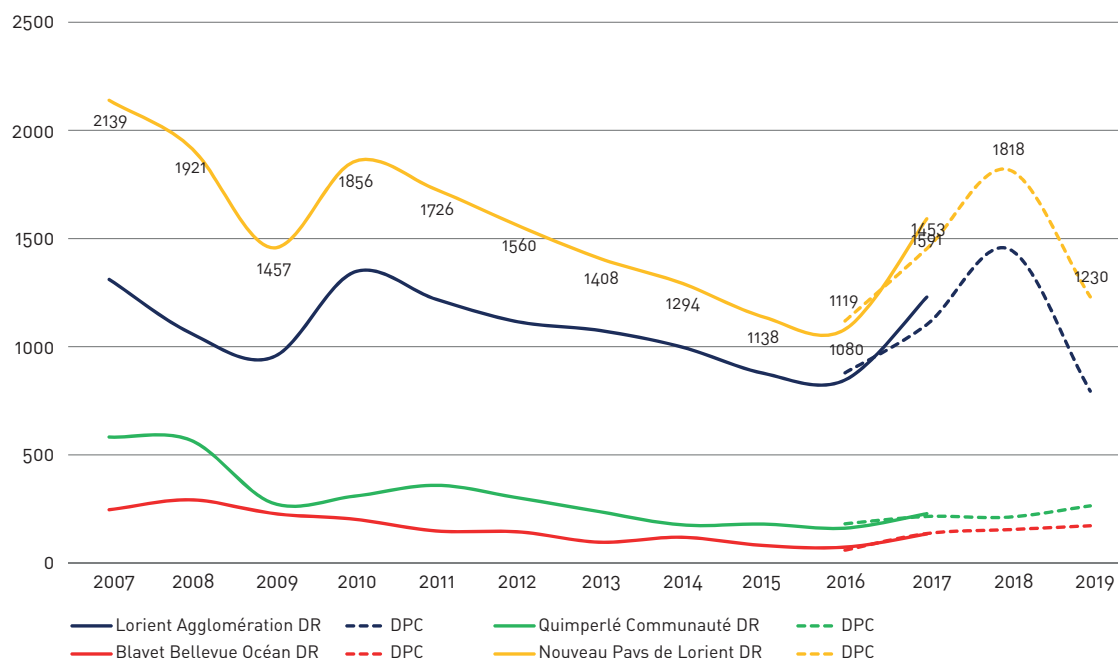
Sur les communes de Blavet Bellevue Océan (172 logements, +11,7%), il n'y a pas d'évolution concernant les logements collectifs, traditionnellement peu nombreux, et une hausse notable (+12,0%) pour les logements individuels.

À l'échelle du SCoT (Lorient Agglomération + Blavet Bellevue Océan), si le nombre de mises en chantier déclarées est bas (966) on observe une moyenne sur trois ans de 1270 logements, soit légèrement inférieure à l'objectif sur 20 ans (1280 par an).

Nombre annuel moyen de mises en chantier
déclarées sur le Nouveau pays de Lorient 2017-2019



Nombre de logements mis en chantier (DR) et nombre de mises en chantier déclarées (DPC) sur le Nouveau pays de Lorient 2007-2019



Source : Sit@del – Traitements statistiques : AudéLor – avril 2020

DR (date réelle) : les mises en chantier sont dénombrées à la date effective de leur lancement
DPC (date de prise en compte) : Les mises en chantier sont dénombrées à la date de réception de la déclaration d'ouverture de chantier

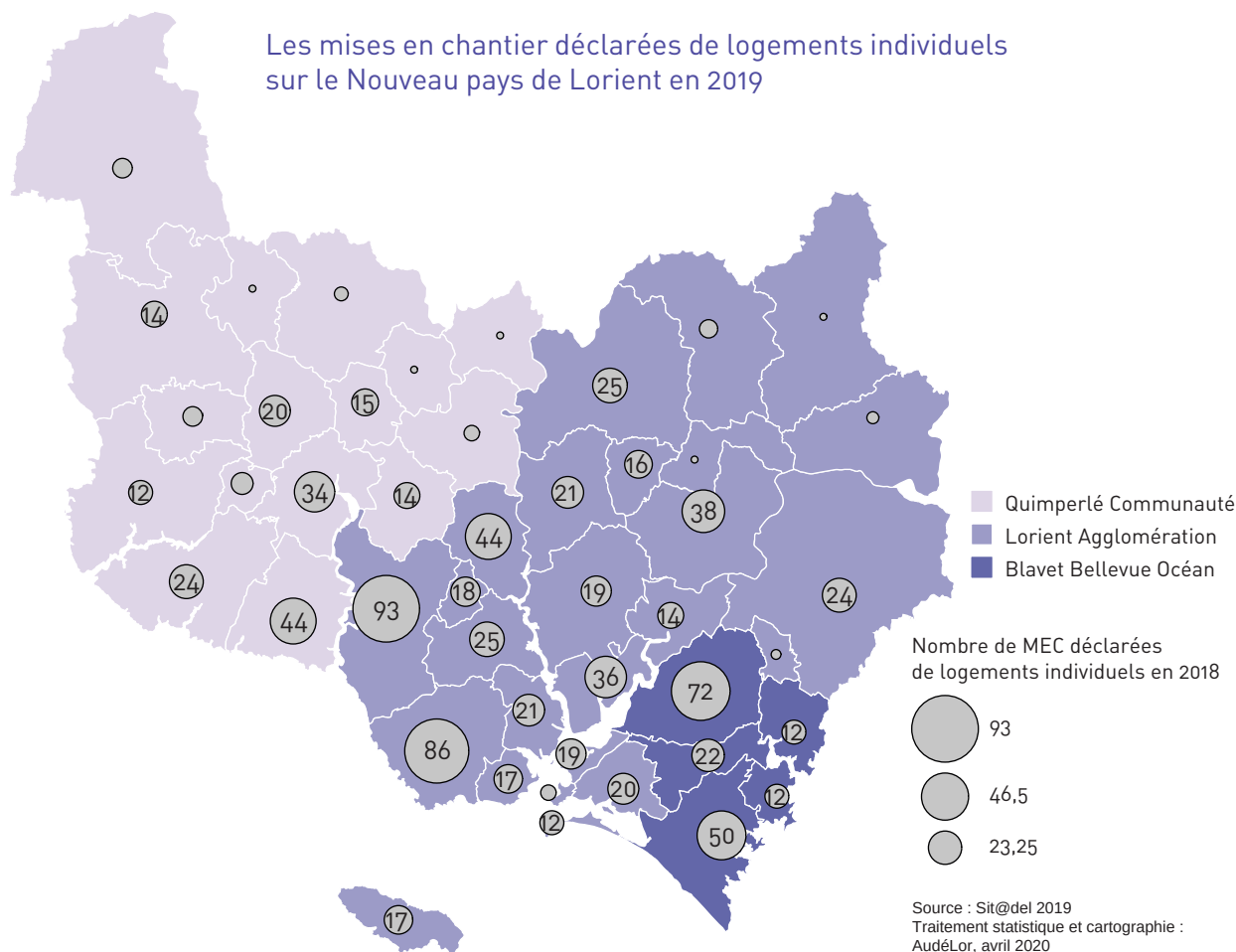
	Nombre de mises en chantier déclarées			Évolution		Moyenne annuelle 2017-2019
	2017	2018	2019	2017-2018	2017-2019	
Lorient Agglomération	1102	1452	794	+31,8%	-45,3%	1116
Quimperlé Communauté	215	212	264	-1,4%	24,5%	230
CC Blavet Bellevue Océan	136	154	172	+13,2%	11,7%	154
Pays de Lorient	1453	1818	1230	+25,1%	-32,3%	1500
SCoT du Pays de Lorient	1238	1606	966	+29,7%	-39,9%	1270
Finistère	4167	5410	4520	+29,8%	-16,5%	4699
Morbihan	5461	5371	4741	-1,6%	-11,7%	5191
Bretagne	22 142	21 849	20 951	-1,3%	-4,1%	21 647
France Métropolitaine	374 678	356 109	351 061	-5,0%	-1,4%	360 616

Source : Sit@del – Traitement statistique : AudéLor – avril 2020

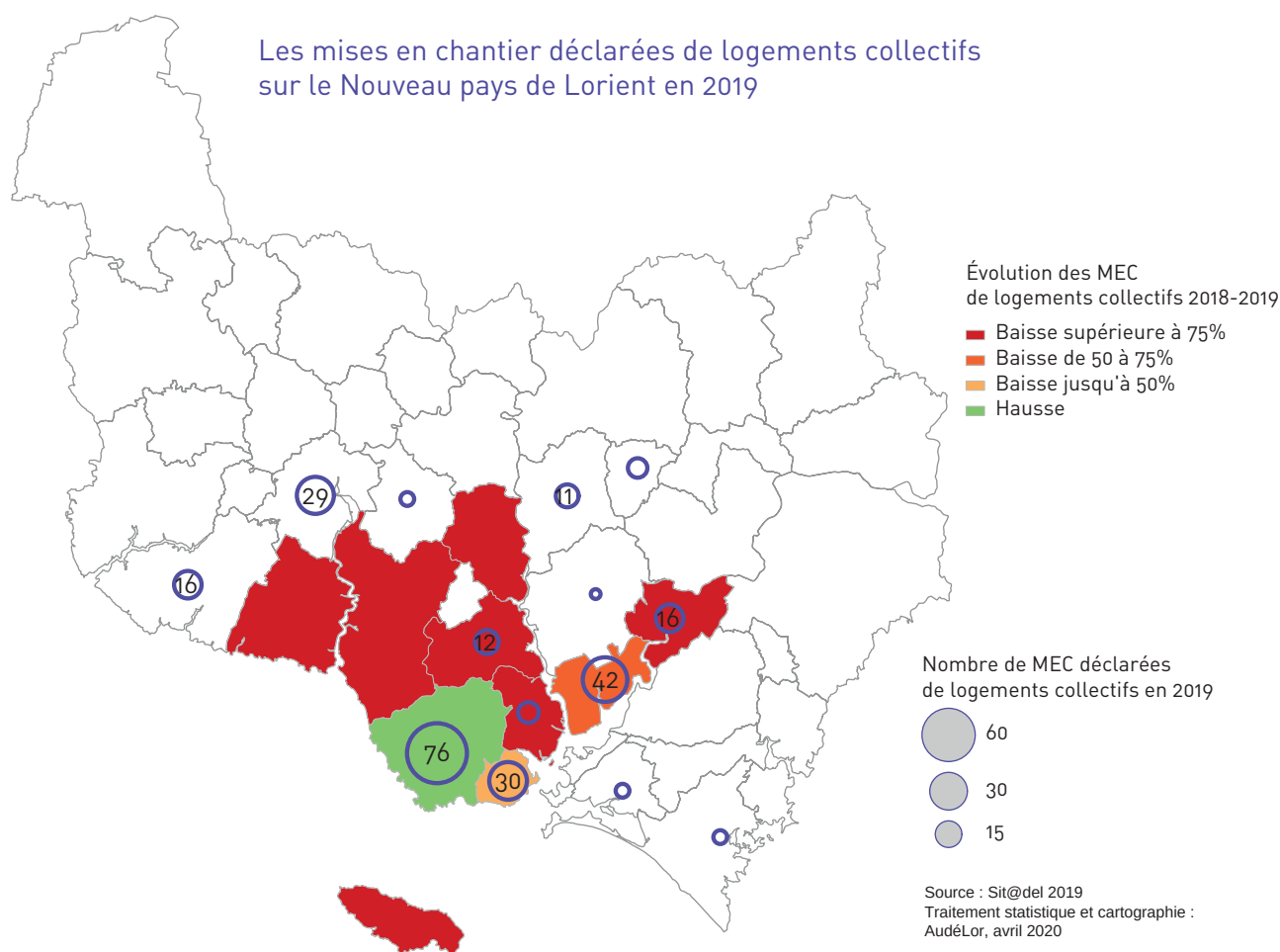
À l'échelle départementale, tant sur le Finistère que le Morbihan, on constate une baisse globale des mises en chantier. Il s'agit d'un changement de tendance assez net pour le Finistère et d'une seconde année de baisse pour le Morbihan, plus forte que l'année précédente. C'est le même constat en Bretagne. Sur l'ensemble de la France métropolitaine, la baisse est moins forte que l'année précédente cependant. Partout cette baisse des mises en chantier trouve son origine dans la diminution de la production de logements collectifs : -16,2% sur le Finistère, -27,7% sur le Morbihan, -36,4% sur la Bretagne, -9,1% au niveau national. À l'inverse, à part sur le Morbihan (-9,0%) la production de logements individuels repart à la hausse. Le territoire du Pays de Lorient suit donc les tendances générales, mais avec un peu de

décalage et avec de plus fortes fluctuations compte tenu de l'échelle territoriale. La baisse du nombre de mises en chantier est très localisée : quatre communes (Lorient, Quéven, Lanester et Hennebont), qui étaient celles où la production de logements collectifs était la plus forte en 2018, connaissent des baisses très spectaculaires en nombre (-639 cumulés) et en relatif (-78%). C'est la baisse du nombre de logements collectifs qui explique la baisse globale et ces quatre communes ont vu leur nombre de mises en chantier de collectifs diminuer de 564 logements sur un an (pour un total de -623 sur l'ensemble du Pays de Lorient). Les quelques communes où une hausse significative est constatée (Ploemeur et Quimperlé, +46 et +26) ne rattrapent pas les pertes constatées sur le cœur de l'agglomération lorientaise.

Les mises en chantier déclarées de logements individuels sur le Nouveau pays de Lorient en 2019



Les mises en chantier déclarées de logements collectifs sur le Nouveau pays de Lorient en 2019



Du côté des logements individuels, les évolutions sont nettement moins marquées. Une commune connaît une baisse assez nette : Lanester, avec -54 mises en chantier de logements individuels déclarées en un an. Pour les autres communes les baisses sont plus modérées (Caudan -17, Pont-Scorff -17, Quéven -16), et proportionnellement moins importantes que celles constatées pour le logement collectif. Les hausses les plus fortes constatées sur les communes du Pays de Lorient (Ploemeur +42, Inzinzac-Lochrist +28, Cléguer, +15, Quimperlé +14) sont modestes.

On retrouve parmi les communes connaissant la plus forte dynamique relative (ratio logements mis en chantier / logements sur la communes) Calan, Pont-Scorff, Kervi-

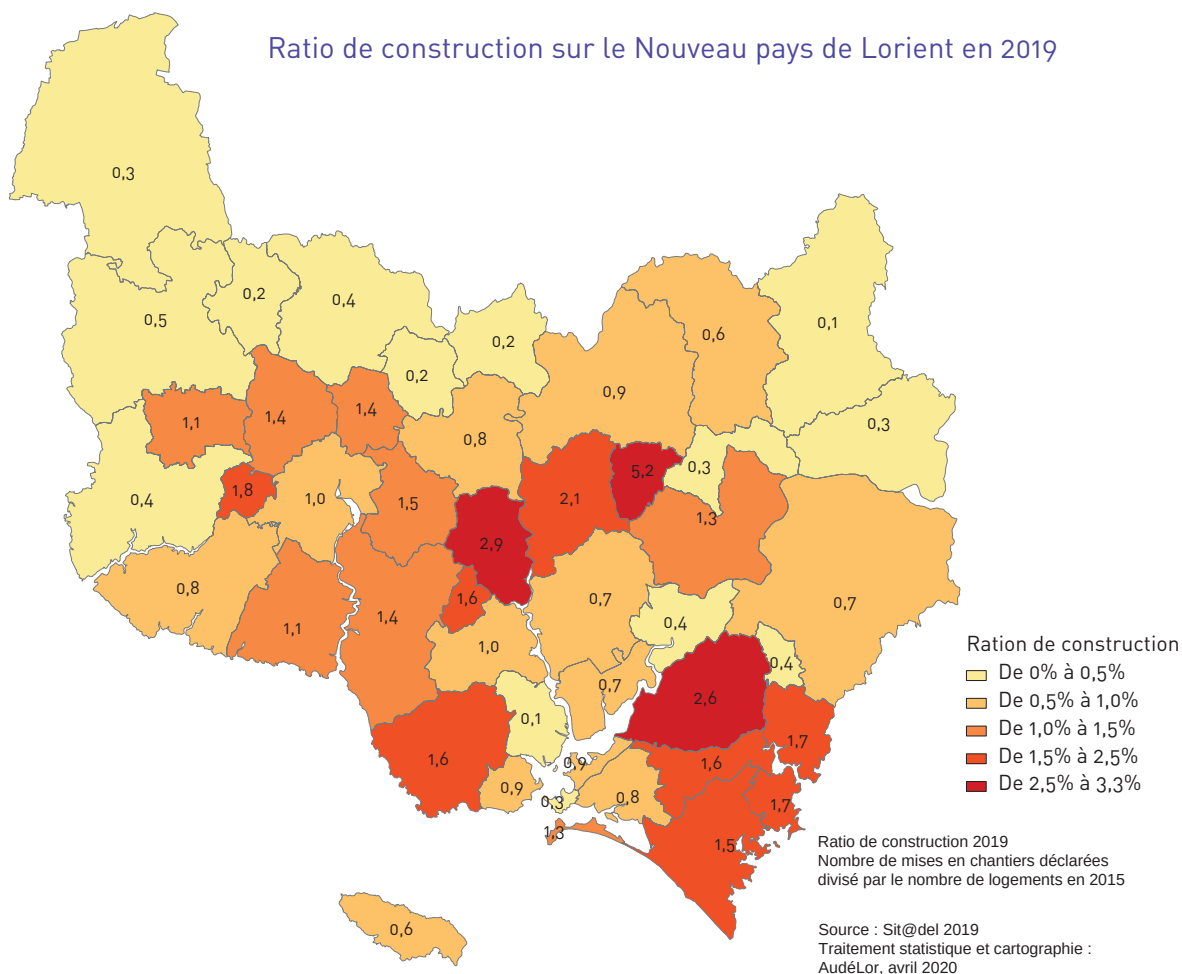
gnac. Elles confirment un dynamisme observé depuis plusieurs années, porté par des programmes de logements individuels importants.

1660 AUTORISATIONS DÉLIVRÉES EN 2019, RALENTISSEMENT DE LA BAISSE ENTAMÉE EN 2018

Le nombre d'autorisations délivrées en 2019 est en légère baisse (-3,4%) par rapport à l'année 2018, marquée par une baisse après 3 années de hausse successives.

En 2018 la baisse était imputable à la très forte diminution du nombre de logements collectifs autorisés, que ne compensait pas le nombre de logements individuels autorisés, en nette hausse pourtant.

Ratio de construction sur le Nouveau pays de Lorient en 2019



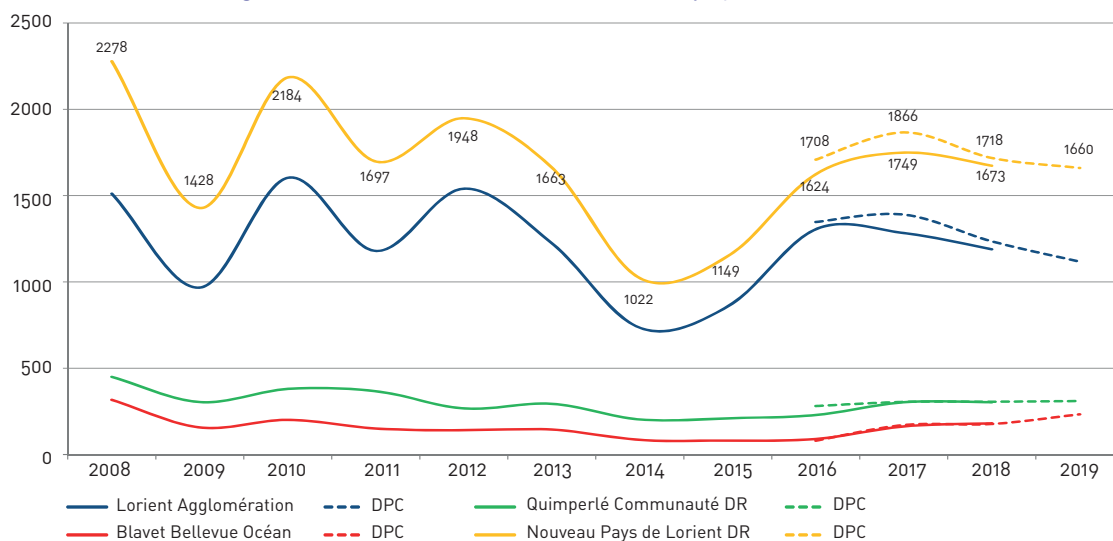
En 2019, le mouvement s'inverse. On constate une diminution du nombre de logements individuels autorisés (-73, soit -6,4%) et une très légère hausse des autorisations en collectifs (+15, soit +2,6%).

Cette tendance générale à la baisse s'observe également aux échelles départementales : -3,6% pour le Finistère et -10,0% pour le Morbihan. À l'échelle régionale la baisse est un peu moins forte (-2,2%), tout comme à l'échelle nationale (-2,9%).

Cependant aux échelles territoriales départementales, régionales et nationales, le mouvement de baisse tient davantage à une poursuite de la diminution du nombre de logements collectifs autorisés pour la deuxième année consécutive que ne compense pas la très légère reprise sur le marché des logements individuels.

Localement, on constate une poursuite de la diminution des autorisations sur Lorient Agglomération (-9,6% à 1117), une stabilité sur Quimperlé Communauté (+1,3% à 310) et une nette hausse sur Blavet Bellevue Océan (+31,6% à 233). Le nombre d'autorisations de logements individuels est partout en baisse (-6,4% pour l'ensemble à 1072 logements autorisés). Sur les logements collectifs la baisse est notable sur Lorient Agglomération (-11,3% à 462). Sur Blavet Bellevue Océan, l'année 2019 est marquée par 63 autorisations contre aucune en 2018, et une moyenne de 6 sur les 3 années précédentes.

Nombre de logements autorisés sur le Nouveau pays de Lorient 2008-2019

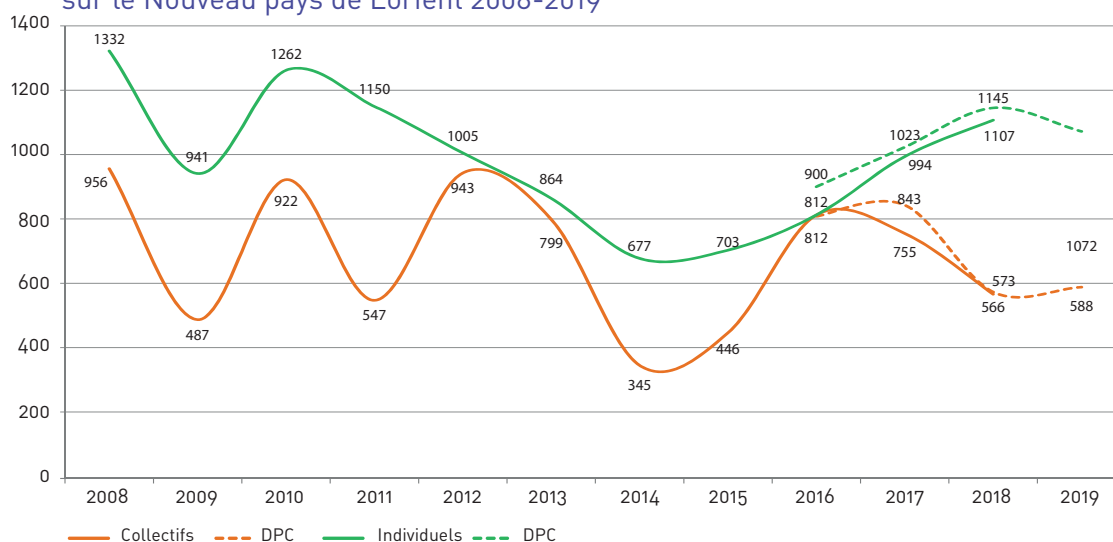


Source : Sit@del – Traitement statistique : AudéLor – avril 2020

	Nombre de mises en chantier déclarées			Évolution		Moyenne annuelle 2017-2019
	2017	2018	2019	2017-2018	2017-2019	
Lorient Agglomération	1390	1235	1117	-11,2%	-9,6%	1247
Quimperlé Communauté	305	306	310	0,3%	1,3%	307
CC Blavet Bellevue Océan	171	177	233	3,5%	31,6%	194
Pays de Lorient	1866	1718	1660	-7,9%	-3,4%	1748
SCoT du Pays de Lorient	1561	1412	1350	-9,5%	-4,4%	1411
Finistère	6531	5783	5576	-11,5%	-3,6%	5963
Morbihan	6840	6097	5489	-10,9%	-10,0%	6142
Bretagne	27 463	25 799	25 244	-6,1%	-2,2%	26 169
France Métropolitaine	490 786	455 171	441 894	-7,3%	-2,9%	462 617

Source : Sit@del – Traitement statistique : AudéLor – avril 2020

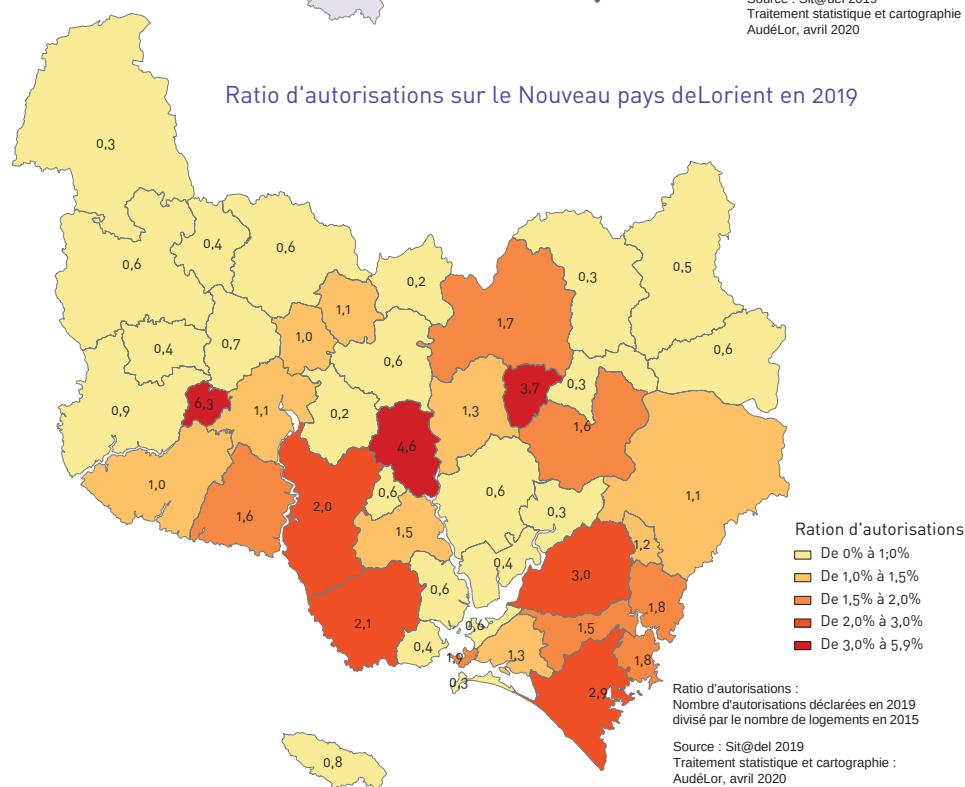
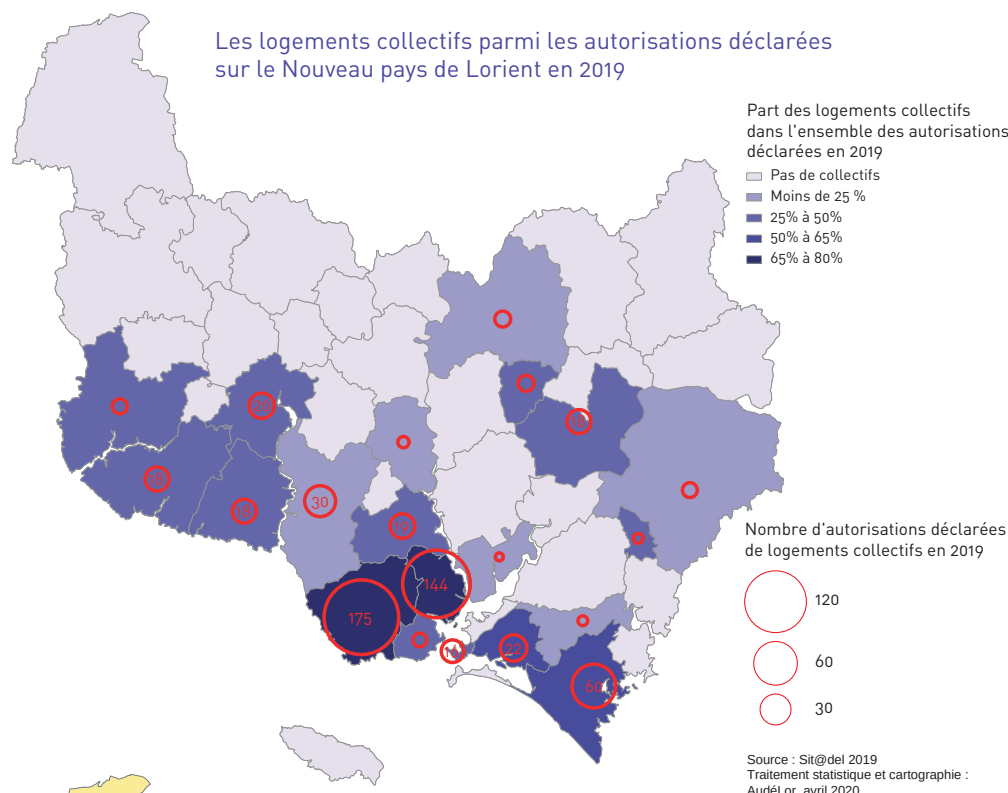
Nombre d'autorisations délivrées en individuel et en collectif sur le Nouveau pays de Lorient 2008-2019



Source : Sit@del – Traitement statistique : AudéLor – avril 2020

La part des collectifs dans les logements autorisés est d'environ 1/3, soit la plus faible constatée sur les dix dernières années. Sur Lorient Agglomération elle reste sous la barre des 50%, à seulement 41%. Seules 4 communes du pays de Lorient dépassent cette part de 50% de logements collectifs : Ploemeur (80%), Lorient (68%), Riante (58%) et Plouhinec (58%).

En dynamique à venir, on retrouve à nouveau Calan et Pont-Scorff, ainsi que la commune de Baye. La situation de Calan est un peu nouvelle en 2019 s'agissant de la part des logements collectifs autorisés puisqu'elle atteint 47% sur une commune traditionnellement plutôt orientée sur la maison individuelle. Cependant, il s'agit de volumes modestes.



Nombre de mises en chantier par commune de 2008 à 2019

	DR 2008	DR 2009	DR 2010	DR 2011	DR 2012	DR 2013	DR 2014	DR 2015	DR 2016	DR 2017	DPC 2016	DPC 2017	DPC 2018	DPC 2019
Arzano	2	2	2	0	8	8	8	1	3	3	2	3	8	5
Bannalec	33	30	40	34	22	32	15	18	19	8	24	6	9	14
Baye	12	2	2	8	2	11	5	6	22	6	9	16	9	10
Clohars-Carnoët	65	18	40	51	41	29	12	22	27	55	30	48	56	44
Guilligomarc'h	5	5	6	5	3	3	6	3	-	0	0	0	1	1
Locunolé	14	6	6	12	4	2	5	-	0	1	0	1	3	1
Mellac	15	24	32	43	25	48	26	45	13	30	32	28	27	20
Moëlan-sur-Mer	63	40	46	40	71	14	19	20	16	22	20	20	24	40
Querrien	5	19	4	12	8	5	4	2	0	1	1	0	1	4
Quimperlé	217	51	68	82	26	21	21	30	36	52	33	51	23	63
Rédéné	27	16	5	5	4	16	30	11	5	11	8	6	8	18
Riec-sur-Bélon	41	23	22	22	33	13	10	10	11	24	11	21	29	12
Saint-Thurien	9	6	1	7	5	8	4	1	1	-	1	1	0	1
Scaër	34	19	15	14	18	9	4	2	3	2	3	2	4	8
Tréméven	16	9	9	12	11	7	4	5	4	4	5	2	2	15
Le Trévoux	9	7	11	12	20	11	3	4	1	9	2	10	8	8
Brandérion	15	10	18	22	4	4	2	4	5	2	4	3	19	2
Bubry	9	8	8	4	13	7	2	0	4	2	3	1	2	1
Calan	35	8	28	11	11	23	11	7	5	1	4	1	9	24
Caudan	41	20	24	26	20	48	30	82	33	89	31	89	42	21
Cléguer	7	7	13	15	28	16	4	10	4	6	3	6	6	32
Gâvres	0	1	2	1	-	0	0	7	2	-	1	1	2	12
Gestel	11	46	25	14	37	2	4	1	4	4	4	2	22	18
Groix	48	28	10	19	11	20	26	9	16	9	16	8	21	17
Guidel	132	69	216	79	70	24	27	77	108	71	151	66	149	93
Hennebont	97	28	124	171	118	166	52	153	78	252	76	148	150	30
Inguiniel	21	6	4	12	11	6	8	8	4	8	6	7	5	7
Inzinzac-Lochrist	124	27	34	31	52	20	11	14	16	15	11	24	10	38
Lanester	123	46	104	252	39	18	271	71	68	117	66	112	219	78
Languidic	48	24	67	78	52	40	28	24	49	18	44	27	35	24
Lanvaudan	7	2	14	10	2	9	2	1	2	1	2	2	0	1
Larmor-Plage	32	41	41	46	39	187	43	41	28	68	41	67	49	47
Locmiquélic	32	7	8	11	14	2	40	10	39	4	42	4	23	19
Lorient	54	341	295	161	179	89	138	185	156	242	185	241	239	30
Ploemeur	106	122	110	47	170	230	35	37	55	95	47	94	74	162
Plouay	21	19	48	36	36	43	16	12	20	21	13	16	38	25
Pont-Scorff	56	47	91	55	9	5	51	5	13	49	5	33	102	44
Port-Louis	1	0	5	13	99	-	0	1	6	5	2	3	7	5
Quéven	15	23	28	17	21	42	45	62	16	126	49	80	206	37
Quistinic	16	7	6	9	7	11	1	1	16	2	9	4	6	3
Riantec	11	14	22	79	73	63	152	55	99	22	64	63	17	24
Kervignac	97	99	94	62	32	17	21	26	30	74	28	63	78	72
Merlevenez	33	30	38	17	31	19	7	5	11	14	5	15	10	22
Nostang	30	13	31	20	11	7	3	7	3	1	2	2	18	12
Plouhinec	121	77	37	37	38	35	73	34	25	41	22	52	39	54
Sainte-Hélène	11	10	2	12	32	18	15	9	4	4	2	4	9	12
Lorient Agglo.	1062	951	1345	1219	1115	1075	999	877	846	1229	879	1102	1452	794
Quimperlé Co.	567	277	309	359	301	237	176	180	161	228	181	215	212	264
BBO	292	229	202	148	144	96	119	81	73	134	59	136	154	172
Pays de Lorient	1921	1457	1856	1726	1560	1408	1294	1138	1080	1591	1119	1453	1818	1230
SCoT	1354	1180	1547	1367	1259	1171	1118	958	919	1363	938	1238	1606	966

Source : Sit@del – Traitement statistique : AudéLor – avril 2020

BASE DES PERMIS DE CONSTRUIRE (SIT@DEL)

Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire. Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs (État, collectivité territoriale) dont relève la commune. Les informations du formulaire alimentent l'application Sit@del via les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont transmis mensuellement au service de la donnée et des études statistiques (SDES) qui exploite les données à des fins statistiques.

Suite à son autorisation, le pétitionnaire pourra soit démarrer les travaux et déclarer l'ouverture de son chantier (DOC) soit abandonner son projet (et demander l'annulation). La fin des travaux est signalée par une déclaration spécifique (DAACT), à partir de laquelle est vérifiée la conformité au projet initial.

Les informations relatives aux autorisations sont transmises par les services instructeurs dans les six mois après le prononcé. Les déclarations de mises en chantier et d'achèvement des travaux sont à l'initiative des pétitionnaires ; leur remontée est plus tardive et intervient généralement dans les dix-huit mois après l'ouverture de chantier.

Les séries en date de prise en compte agrègent l'information selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sitadel2. Par exemple : un permis autorisé en septembre 2018 mais transmis en juin 2019 est comptabilisé dans les autorisations de juin 2019. Une mise en chantier transmise en octobre 2019 est enregistrée dans les mises en chantier d'octobre 2019 quand bien même la construction aurait démarrée en novembre 2018.

Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

Le délai de mise à disposition des séries en date réelle est relativement long (6 mois pour les autorisations, 18 mois pour les mises en chantier) compte tenu des délais de remontée de l'information. De plus, ces séries sont régulièrement révisées pour prendre en compte les informations les plus récentes connues pour chaque permis.

Par exemple : un permis autorisé en mars 2019 mais transmis en septembre 2019 ne pourra être intégré dans la série en date réelle de mars 2019 qu'au mois de septembre 2019.

Note : les séries en date réelle des autorisations et des mises en chantier sont nettes des annulations.

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

