

PAYS DE LORIENT - QUIMPERLÉ

PÉRIODE COVID : LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Contact :

Arnaud Le Montagner
02 97 10 06 62

Directeur de la publication : Freddie Follezou
ISSN 2118-1632

SOMMAIRE

1 1300 MISES EN CHANTIER DÉCLARÉES EN 2020 : UNE LÉGÈRE REPRISE	5
LA PRODUCTION SUR LORIENT AGGLOMÉRATION SOUTENUE PAR LE LOGEMENT COLLECTIF...	5
... ET DES PERSPECTIVES DE REPRISE TRÈS FORTE, MAIS PLUTÔT POUR 2022-2023	5
EFFONDREMENT DE LA PRODUCTION EN COLLECTIF SUR QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ EN 2020...	6
... UN RETOUR À DES NIVEAUX PLUS ÉLEVÉS À PRÉVOIR	6
2 8 COMMUNES ACCUEILLENT PLUS DE LA MOITIÉ DES NOUVELLES RÉALISATIONS	7
3 UNE CROISSANCE DU NOMBRE DE PROJETS PLUS FORTE QU'EN BRETAGNE ET EN FRANCE MÉTROPOLITAINE	12

IDÉES À RETENIR

- Une production en hausse malgré la crise : **1300** mises en chantier, soit **+5,7%** en un an
- Une **dynamique plus forte sur Lorient Agglomération** que sur les autres territoires
- Une production qui reste **inférieure aux objectifs des PLH et des SCoT**
- Des **perspectives de reprise très forte** de la production en 2022 et 2023

AVANT-PROPOS

Les prix de l'immobilier dans l'ancien connaissent de fortes hausses, du fait d'une rétractation de l'offre sur ce marché. La production de logements neufs est donc plus que jamais au cœur des préoccupations pour répondre au besoin des ménages, qu'ils arrivent sur le territoire, déménagent ou décohabitent. Au cœur des objectifs des SCoT, PLH et PLU, le nombre de logements mis en chantier reste un indicateur majeur des politiques d'urbanisme et d'habitat. Le Pays de Lorient avait connu un net recul en la matière en 2019 (-32,3% de mises en chantier déclarées), après deux années de fortes hausses. La baisse du nombre d'autorisations délivrées en 2019 et la crise du COVID-19 faisaient craindre le pire sur la production 2020. Cette dernière ne s'est pas effondrée, connaissant même une très légère hausse.

En revanche, le premier semestre 2021 est marqué par une nette reprise sur Quimperlé Communauté et Blavet Bellevue Océan qui compense le ralentissement sur Lorient Agglomération. De plus, les autorisations (permis de construire) repartent très fortement.

Téléchargez
les publications ici





1 1300 MISES EN CHANTIER DÉCLARÉES EN 2020 : UNE LÉGÈRE REPRISE

Avec 1300 mises en chantier de logements déclarées en 2020, le pays de Lorient-Quimperlé a connu une reprise de sa production : +5,7% en un an.

Toutefois cette reprise globale n'est pas uniforme dans les trois communautés :

- la production est en nette reprise sur **Lorient Agglomération** (903 logements, soit +13,7% en un an), sans toutefois retrouver son niveau des années 2017 et 2018, ni sa moyenne annuelle de logements commencés des dix dernières années : 1075 logements de 2010 à 2019 ;
- avec un effet retard, la production a diminué sur **Quimperlé Communauté** : 241 logements ont été mis en chantier, soit -8,7% en un an. Ces chiffres restent malgré tout dans la moyenne de long terme de ce territoire (241 logements par an pour la période 2010-2019) ;
- Pour **Blavet Bellevue Océan**, la baisse est de -9,3% avec 156 mises en chantier déclarées. Cela reste supérieur à la moyenne de long terme (130 par an).

Sur l'ensemble de la Bretagne le nombre de mises en chantier déclarées diminue encore en 2020 (-1,7%). Cette baisse est moins forte qu'à l'échelle nationale (-12,5%). L'activité du bâtiment a été impactée à la fois par les confinements et par les difficultés d'approvisionnement en matériaux.

Le département du Finistère connaît également une baisse des mises en chantier en 2020 (-2,5%), pour la deuxième année consécutive. Sur le Morbihan, au contraire, on connaît une hausse de 14,4% avec un nombre de mises en chantier déclarées sensiblement au même niveau qu'en 2018 (environ 5400 logements).

LA PRODUCTION SUR LORIENT

AGGLOMÉRATION SOUTENUE PAR

LE LOGEMENT COLLECTIF...

La production de logements collectifs reste le marqueur le plus important dans l'évolution du nombre global de logements produits sur Lorient Agglomération. C'est sur ce territoire que se concentre la majeure partie des logements collectifs du pays de Lorient-Quimperlé. C'est aussi la communauté sur laquelle la très grande majorité de la production de collectifs se réalise (plus de 90% sur les dix dernières années).

En 2020 la production de logements collectifs a nettement repris (373, soit +77,6%). Cela reste toutefois nettement inférieur à la moyenne produite chaque année sur 10 ans (554 par an).

... ET DES PERSPECTIVES DE REPRISE

TRÈS FORTE, MAIS PLUTÔT POUR

2022-2023

Le premier semestre de l'année 2021 est marqué sur Lorient Agglomération par un nombre de mises en chantier déclarées plus faible qu'en 2019 et 2020 : 274 contre respectivement 296 puis 351. Il faut donc s'attendre à une baisse de la production de logements en 2021.

Cependant, le nombre d'autorisations délivrées en 2020 (1289 contre 1117 en 2019) et au premier semestre 2021 (1122 contre 555 en moyenne au premier semestre les trois dernières années) peuvent laisser entrevoir une forte production pour les années 2022 et 2023. En effet, cette reprise des autorisations au premier semestre



2021 est particulièrement marquée par la hausse sur les logements collectifs (678 autorisations) dont la production s'étale généralement sur deux ans.

EFFONDREMENT DE LA PRODUCTION EN COLLECTIF SUR QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ EN 2020...

La chute de la production de logements sur Quimperlé Communauté en 2020 est due à l'effondrement du nombre de logements collectifs mis en chantier : seulement 5 sur l'année alors que la moyenne est d'environ 36 par an depuis 2016.

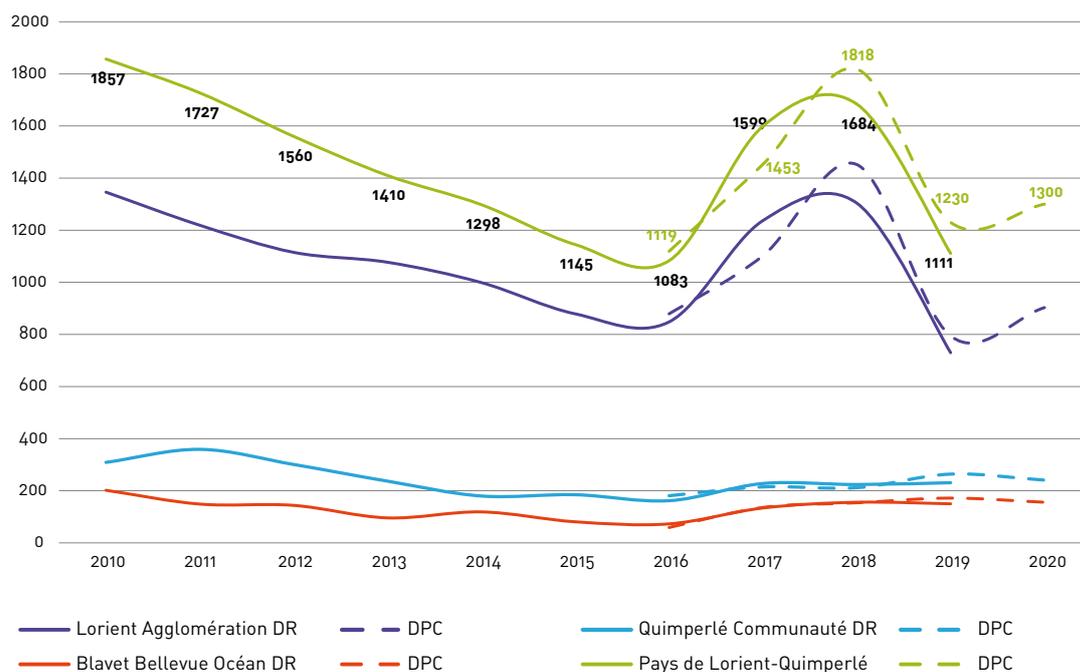
Cette sous-production dans le collectif n'a pas été compensée par la hausse de +9,8% du nombre de logements individuels commencés (236).

Le premier semestre 2021 permet d'envisager un retour à un niveau plus proche des années précédentes avec une stabilisation du nombre de logements individuels (105) et la reprise du collectif (68 mises en chantier déclarées), soit un total de 173 logements en 6 mois.

... UN RETOUR À DES NIVEAUX PLUS ÉLEVÉS À PRÉVOIR

Si le nombre d'autorisations délivrées en 2020 a été plus faible qu'en 2019, le premier semestre 2021 est marqué par une forte reprise de ces dernières (+69,5%). C'est surtout le cas pour le logement collectif avec presque un triplement des autorisations [79 contre 28 au premier semestre 2020].

Nombre de logements mis en chantier (DR*) et nombre de mises en chantiers déclarées (DPC**) sur le pays de Lorient-Quimperlé 2010-2020



*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.



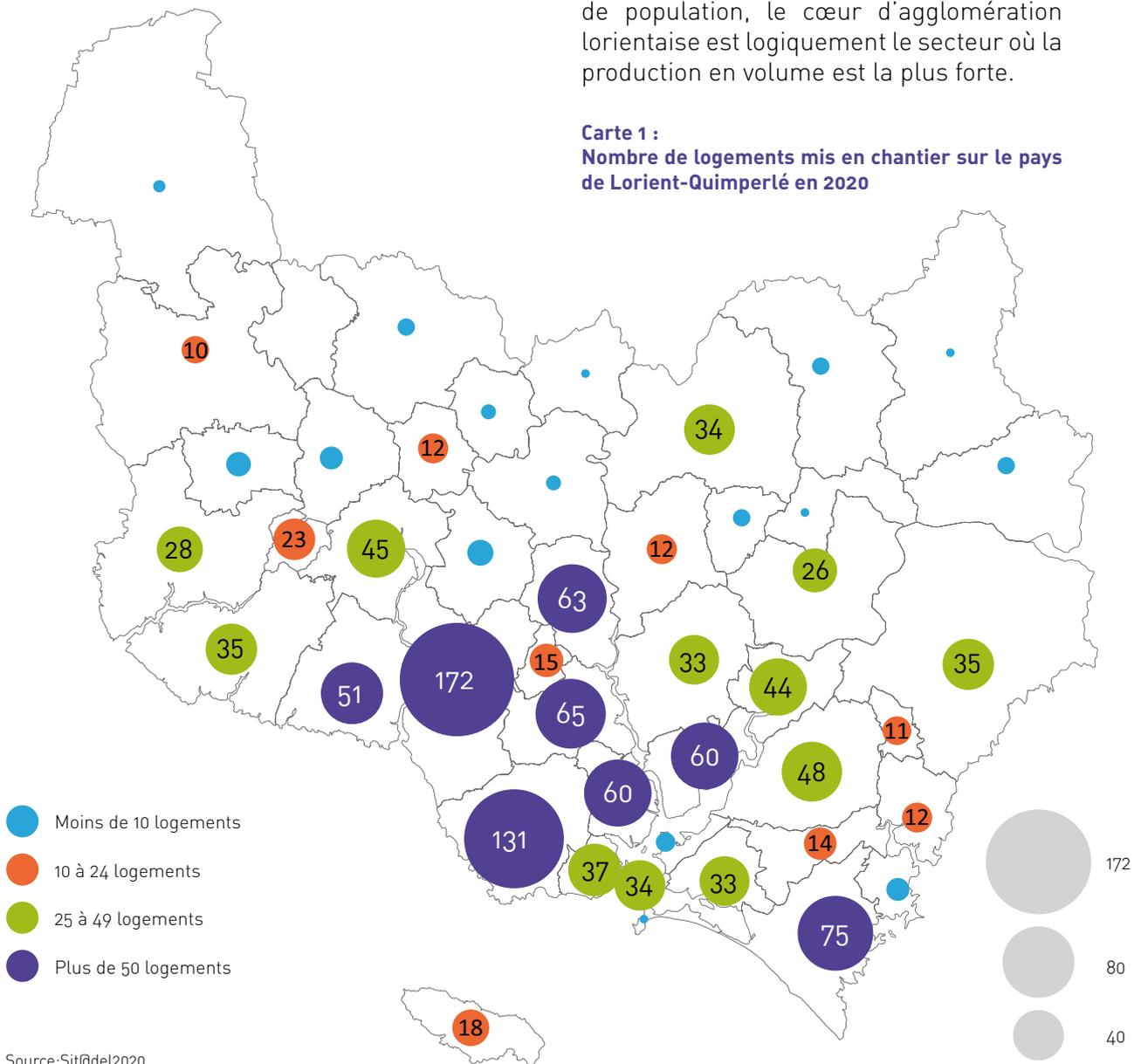
2 8 COMMUNES ACCUEILLENT PLUS DE LA MOITIÉ DES NOUVELLES RÉALISATIONS

Les communes de Guidel (13,2%), Ploemeur (10,1%), Plouhinec (5,8%), Quéven (5,0%), Pont-Scorff (4,8%), Lanester (4,6%), Lorient (4,6%) et Clohars-Carnoët (3,9%) accueillent 52,1% des réalisations (cf. carte n°1). À part Pont-Scorff et Clohars-Carnoët, toutes ces communes figurent

parmi celles où la production de collectifs a été notable en 2020 (cf. carte n°4).

Il s'agit pour cinq d'entre elles (Guidel, Ploemeur, Lanester, Lorient et Quéven) des communes ayant la plus forte production de logements en moyenne sur 3 ans (cf. carte n°2). Compte tenu de son poids de population, le cœur d'agglomération lorientaise est logiquement le secteur où la production en volume est la plus forte.

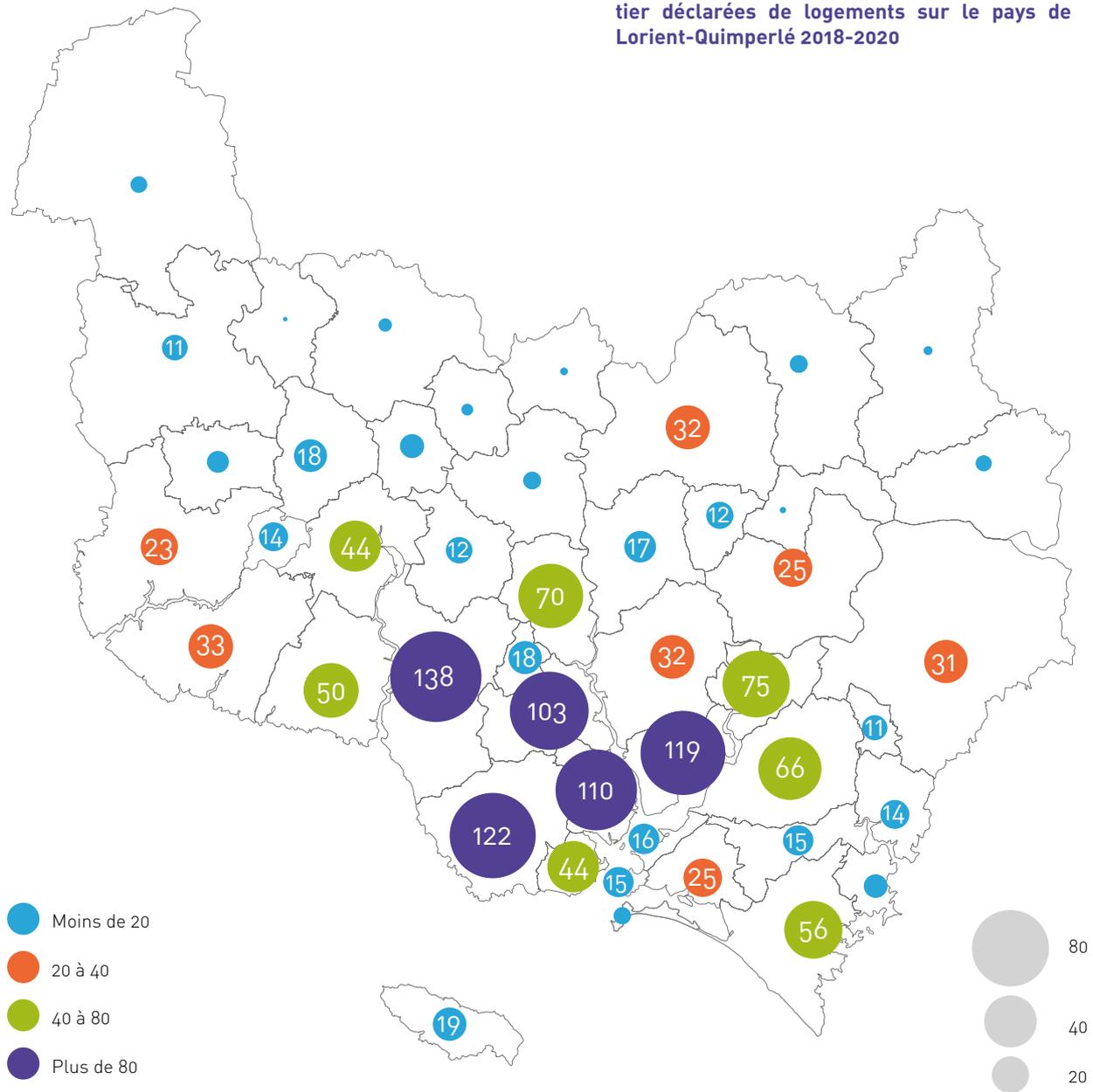
Carte 1 :
Nombre de logements mis en chantier sur le pays de Lorient-Quimperlé en 2020



Source: Sit@del2020
Traitement statistique et cartographie : AudéLor, juillet 2021



Carte 2 :
Moyenne annuelle de mises en chantier déclarées de logements sur le pays de Lorient-Quimperlé 2018-2020



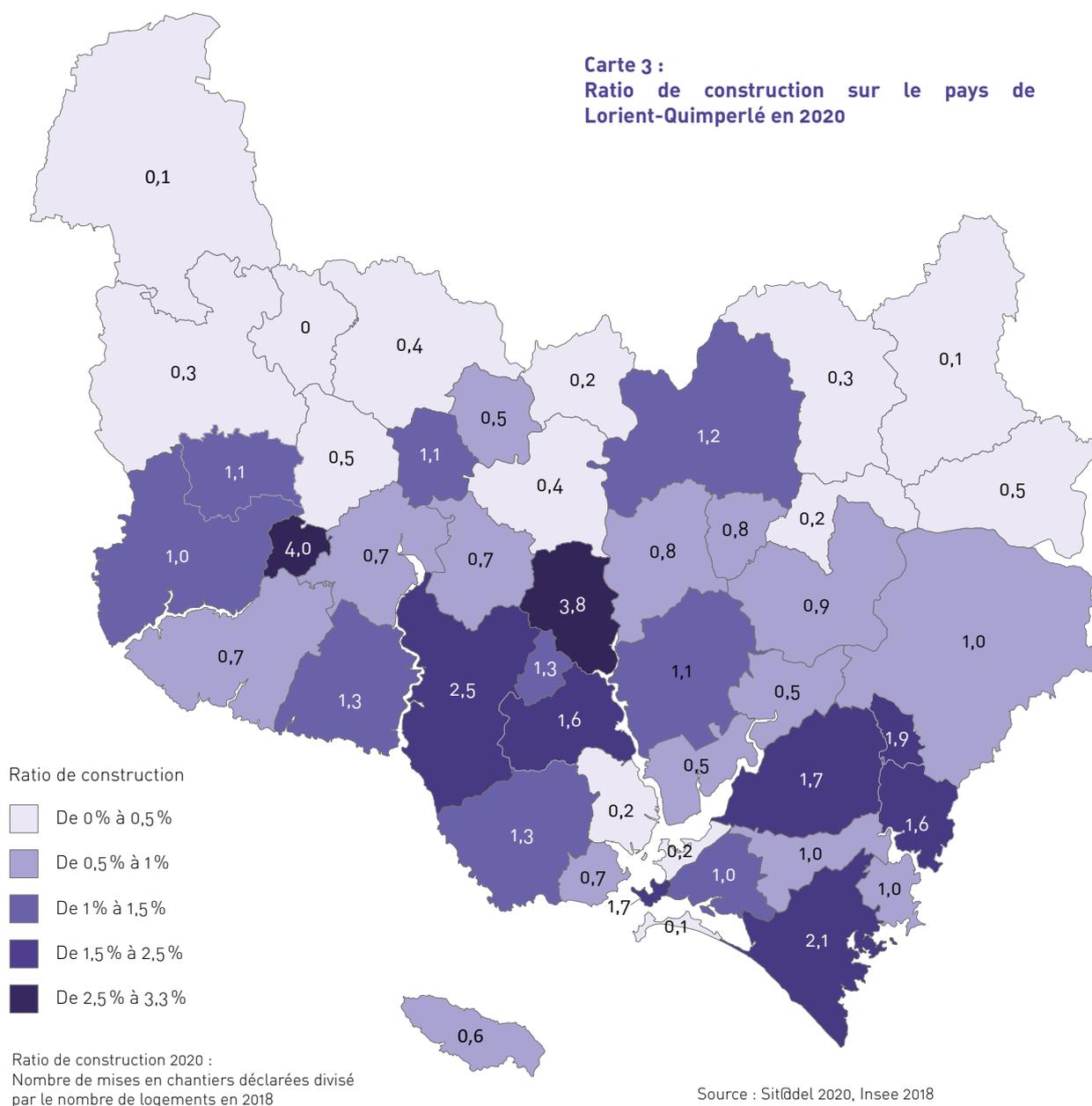
Moyenne annuelle de MEC déclarées
2018-2020

Source : Sit@del 2018, 2019, 2020
Traitement statistique et cartographie : AudéLor, juillet 2021

C'est moins vrai en terme de renouvellement du parc (cf. carte n°3). La progression du nombre de logements neufs par rapport au parc existant n'est que de 0,2 % sur Lorient et 0,5 % sur Lanester. Ce ratio dépasse 1% sur Quéven (1,6) et Ploemeur (1,3) et 2 % sur Guidel (2,5).

À l'échelle de chaque commune, Pont-Scorff apparait parmi les plus dynamiques avec un ratio de construction de 3,8 logements mis en chantier pour 100 logements dans le parc existant. C'est un peu moins que Baye (4,0) qui reste la commune sur laquelle l'offre de logements s'accroît proportionnellement le plus (cf. carte n°3).

Carte 3 :
Ratio de construction sur le pays de Lorient-Quimperlé en 2020





3 UNE CROISSANCE DU NOMBRE DE PROJETS PLUS FORTE QU'EN BRETAGNE ET EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

La demande de logements sur la Bretagne est forte, en particulier sur les territoires littoraux, et la relance de la production de logements est nécessaire pour atténuer la situation de tension des marchés immobiliers (cf. par ailleurs la publication d'Audé-Lor sur les marchés de l'immobilier d'occasion). Cette tension favorise la commercialisation de biens qui pour certains étaient vacants ou en vente depuis longtemps. Mais s'agissant des logements vacants, si leur part est forte sur certaines communes, leur nombre reste faible par rapport aux besoins en logements identifiés par le SCoT du pays de Lorient (1280), le SCoT et le PLH de Quimperlé Communauté (450) et le PLH de Lorient Agglomération (1100).

Si la baisse constatée des mises en chantier en 2020 n'est pas une surprise compte tenu des circonstances exceptionnelles liées à la crise sanitaire, le pays de Lorient-Quimperlé semble animé par une plus forte dynamique et davantage de projets qu'aux différentes échelles territoriales supérieures (Morbihan, Finistère, Bretagne, France).

Le nombre d'autorisations délivrées a baissé de 13,7% en France métropolitaine en 2020 et au premier semestre 2021 il n'a toujours pas retrouvé son niveau du premier semestre 2018, alors qu'il y est nettement supérieur sur les trois intercommunalités du pays de Lorient-Quimperlé avec +54% au global (cf. carte n°7).

À l'échelle bretonne (+19%) le nombre de projets est important sans atteindre la progression constatée localement. C'est également vrai pour le Finistère (+25%) et le Morbihan (+41%).

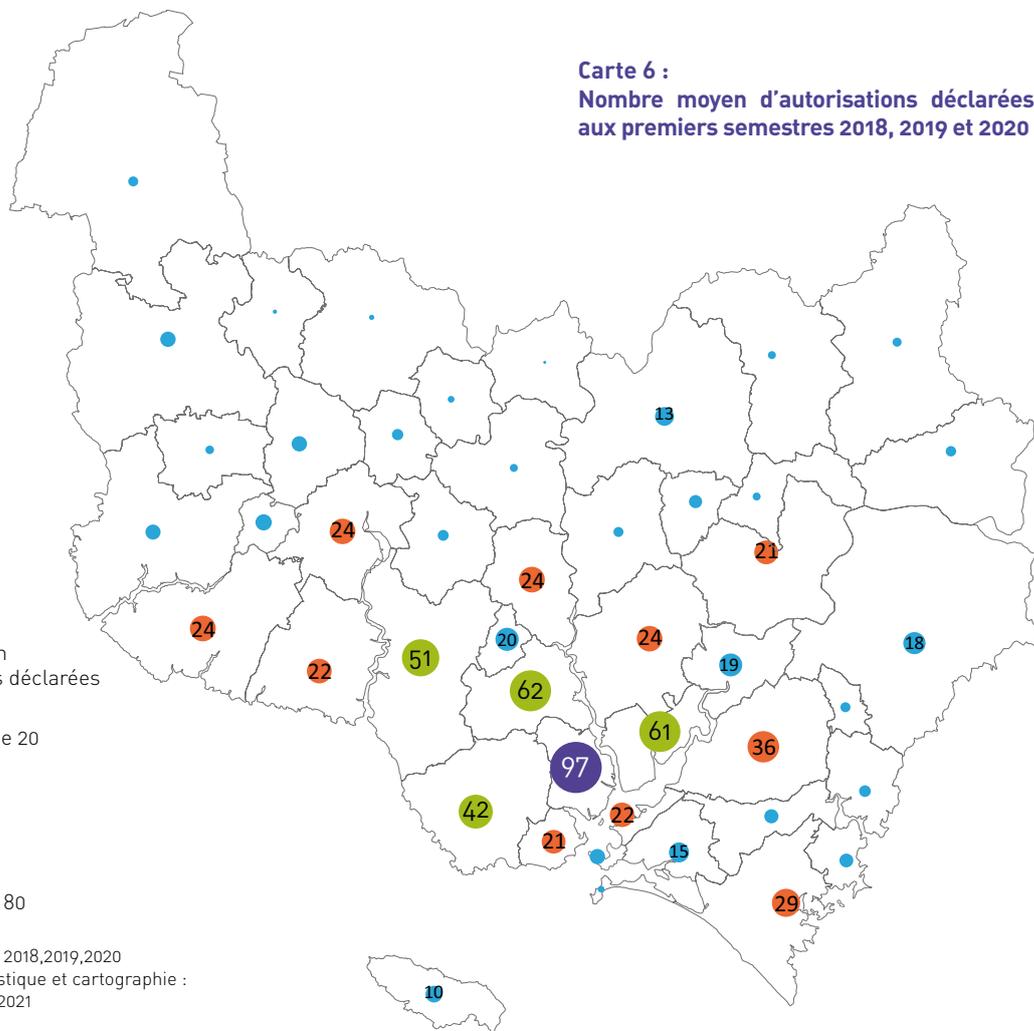
La dynamique est portée par la promotion immobilière avec deux fois plus de projets collectifs au premier semestre 2021 qu'au premier semestre 2018. C'est moins le cas sur l'individuel de la part des aménageurs et des particuliers. On enregistre globalement une reprise nette des projets puisqu'on retrouve un niveau à peu près équivalent au premier semestre 2018.

Carte 6 :
Nombre moyen d'autorisations déclarées
aux premiers semestres 2018, 2019 et 2020

Nombre moyen
d'autorisations déclarées

- Moins de 20
- 20 à 40
- 40 à 80
- Plus de 80

Source : Sit@del 2018,2019,2020
 Traitement statistique et cartographie :
 AudéLor, juillet 2021

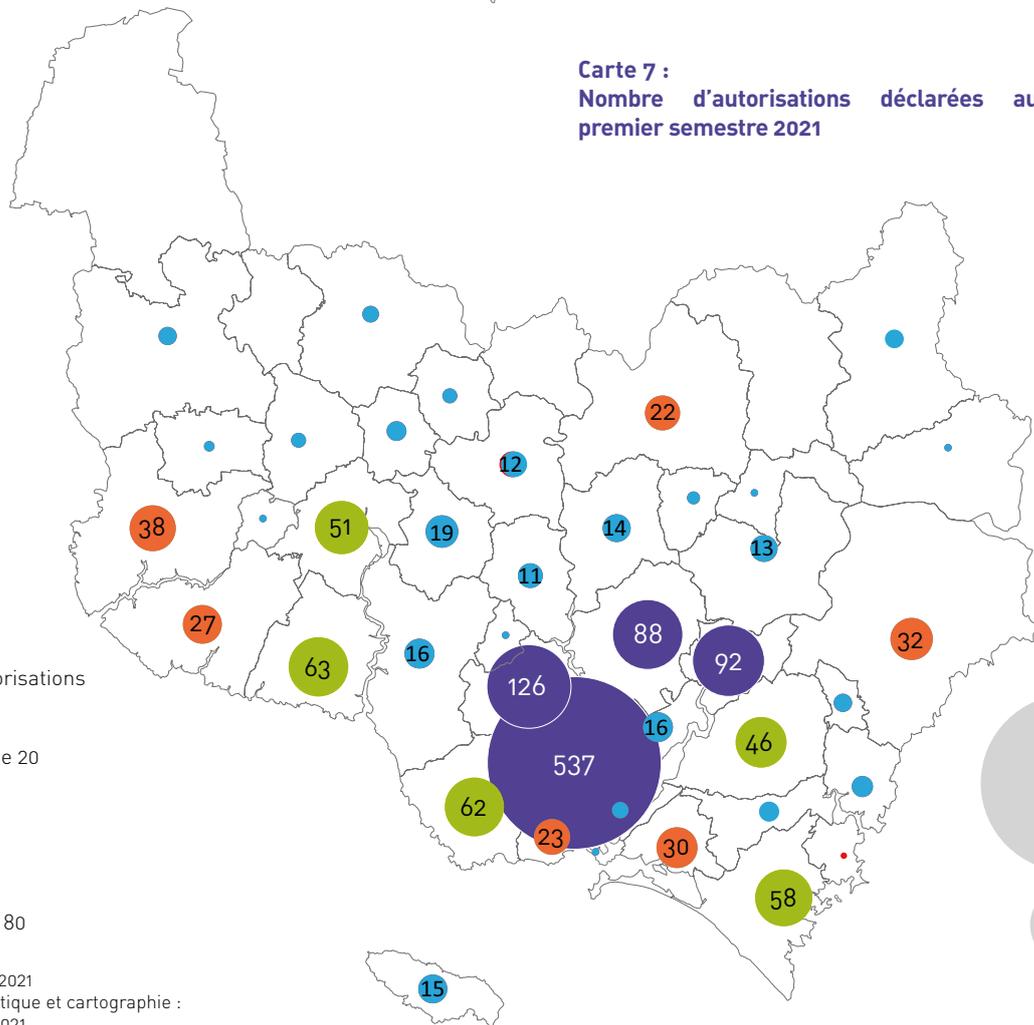


Carte 7 :
Nombre d'autorisations déclarées au
premier semestre 2021

Nombre d'autorisations
déclarées

- Moins de 20
- 20 à 40
- 40 à 80
- Plus de 80

Source : Sit@del 2021
 Traitement statistique et cartographie :
 AudéLor, juillet 2021





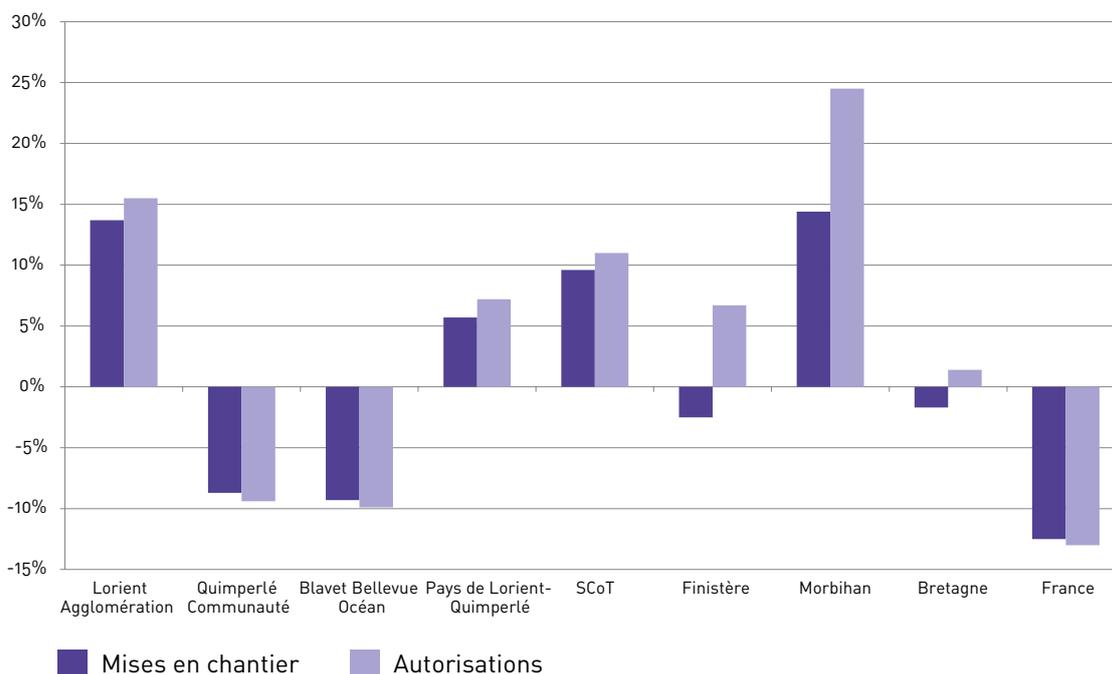
Nombre de mises en chantier déclarées et évolution par territoire 2018-2020

	Nombre de mises en chantier déclarées			Évolution		Moyenne annuelle 2018-2020
	2018	2019	2020	2018-2019	2019-2020	
Lorient Agglomération	1 452	794	903	-45,1 %	+13,7 %	1 063
Quimperlé Communauté	212	264	241	+24,5 %	-8,7 %	233
Blavet Bellevue Océan	154	172	156	+11,7 %	-9,3 %	155
Pays de Lorient-Quimperlé	1 818	1 230	1 300	-32,3 %	5,7 %	1 450
SCoT	1 606	966	1 059	-39,9 %	9,6 %	1 217
Finistère	5 410	4 520	4 407	-16,5 %	-2,5 %	4 779
Morbihan	5 371	4 741	5 424	-11,7 %	+14,4 %	5 179
Bretagne	21 849	20 951	20 600	-4,1 %	-1,7 %	21 133
France	365 127	361 911	316 585	-1,4 %	-12,5 %	347 874

Source : Sit@del – Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2021

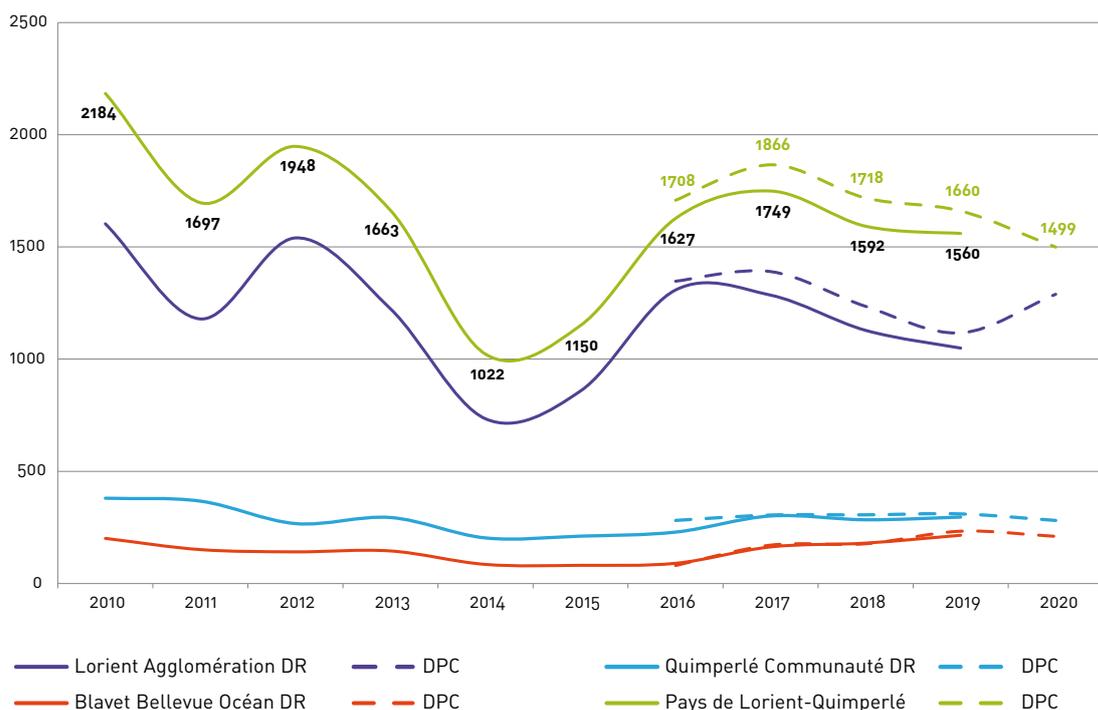
Lorient Agglomération et le Morbihan ont connu une dynamique beaucoup plus forte que les autres échelles territoriales entre 2019 et 2020, qu'il s'agisse des mises en chantier ou des autorisations.

Évolution 2019-2020 du nombre de mises en chantier et d'autorisations par territoire



Source : Sit@del – Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2021

Nombre de logements autorisés sur le pays de Lorient-Quimperlé 2010-2020



Nombre d'autorisations déclarées et évolution par territoire 2018-2020

	Nombre d'autorisations déclarées			Évolution		Moyenne annuelle 2018-2020
	2018	2019	2020	2018-2019	2019-2020	
Lorient Agglomération	1 235	1 117	1 289	-9,6%	+15,5%	1 214
Quimperlé Communauté	306	310	281	1,3%	-9,4%	299
Blavet Bellevue Océan	177	233	210	31,6%	-9,9%	207
Pays de Lorient-Quimperlé	1 718	1 660	1 780	-3,4%	+7,2%	1 719
S-CoT	1 412	1 350	1 499	-4,4%	+11,0%	1 420
Finistère	5 783	5 576	5 948	-3,6%	+6,7%	5 769
Morbihan	6 097	5 489	6 836	-10,0%	+24,5%	6 141
Bretagne	25 799	25 244	25 607	-2,2%	1,4%	25 550
France	471 730	458 473	398 757	-2,9%	-13,0%	442 987

Source : Sit@del – Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2021

	DR* 2010	DR 2011	DR 2012	DR 2013	DR 2014	DR 2015	DR 2016	DR 2017	DR 2018	DR 2019	DPC** 2017	DPC 2018	DPC 2019	DPC 2020
ARZANO	2	0	8	8	8	1	3	3	8	4	3	8	5	3
BANNALEC	40	34	22	32	15	18	19	8	9	14	6	9	14	10
BAYE	2	8	2	11	5	6	22	6	12	17	16	9	10	23
CLOHARS-CARNOËT	40	51	41	29	16	26	27	55	56	40	48	56	44	51
GUILGOMARC'H	6	5	3	3	6	3	-	0	1	1	0	1	1	1
LOCUNOLÉ	6	12	4	2	5	-	0	1	3	2	1	3	1	3
MELLAC	32	43	25	48	26	45	14	30	27	15	28	27	20	7
MOËLAN-SUR-MER	46	40	71	14	19	20	16	22	26	36	20	24	40	35
QUERRIEN	4	12	8	5	4	2	0	1	1	3	0	1	4	4
QUIMPERLÉ	68	82	26	21	21	30	36	52	18	61	51	23	63	45
RÉDENÉ	5	5	4	16	30	11	5	11	15	5	6	8	18	9
RIEC-SUR-BÉLON	22	22	33	13	10	11	11	24	31	7	21	29	12	28
SAINT-THURIEN	1	7	5	8	4	1	1	-	0	1	1	0	1	0
SCAËR	15	14	18	9	4	2	3	2	6	5	2	4	8	2
TRÉMÉVEN	9	12	11	7	4	5	4	4	4	12	2	2	15	12
LE TRÉVOUX	11	12	20	11	3	4	1	9	7	8	10	8	8	8
BRANDÉRIEN	18	22	4	4	2	4	5	2	18	2	3	19	2	11
BUBRY	8	4	13	7	2	0	4	2	1	0	1	2	1	1
CALAN	28	11	11	23	11	7	5	1	8	21	1	9	24	4
CAUDAN	24	26	20	49	30	82	33	91	38	16	89	42	21	33
CLÉGUER	13	15	28	16	4	10	4	6	12	27	6	6	32	12
GÂVRES	2	1	-	0	0	7	2	-	2	12	1	2	12	1
GESTEL	25	14	37	2	4	1	5	5	26	16	2	22	18	15
GROIX	10	19	11	20	26	9	16	10	24	13	8	21	17	18
GUIDEL	216	79	70	24	27	77	108	71	158	87	66	149	93	172
HENNEBONT	124	171	118	167	52	153	78	252	41	35	148	150	30	44
INGUINIEL	4	12	11	6	8	8	4	8	5	4	7	5	7	4
INZINZAC-LOCHRIST	34	31	52	20	11	15	16	15	8	31	24	10	38	26
LANESTER	105	252	39	18	271	71	68	119	217	71	112	219	78	60
LANGUIDIC	67	78	52	40	28	25	49	19	34	20	27	35	24	35
LANVAUDAN	14	10	2	9	2	1	2	1	0	1	2	0	1	1
LARMOR-PLAGE	41	46	39	187	43	41	29	69	53	61	67	49	47	37
LOCMIQUÉLIC	8	11	14	2	40	10	39	4	23	18	4	23	19	5
LORIENT	295	161	179	89	138	185	156	242	236	32	241	239	30	60
PLOEMEUR	110	47	170	230	35	37	55	95	80	139	94	74	162	131
PLOUAY	48	36	36	43	16	12	20	21	28	21	16	38	25	34
PONT-SCORFF	91	55	9	5	51	5	13	49	84	37	33	102	44	63
PORT-LOUIS	5	13	99	-	0	1	6	5	1	9	3	7	5	34
QUÉVEN	28	17	21	42	45	62	16	126	180	42	80	206	37	65
QUISTINIC	6	9	7	11	1	1	16	2	3	2	4	6	3	4
RIANTEC	22	79	73	63	152	55	99	22	24	13	63	17	24	33
KERVIGNAC	94	63	32	17	21	26	30	74	70	69	63	78	72	48
MERLEVEZ	38	17	31	19	7	5	11	14	7	21	15	10	22	14
NOSTANG	31	20	11	7	3	7	3	1	22	8	2	18	12	12
PLOUHINEC	37	37	38	35	73	34	25	41	49	39	52	39	54	75
SAINTE-HÉLÈNE	2	12	32	18	15	9	4	4	8	13	4	9	12	7

LORIENT AGGLO.	1 346	1 219	1 115	1 077	999	879	848	1 237	1304	730	1 102	1 452	794	903
QUIMPERLÉ CO.	309	359	301	237	180	185	162	228	224	231	215	212	264	241
BBO	202	149	144	96	119	81	73	134	156	150	136	154	172	156
PAYS DE LORIENT	1 857	1 727	1 560	1 410	1 298	1 145	1 083	1 599	1 684	1 111	1 453	1 818	1 230	1 300
SCOT	1 548	1 368	1 259	1 173	1 118	960	921	1 371	1 460	880	1 238	1 606	966	1 059

*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.

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, achevements 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 2019 mais transmis en juin 2020 est comptabilisé dans les autorisations de juin 2020. Une mise en chantier transmise en octobre 2020 est enregistrée dans les mises en chantier d'octobre 2020 quand bien même la construction aurait démarré en novembre 2019.

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.

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

