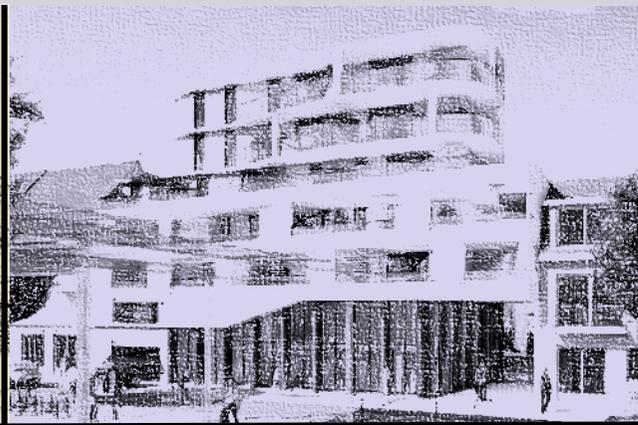


# La construction de logements dans Lorient Agglomération

Bilan annuel 2016 et perspectives

Mai 2017



**adil**  
du Morbihan

**LORIENT**  
AGGLOMÉRATION

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPEUR DE TERRITOIRE

Zonage d'étude et source de données	p.3
<b>2016 : une année en demi-teinte</b>	<b>p.4</b>
<b>879 logements mis en chantier sur le territoire en 2016</b>	<b>p.5</b>
<b>L'individuel pur</b>	<b>p.6</b>
<b>Le collectif</b>	<b>p.7</b>
<b>Zoom sur les agglomérations bretonnes</b>	<b>p.8</b>
<b>Les perspectives d'évolution</b>	<b>p.9</b>
Tableaux de synthèse	p.10

## Lorient Agglomération

- ▶ 25 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014
- ▶ 201 137 habitants (population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2017)

### Base de données Sit@del2

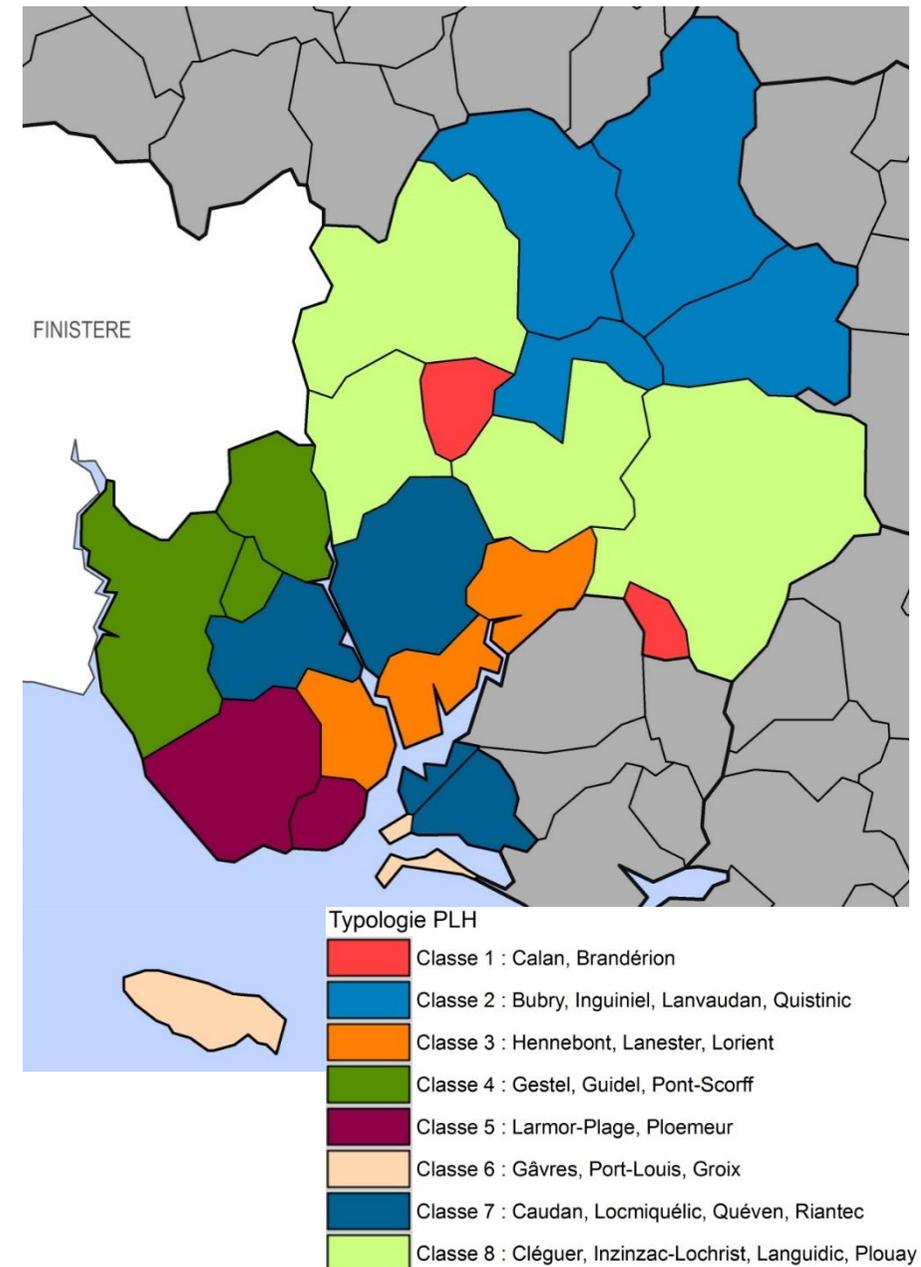
Les chiffres publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier.

Dans ce document ne sont analysés que les éléments portant sur les logements, la base Sit@del2 enregistrant également la construction de locaux.

Les données sont présentées soit en date de prise en compte soit en date réelle. Dans le premier cas, chaque évènement (autorisation, ouverture de chantier...) est rattaché à la date à laquelle il est enregistré dans la base de données, laquelle peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'évènement. Cela explique que les données en date réelle sont moins « réactives ». Ainsi à la date de réalisation de cette étude (fin avril 2017) les dernières données en date réelle disponibles portent sur l'année 2015 pour les autorisations de construire et 2014 pour les ouvertures de chantier. De plus, elles sont amenées à être corrigées de nombreuses fois, au gré des remontées d'information. Les données en date de prise en compte sont quant à elles disponibles plus rapidement et immuables dans le temps. En revanche, elles peuvent être partielles en raison de difficultés dans la remontée d'information.

Les statistiques de la construction neuve, utilisées dans ce document, nous ont été aimablement transmises par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL) et complétées par les données des services de Lorient Agglomération.

## Le zonage PLH 2017-2022

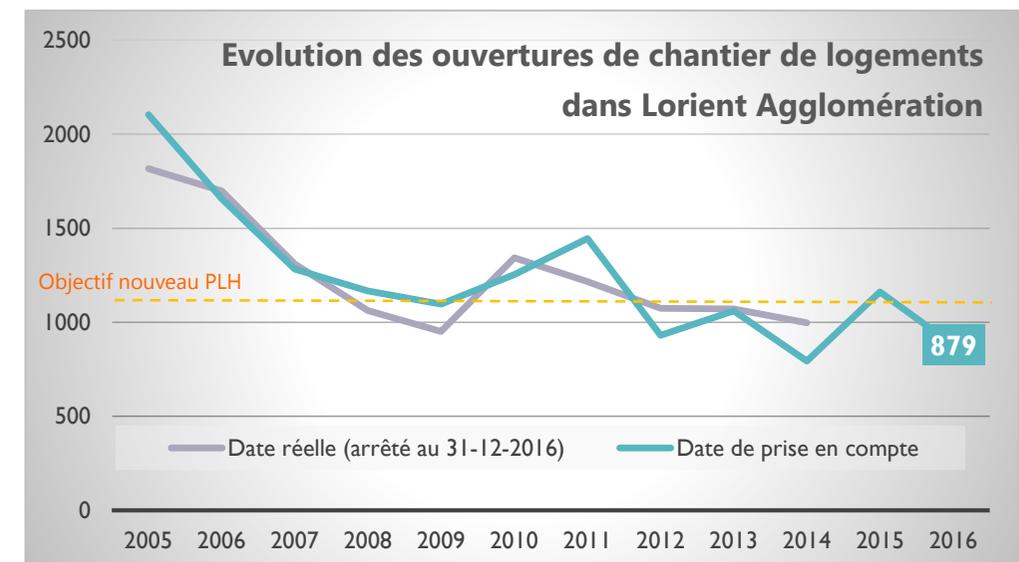
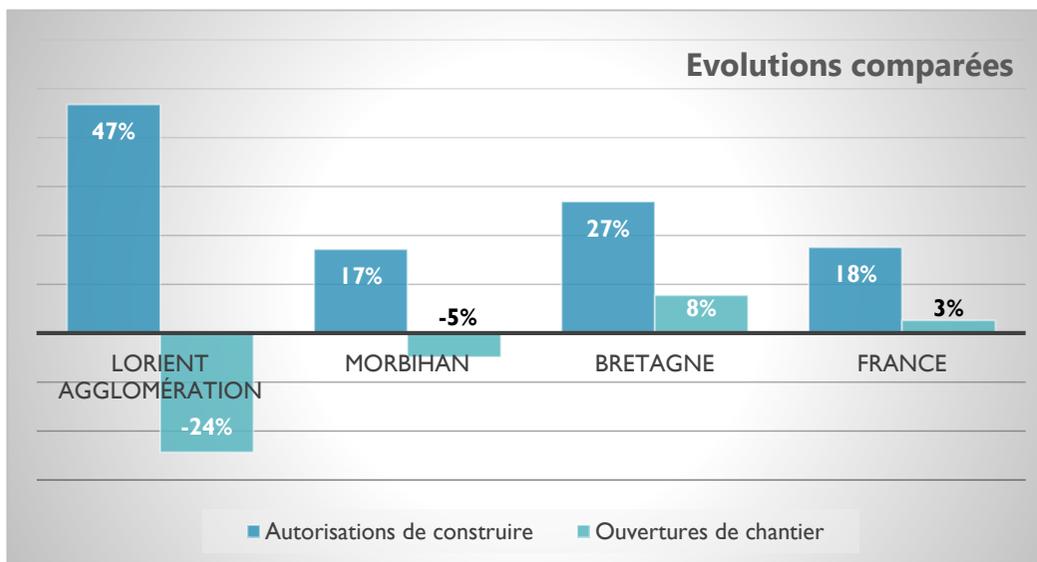
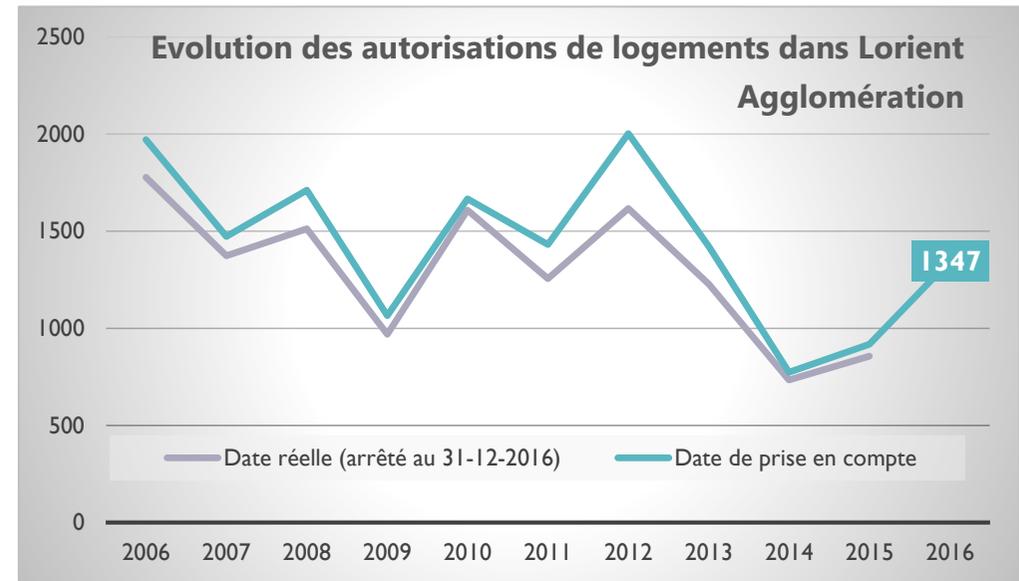


En 2016, près de 1350 nouveaux logements ont été autorisés à la construction sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération, en assez nette progression sur un an (+47%). Ceci étant, et en dépit de cette tendance haussière, le pic de 2012 avec plus de 2000 logements autorisés reste encore bien loin.

Les données portant sur la « construction réelle » sont quant à elles moins favorables avec 879 logements mis en chantier au cours de cette même année 2016, en nette baisse sur un an (-24%).

Paradoxalement, alors que la progression des autorisations est nettement plus importante qu'aux autres échelles territoriales le repli des ouvertures de chantier se démarque nettement avec -24% sur Lorient Agglomération et -5% sur le Morbihan contre +8% sur la Bretagne et +3% sur la France.

Sur Lorient Agglomération, le défi semble donc de maintenir un volume constant de production au-delà des 1100 logements annuels, en conformité avec les objectifs du nouveau PLH (2017-2022).



# 879 logements mis en chantier sur le territoire en 2016

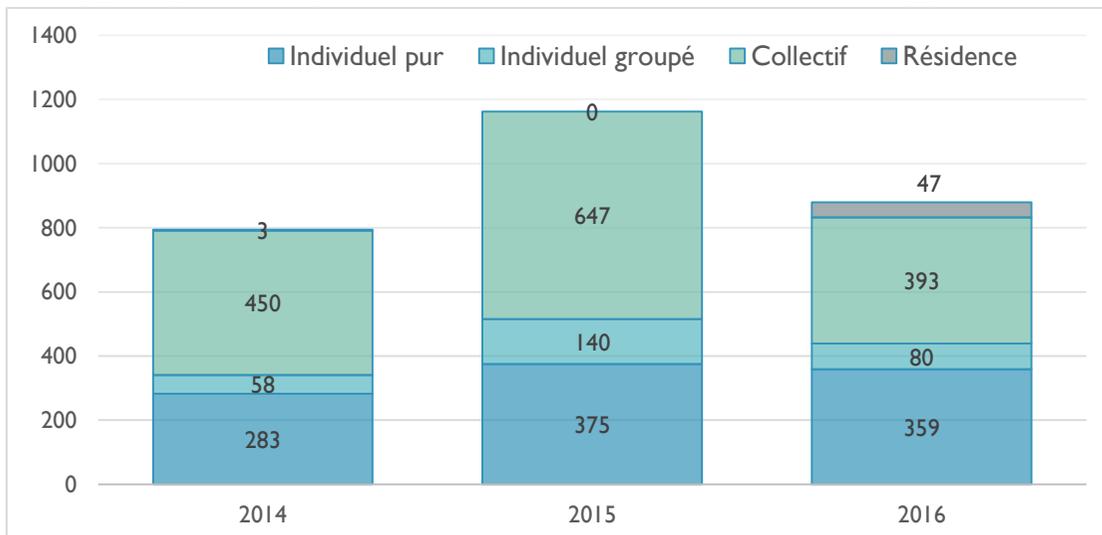
Avec 879 logements mis en chantier en 2016, Lorient Agglomération affiche un ratio de **4.4 ouvertures de chantier pour 1000 habitants, inférieur aux référents départemental (5.3), régional (5.6) ou national (4.8)**.

Ceci étant, comme toujours, la situation est loin d'être homogène sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. **Ainsi, 3 communes se distinguent par un ratio deux fois supérieur aux référents précités : Locmiquélic (10.2), Riantec (12.1) et Guidel (13.6)**. Leurs volumes de logements mis en chantier s'affichent parmi les plus conséquents de la Communauté d'Agglomération à l'image de Guidel (151 logements), juste derrière Lorient (185 logements mis en chantier en 2016).

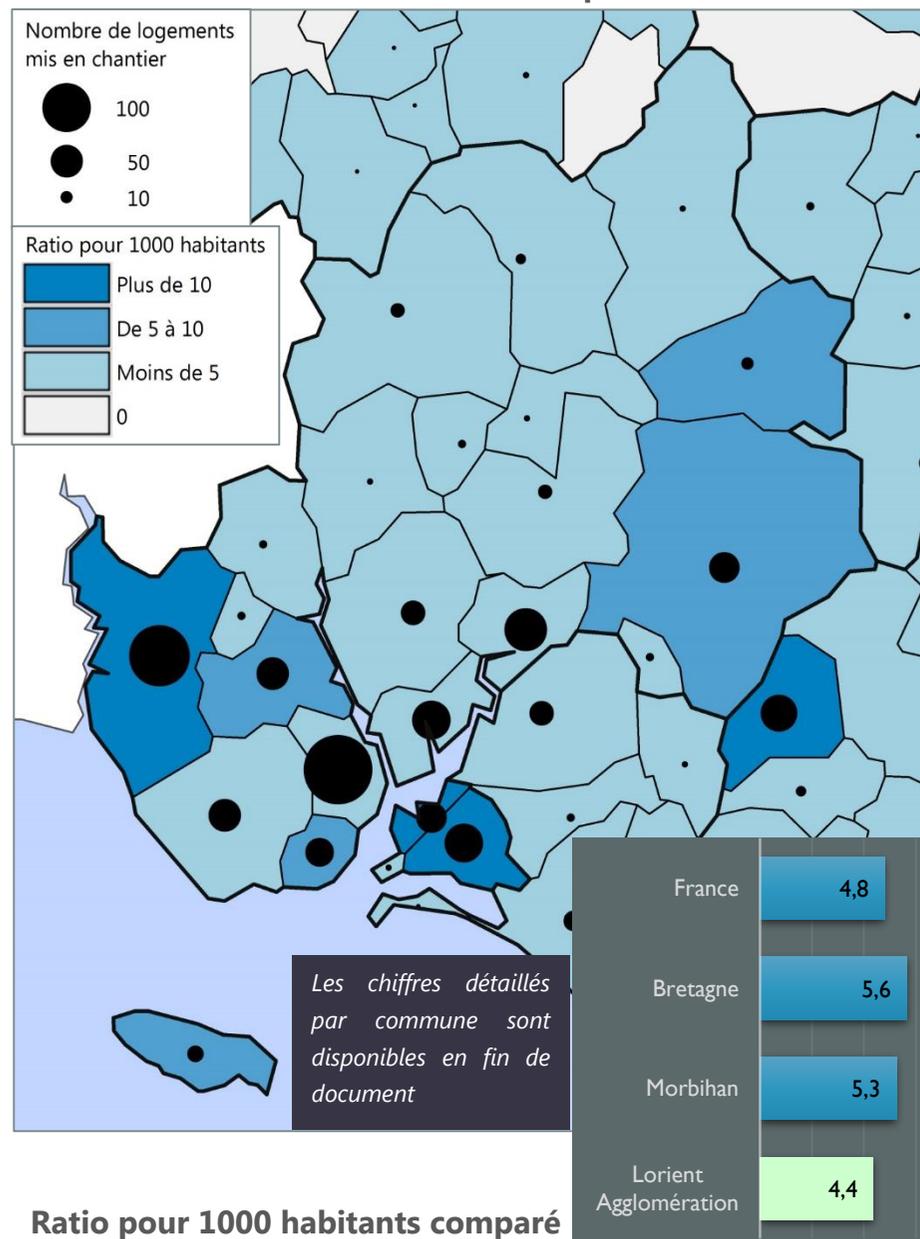
Comme chaque année, **deux segments mobilisent la quasi-totalité de l'activité** de construction : l'individuel pur avec 359 logements mis en chantier en 2016 (41%) et le collectif (393 logements soit 45%). Sur un an, l'individuel pur affiche un repli contenu (-4% contre -43% pour l'individuel groupé et -39% pour le collectif).

Enfin, notons que si l'individuel pur concerne l'ensemble du territoire, le collectif reste toujours beaucoup plus segmenté puisque présent sur moins de la moitié des communes.

Typologie des logements mis en chantier dans Lorient Agglomération



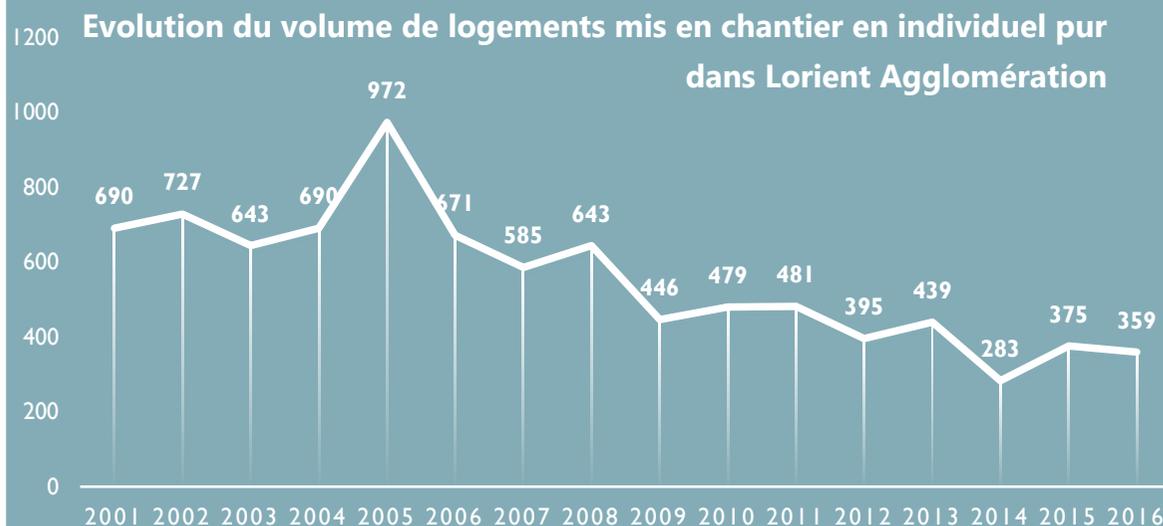
Nombre de logements mis en chantier en 2016 par commune et ratio pour 1000 habitants



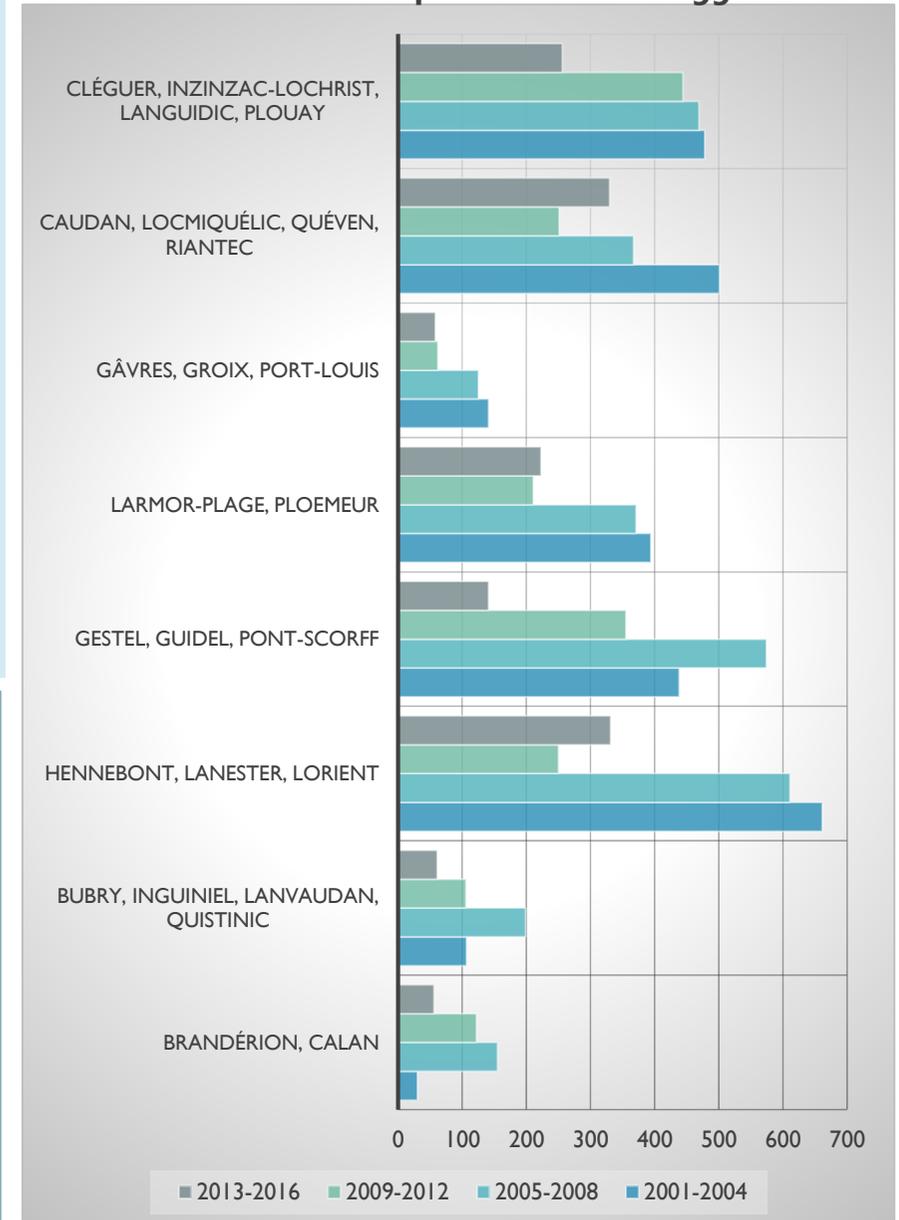
Comme évoqué précédemment, 359 logements individuels purs ont fait l'objet d'une ouverture de chantier en 2016. Certes, c'est mieux qu'en 2014, année où moins de 300 logements de ce type avaient été mis en chantier. Pour autant, l'analyse sur le long terme révèle **une érosion de la construction en individuel pur dans Lorient Agglomération**. Ceci étant, il ne s'agit pas d'une spécificité locale dans la mesure où l'ensemble du Morbihan est concerné, y compris des territoires périurbains comme la CC Blavet, Bellevue, Océan.

Depuis 2000, une partie de la « construction individuelle pure » a progressivement délaissé le cœur d'agglomération pour s'orienter vers la périphérie. Ceci étant, depuis 2013, la tendance semble être au rapprochement avec un rebond de la construction individuelle pure sur des secteurs plus centraux.

Il est vrai qu'aujourd'hui la question des déplacements est largement prise en compte par les candidats à l'accession. Parallèlement, l'émergence de lots dits abordables en cœur d'agglomération est aujourd'hui une réalité inscrite dans le PLH et traduite sur le terrain (exemple ZAC de Lenn Sech à Caudan) permettant ainsi à des ménages à revenus modestes ou moyens d'accéder à la propriété au cœur de l'agglomération...



## Evolution du volume de logements mis en chantier en individuel pur dans Lorient Agglomération



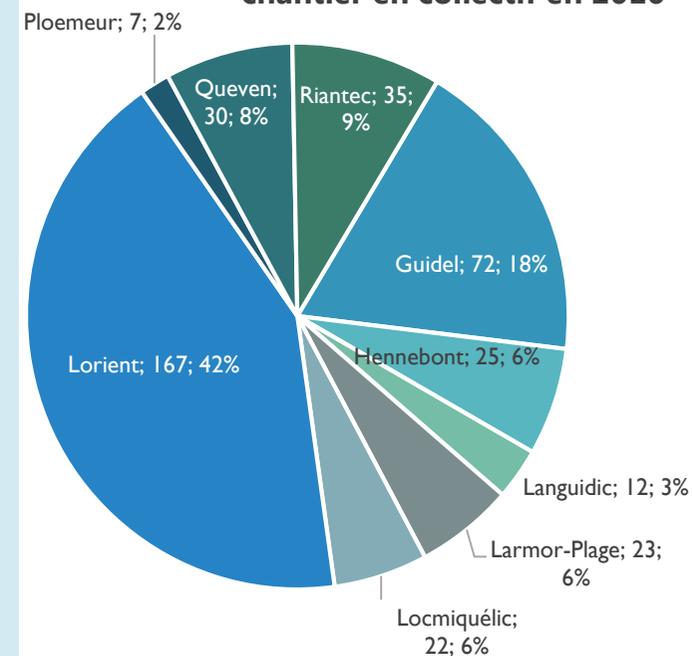
Inversement, la production en collectif présente une courbe plutôt ascendante, **en dépit d'évolutions pour le moins cycliques** avec une phase d'expansion en 2005-2006, une sévère correction au début de la crise économique (2007-2009) et des difficultés de stabilisation depuis 2010.

Au niveau géographique, la grande majorité des logements collectifs mis en chantier se situe dans le cœur d'agglomération que ce soit dans la durée, comme sur la période la plus récente.

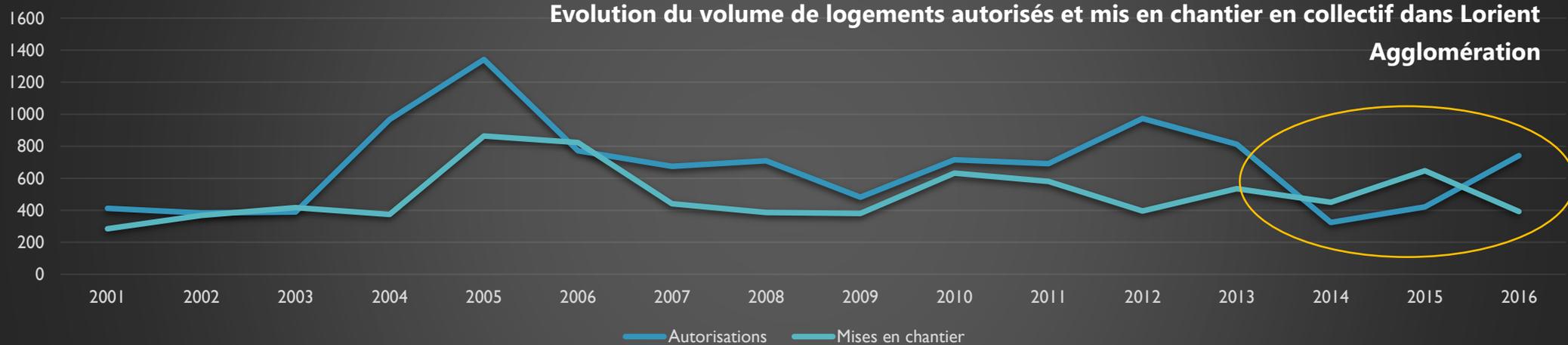
**Depuis 2014 plus particulièrement, la production tend à se concentrer sur les communes éligibles au dispositif PINEL\***. Pour autant, **le boom des autorisations tarde à se traduire dans les mises en chantier** en baisse sur la dernière année (-39%) alors même que les autorisations explosent (+75%). Cela augure-t-il une forte production à venir ou bien l'abandon possible de certains programmes du fait d'une pré-commercialisation insuffisante ? **Les résultats de l'enquête ECLN semblent plutôt indiquer une nette reprise des ventes de logements neufs en 2016** (+73% sur l'agglomération).

Quoiqu'il en soit, **les délais de production peuvent expliquer le décalage entre les deux indicateurs**, le délai d'ouverture de chantier étant globalement de 250 jours en collectif contre 140 en individuel (données nationales). En effet, si les promoteurs engagent généralement la pré-commercialisation avec un permis de construire purgé de tout recours, l'ouverture de chantier ne peut intervenir qu'à l'obtention de la GFA (garantie financière d'achèvement extrinsèque, fournie par un établissement financier et désormais obligatoire) elle-même assujettie à un taux minimal de pré-commercialisation (30% voire 50%) sur le programme... Il faut également tenir compte des délais de remontée de l'information dans les bases de données...

### Localisation des 393 logements mis en chantier en collectif en 2016



### Evolution du volume de logements autorisés et mis en chantier en collectif dans Lorient Agglomération



\* Lorient, Lanester, Ploemeur, Quéven, Larmor-Plage, Caudan, Hennebont, Inzinzac-Lochrist



Indicateur avancé de l'activité de construction neuve, **les autorisations de construire ont progressé de 47% en 2016** comme évoqué en page 4. Cela laisse donc entrevoir des perspectives positives, même si l'ensemble de ces logements autorisés ne verra pas nécessairement le jour.

Dans la pratique, si l'on écarte l'individuel groupé et les résidences, trop anecdotiques pour permettre une analyse pertinente, **le collectif et dans une moindre mesure l'individuel pur affichent une nette progression des autorisations en 2016 : respectivement +76% et +34%.**

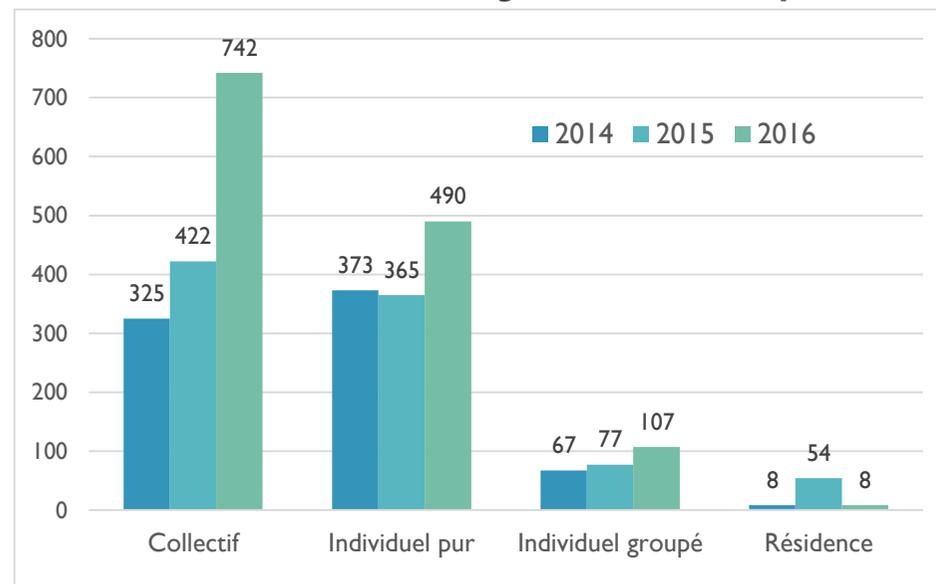
**Les données du premier trimestre 2017, permettent de conforter ce constat optimiste avec une progression de 34% des autorisations et de 41% des mises en chantier par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.**

**C'est l'individuel pur qui en est le principal bénéficiaire avec un bond de 47% des autorisations de construire et de 49% des ouvertures de chantier.** On peut voir là les effets de l'amélioration du dispositif PTZ (baisse des plafonds, augmentation des montants, optimisation des remboursements...) mais également d'un certain assagissement du marché foncier avec des prix plus contenus.

Par comparaison, la tendance est moins favorable pour le collectif avec un volume d'autorisations en repli de 13% même si les mises en chantier progressent mais de manière plus contenue (+17%) que pour l'individuel.

**L'année 2017 sera donc analysée avec attention dans un contexte particulier de fin annoncée du dispositif PINEL au 31 décembre, et d'année présidentielle traditionnellement génératrice d'attentisme...**

**Nombre de logements autorisés par année**



**Données comparées 1<sup>er</sup> trimestre 2016 / 1<sup>er</sup> trimestre 2017**

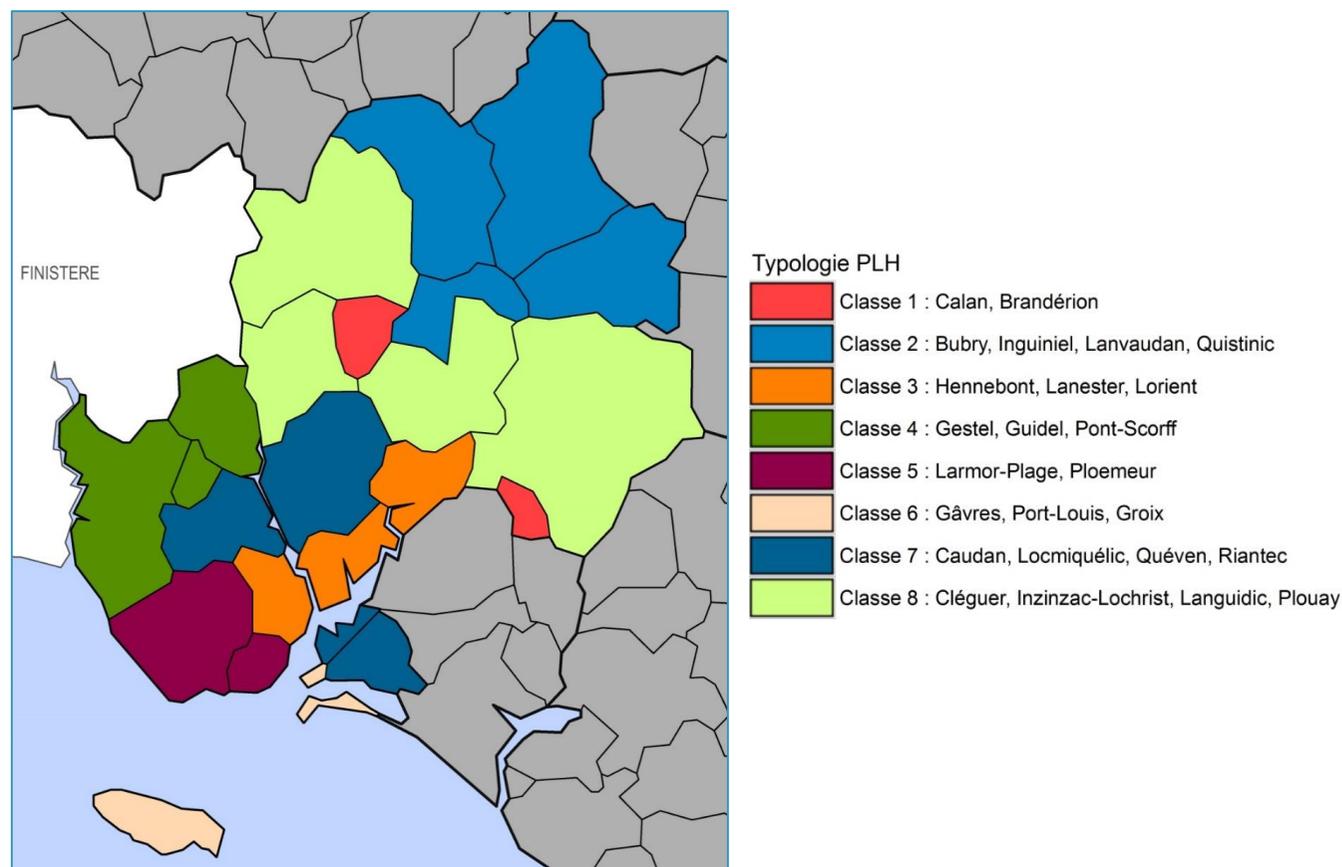
	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Evolution
<b>Autorisations</b>	<b>335</b>	<b>448</b>	<b>+34%</b>
Dont Collectif	184	160	-13%
Dont Individuel pur	110	162	+47%
<b>Mises en chantier</b>	<b>159</b>	<b>224</b>	<b>+41%</b>
Dont Collectif	78	91	+17%
Dont Individuel pur	76	113	+49%

	AUTORISATIONS EN 2016						OUVERTURES DE CHANTIER EN 2016						
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total logements	Evolution total logements sur un an	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total logements	Ratio/ 1000 hab.	Evolution total logements sur un an
<b>Brandérian</b>	4	0	0	0	4	0	4	0	0	0	4	2.8	0
<b>Bubry</b>	4	0	0	0	4	+2	3	0	0	0	3	1.3	+2
<b>Calan</b>	7	0	0	0	7	+1	4	0	0	0	4	3.6	-1
<b>Caudan</b>	39	2	33	0	74	+61	31	0	0	0	31	4.6	-85
<b>Cléguer</b>	8	0	5	0	13	+7	3	0	0	0	3	0.9	-7
<b>Gâvres</b>	2	0	0	0	2	0	1	0	0	0	1	1.4	-6
<b>Gestel</b>	3	0	0	0	3	0	4	0	0	0	4	1.5	+3
<b>Groix</b>	9	2	0	0	11	0	11	5	0	0	16	7.1	-25
<b>Guidel</b>	50	47	37	0	134	-8	48	31	72	0	151	13.6	+110
<b>Hennebont</b>	47	9	207	0	263	+117	43	8	25	0	76	4.9	-101
<b>Inguinél</b>	3	6	0	0	9	+4	6	0	0	0	6	2.8	+1
<b>Inzinzac-Lochrist</b>	19	0	8	0	27	+4	8	3	0	0	11	1.7	-14
<b>Lanester</b>	25	5	37	0	67	-19	20	1	0	45	66	3.0	-9
<b>Languidic</b>	23	0	0	0	23	-15	23	9	12	0	44	5.8	-7
<b>Lanvaudan</b>	2	1	0	0	3	+2	2	0	0	0	2	2.6	+1
<b>Larmor-Plage</b>	17	3	66	0	86	+30	18	0	23	0	41	5.0	-48
<b>Locmiquélic</b>	5	2	0	0	7	-2	7	13	22	0	42	10.2	+26
<b>Lorient</b>	30	0	233	6	269	+76	18	0	167	0	185	3.2	-38
<b>Ploemeur</b>	50	5	59	0	114	+36	38	0	7	2	47	2.6	+2
<b>Plouay</b>	36	0	4	0	40	+18	13	0	0	0	13	2.4	+6
<b>Pont-Scorff</b>	30	0	0	0	30	+22	5	0	0	0	5	1.4	+2
<b>Port-Louis</b>	2	0	0	0	2	-1	2	0	0	0	2	0.8	+1
<b>Quéven</b>	25	0	18	0	43	+34	18	1	30	0	49	5.7	-7
<b>Quistinic</b>	0	9	0	2	11	+4	0	9	0	0	9	6.3	+8
<b>Riantec</b>	50	16	35	0	101	+56	29	0	35	0	64	12.1	-97
<b>Lorient agglomération</b>	490	107	742	8	1347	+429	359	80	393	47	879	4.4	-283
<b>MORBIHAN</b>	3119	460	1571	179	5329	+781	2269	292	1256	78	3895	5.3	-201

Données exprimées en date de prise en compte et en nombre de logements

	AUTORISATIONS EN 2016						OUVERTURES DE CHANTIER EN 2016						
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total logements	Evolution total logements sur un an	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total logements	Ratio/ 1000 hab.	Evolution total logements sur un an
<b>Secteur 1</b>	11	0	0	0	11	+1	8	0	0	0	8	3.1	-1
<b>Secteur 2</b>	9	16	0	2	27	+12	11	9	0	0	20	3.0	+12
<b>Secteur 3</b>	102	14	477	6	599	+174	81	9	192	45	327	3.4	-148
<b>Secteur 4</b>	83	47	37	0	167	+14	57	31	72	0	160	9.2	+115
<b>Secteur 5</b>	67	8	125	0	200	+66	56	0	30	2	88	3.4	-46
<b>Secteur 6</b>	13	2	0	0	15	-1	14	5	0	0	19	3.4	-30
<b>Secteur 7</b>	119	20	86	0	225	+149	85	14	87	0	186	7.5	-163
<b>Secteur 8</b>	86	0	17	0	103	+14	47	12	12	0	71	3.1	-22

## Le zonage PLH 2017-2022





Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
du Morbihan —

**Publication de l'Observatoire de l'Habitat de l'ADIL  
du Morbihan**

Parc d'activités de Laroiseau

14 rue Ella Maillart – 56000 Vannes

02.97.47.02.30

[www.adil56.org](http://www.adil56.org)