AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Note de l'observatoire territorial
N°116 Juin 2019

LA CONSTRUCTION NEUVE AU PAYS DE LORIENT

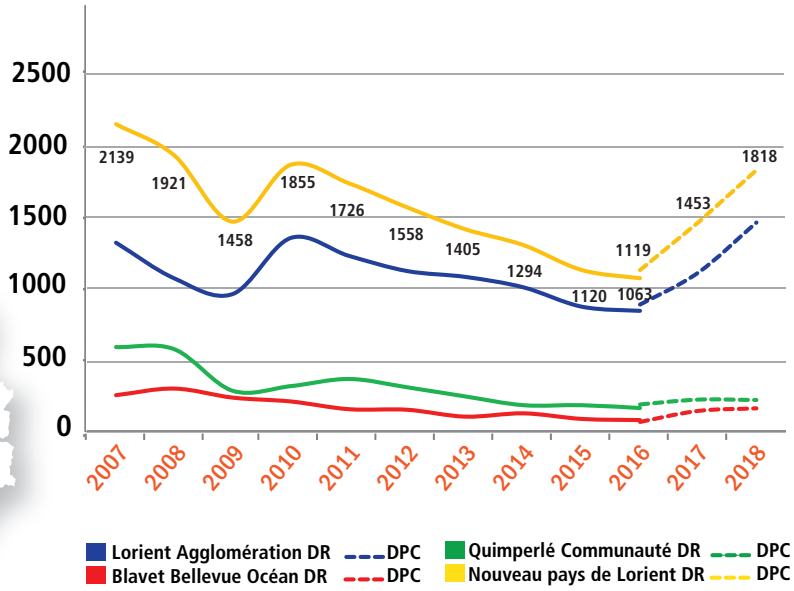
Au cœur des objectifs des SCoT, PLH et PLU, la production de logements est un indicateur majeur des politiques d'urbanisme et d'habitat. Que les territoires soient en croissance démographique ou pas, la production de logements reste indispensable compte tenu des phénomènes de décohabitation. Le Nouveau pays de Lorient est sur une dynamique positive en la matière, avec pour l'année 2018 une forte hausse du nombre de mises en chantier déclarées (+25,1%), moins forte qu'entre 2017 et 2016 (+29,8%) mais avec un accroissement de plus de 350 déclarations.

> 1818 mises en chantiers déclarées en 2018 : une hausse significative portée par le collectif

Sur les trois dernières années, 1463 mises en chantiers ont été déclarées en moyenne chaque année. Ce chiffre est en progression nette, tirée par la forte progression sur le territoire de Lorient Agglomération (1144 par an en moyenne).

Sur Quimperlé Communauté la hausse observée entre 2016 et 2017 ne s'est pas reproduite, tandis que sur Blavet Bellevue Océan la hausse est plus faible en 2018 qu'en 2017.

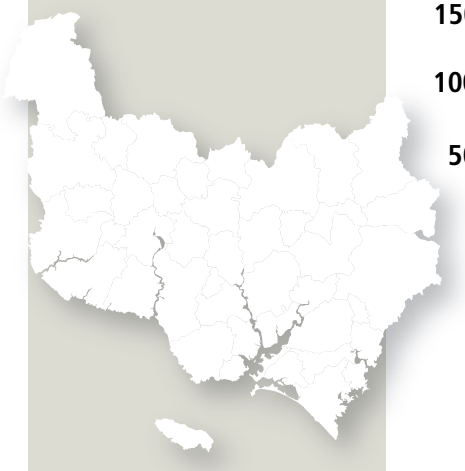
Nombre de logements mis en chantiers (DR) et nombre de mises en chantiers déclarées (DPC) sur le Nouveau pays de Lorient 2007-2017



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

Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique : AudéLor, avril 2018

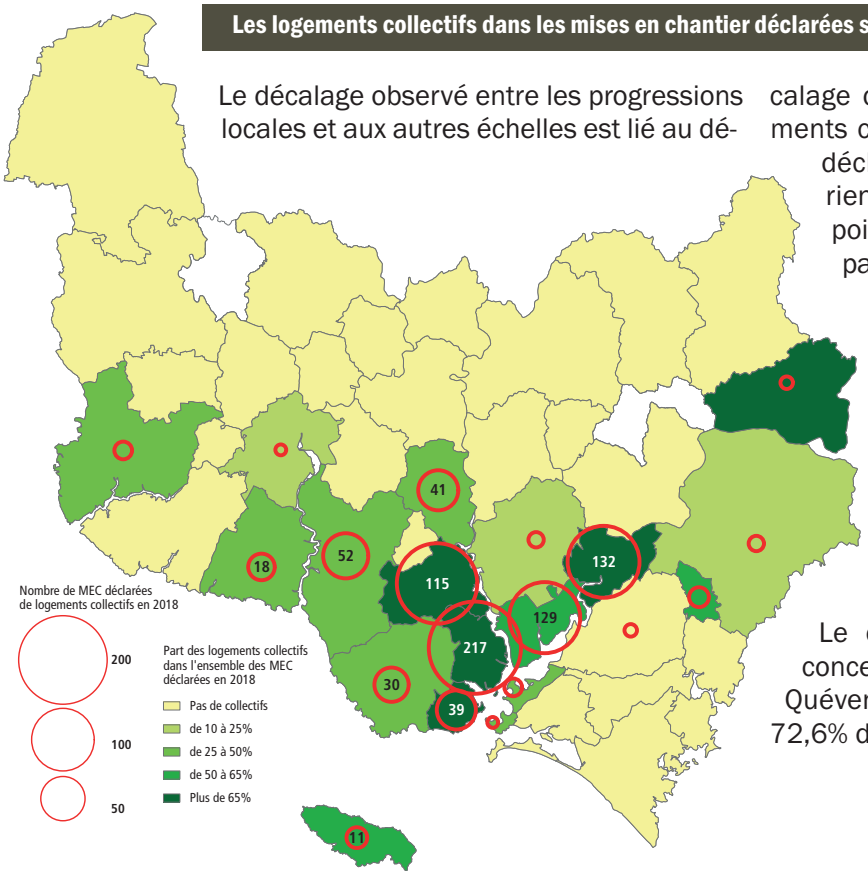


La progression constatée sur Le Nouveau pays de Lorient est décalée par rapport aux constats réalisés aux échelles nationale, régionale et des départements du Morbihan et du Finistère. En effet, sur l'ensemble du territoire métropolitain le nombre de mises en chantier déclarées a diminué de 5% en 2018. Au niveau breton on constate une baisse de -1,3%. A l'échelle du Morbihan leur nombre diminue de -1,6% tandis qu'à l'échelle du Finistère on constate une hausse de +29,8%.

	Nombre de mises en chantier déclarées			Évolution		Moyenne annuelle
	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018	2016-2018
Lorient Agglomération	879	1102	1452	+25,4%	+31,8%	1144
Quimperlé Communauté	181	215	212	+18,8%	-1,4%	203
Blavet Bellevue Océan	59	136	154	+130,5%	+13,2%	116
Nouveau Pays de Lorient	1119	1453	1818	+29,8%	+25,1%	1463
SCoT	938	1238	1606	+32,0%	+29,7%	1261
Finistère	3685	4167	5410	+13,1%	+29,8%	4421
Morbihan	3895	5461	5371	+40,2%	-1,6%	4909
Bretagne	18 506	22 142	21 849	+19,6%	-1,3%	20 832
Total France Métropolitaine	303 909	374 678	356 109	+23,3%	-5,0%	344 899

Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique : AudéLor, avril 2018

Les logements collectifs dans les mises en chantier déclarées sur le Nouveau pays de Lorient en 2018



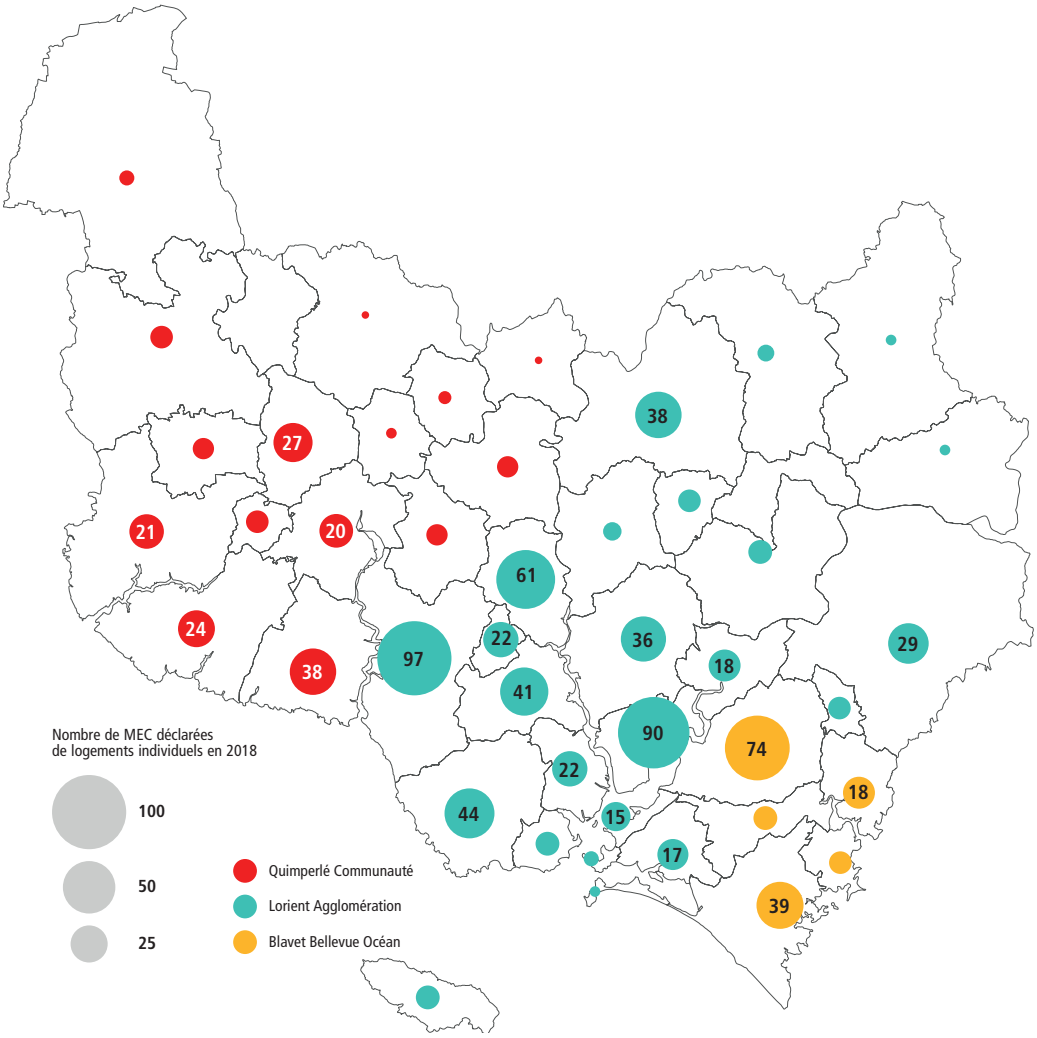
Le décalage observé entre les progressions locales et aux autres échelles est lié au décalage dans l'évolution de la part de logements collectifs dans les mises en chantier déclarées : cette part augmente sur Lorient Agglomération (58,7% soit +4,7 points par rapport à 2017) et sur le département du Finistère (39,9% soit +9,5 points) tandis qu'elle baisse partout ailleurs. La part du collectif est plus élevée que la moyenne du pays sur Lorient, Hennebont, Quéven, Larmor-Plage et Lanester, ainsi que sur Quistinic mais avec de faibles volumes. Sur Quimperlé Communauté on note une part supérieure à la moyenne communautaire sur Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon. Le développement de l'offre est très concentré avec quatre communes (Lorient, Quéven, Hennebont, Lanester) proposant 72,6% des nouveaux logements collectifs.

Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

Cependant, au 1er trimestre 2019 on constate une baisse de -67,3% des mises en chantier déclarées de logements collectifs par rapport au 1er trimestre 2018. La baisse est beaucoup moins forte à l'échelle régionale (-10,2%) ou nationale (-9,3%). La fin du dispositif Pinel sur les territoires classés B2 a précipité la commercialisation des programmes puis leurs mises en chantier jusqu'en 2018. L'urgence n'était pas la même sur les territoires classés en A ou B1. Ainsi, à l'échelle nationale ou bretonne les fluctuations d'une année sur l'autre sont moins fortes.

S'agissant des logements individuels, on observe une plus large distribution de la localisation des mises en chantier. Guidel, Lanester, Kervignac, Pont-Scorff et Ploemeur sont les communes contribuant le plus au développement de l'offre. Mais les dix communes les plus dynamiques de 2018 ne concentrent que 60% de l'offre nouvelle. Sur Lorient Agglomération et Blavet Bellevue Océan, ces résultats font suite à une année 2016 de forte mise sur le marché de terrains à bâtir (447)[1] . Malgré la baisse des mises sur le marché en 2017 (293 lots)[2], le nombre de mises en chantier déclarées en 2018 a progressé sur ces deux EPCI (respectivement +18,1% et +15,4% pour Lorient agglomération et Blavet Bellevue Océan). Cela correspond également à une hausse des mises sur le marché de terrains à bâtir en 2018 : près de 330 lots.

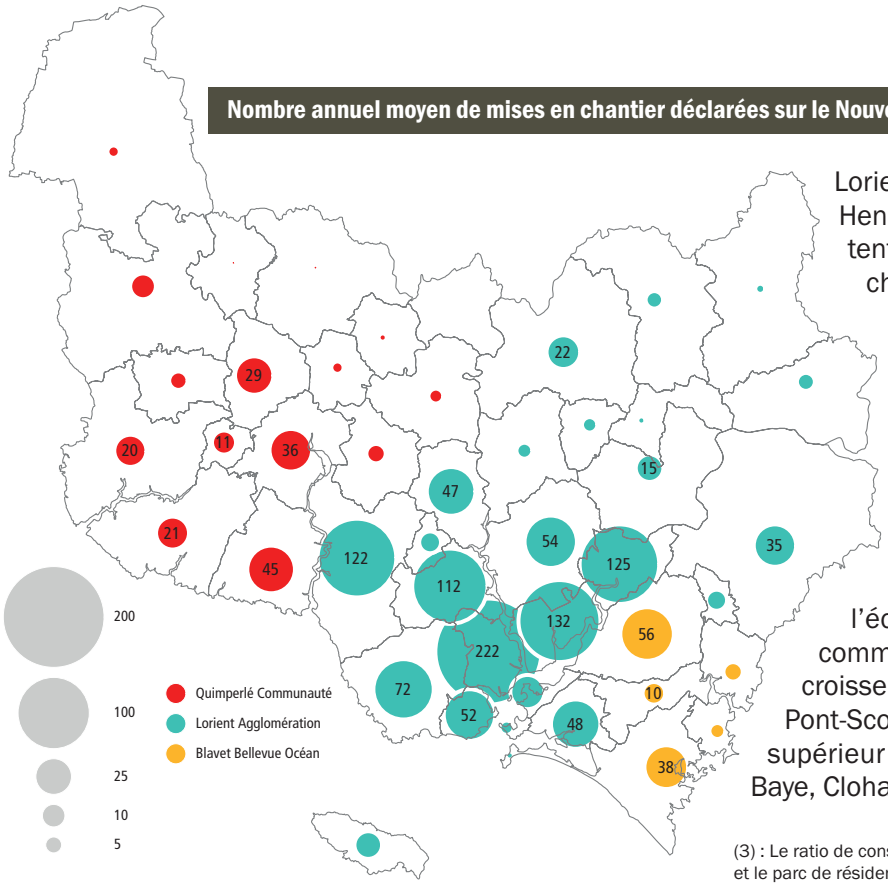
Les logements individuels dans les mises en chantier déclarées sur le Nouveau pays de Lorient en 2018



Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

(1) : Observatoire des terrains à bâtir du Pays de Lorient, ADIL 56, octobre 2018
(2) : Idem opus cité

Nombre annuel moyen de mises en chantier déclarées sur le Nouveau pays de Lorient 2016-2018 (en DPC)

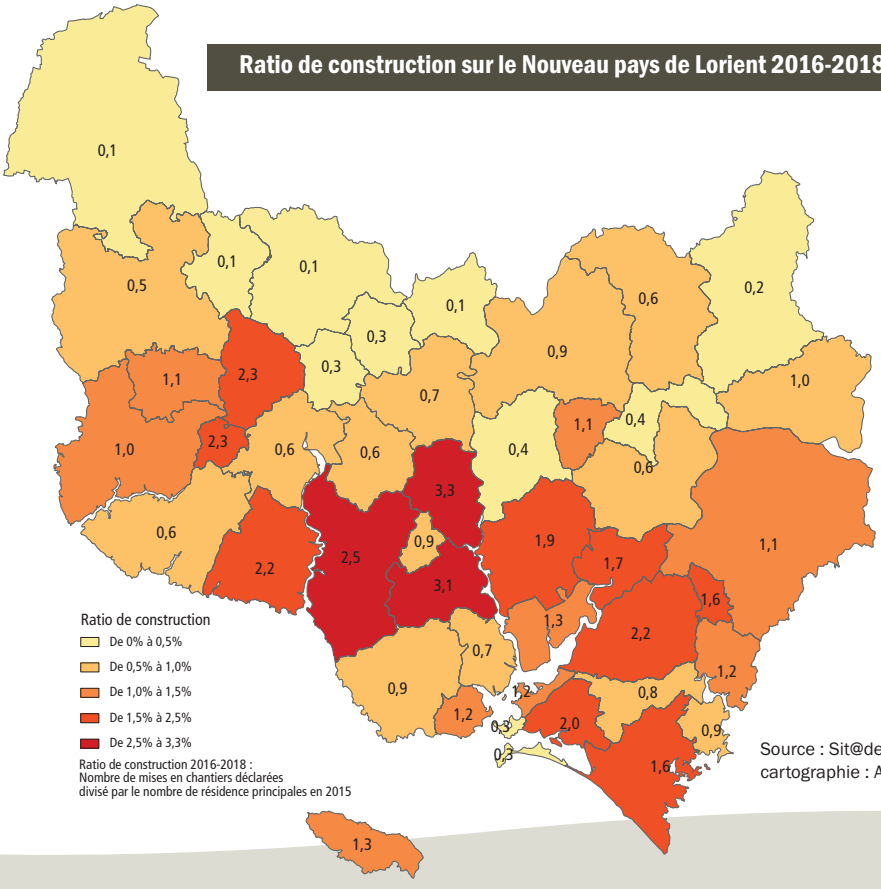


Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

Lorient Agglomération, Lorient, Lanester, Hennebont, Guidel et Quéven représentent environ les deux tiers des mises en chantier déclarées (en 2018 et en moyenne annuelle sur 3 ans) tous types de logements confondus. Quimperlé Communauté, Clohars-Carnoët, Quimperlé, Mellac, Moëlan-sur-Mer et Riec-sur-Bélon regroupent 75% des déclarations. Lorsqu'on se penche sur le ratio de construction[3] , qui donne une indication tenant compte de l'échelle communale, on voit que les communes les plus dynamiques dans l'accroissement de leur parc de logement sont Pont-Scorff, Quéven et Guidel : leur ratio est supérieur à 2,5%. Viennent ensuite Mellac, Baye, Clohars-Carnoët, Kervignac et Riantec.

(3) : Le ratio de construction est le rapport entre la production de logement et le parc de résidences principales existant

Ratio de construction sur le Nouveau pays de Lorient 2016-2018



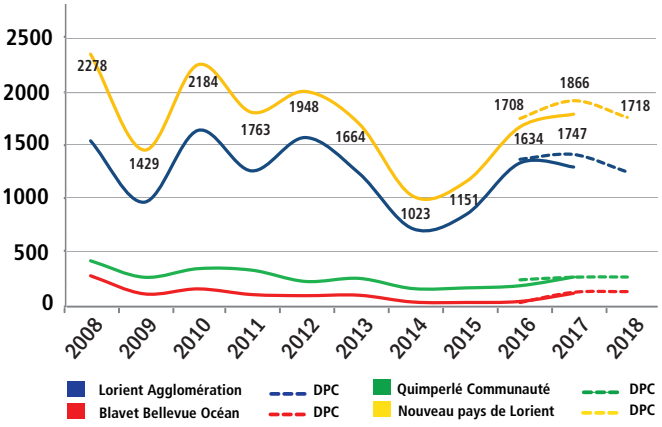
Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

1718 autorisations délivrées en 2018, un léger recul dû au financement du logement collectif

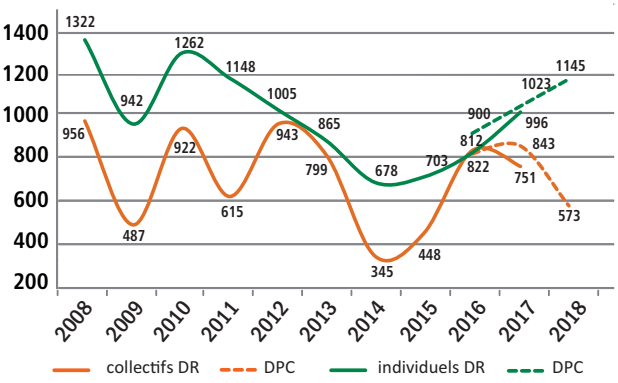
Après trois années consécutives (2015, 2016 et 2017) de hausse, le nombre de logements autorisés a sensiblement diminué en 2018 (-7,9%) pour atteindre 1718. Le nombre moyen d'autorisations délivrées sur les trois dernières années est de 1764. Cette baisse est assez proche de l'évolution nationale (-7,3%) et légèrement supérieure à la baisse constatée en Bretagne (-6,1%). Mais elle est moins forte qu'à l'échelle des départements du Finistère (-11,5%) et du Morbihan (-10,9%).

La hausse du nombre d'autorisations de logements individuels initiée depuis 2014 se poursuit pour atteindre 1145, soit une moyenne de 1023 par an sur trois ans. Par contre, dans le contexte plus complexe du financement du logement, avec notamment les modifications des dispositifs de défiscalisation, le nombre d'autorisations en collectif diminue nettement (-32,0%) pour s'établir à 573 en 2018 (741 par an en moyenne sur trois ans). La baisse constatée sur le Nouveau pays de Lorient en collectif est plus forte qu'aux niveaux national (-7,4%), régional (-2,5%) et départemental (respectivement -12,2% et -20,3% sur le Finistère et le Morbihan). Les territoires métropolitains ont notamment moins eu à supporter les changements de dispositifs de défiscalisation, voire ont poursuivi le déploiement d'une offre nouvelle.

Nombre de logements autorisés sur le Nouveau pays de Lorient 2008-2018



Nombre d'autorisations délivrées en individuel et en collectif sur le Nouveau pays de Lorient 2008-2018



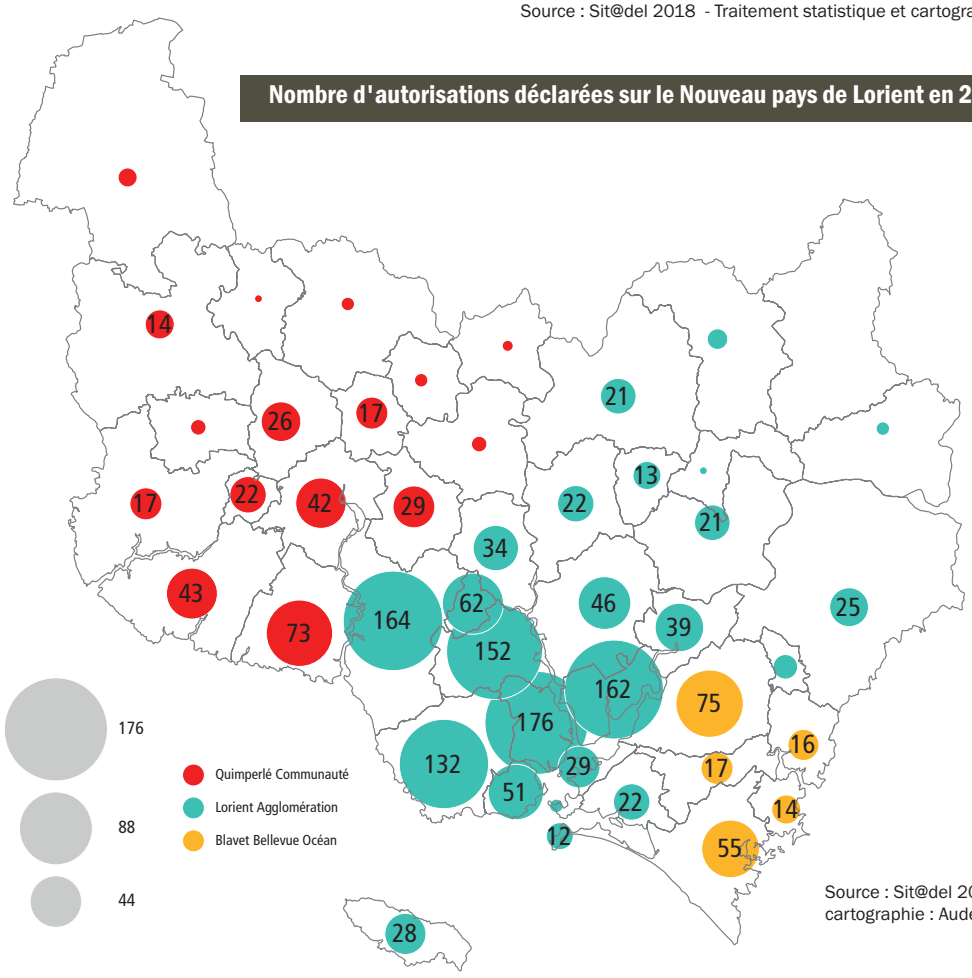
Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique : AudéLor, avril 2018

Au 1er trimestre 2019, avec seulement 71 logements autorisés en collectif, le territoire subit une baisse de -44,5% par rapport au 1er trimestre 2018. C'est la troisième année consécutive de baisse du 1er trimestre par rapport au même trimestre l'année précédente. Au niveau breton (-9,8%) ou national (-15,9%), la baisse n'est pas aussi forte, les territoires métropolitains conservant des volumes importants.

	Nombre d'autorisations déclarées			Évolution		Moyenne annuelle
	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018	2016-2018
Lorient Agglomération	1347	1390	1235	3,2%	-11,2%	1324
Quimperlé Communauté	281	305	306	8,5%	0,3%	297
Blavet Bellevue Océan	80	171	177	113,8%	3,5%	143
Nouveau Pays de Lorient	1708	1866	1718	9,3%	-7,9%	1764
SCoT	1427	1561	1412	9,4%	-9,5%	1467
Finistère	5072	6531	5783	28,8%	-11,5%	5795
Morbihan	5329	6840	6097	28,4%	-10,9%	6089
Bretagne	24 754	27 463	25 799	10,9%	-6,1%	26 005
Total France Métropolitaine	442 107	490 786	455 171	11,0%	-7,3%	462 688

Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

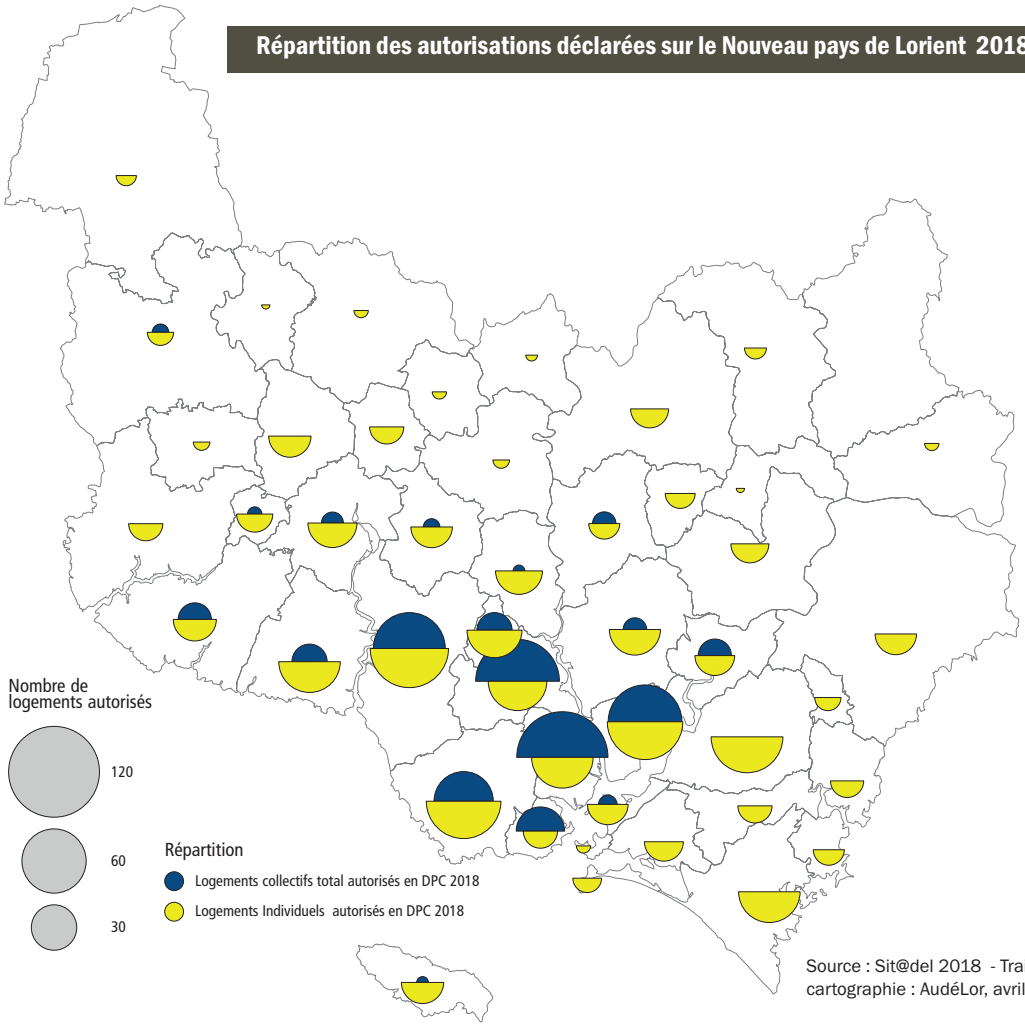
Nombre d'autorisations déclarées sur le Nouveau pays de Lorient en 2018



Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

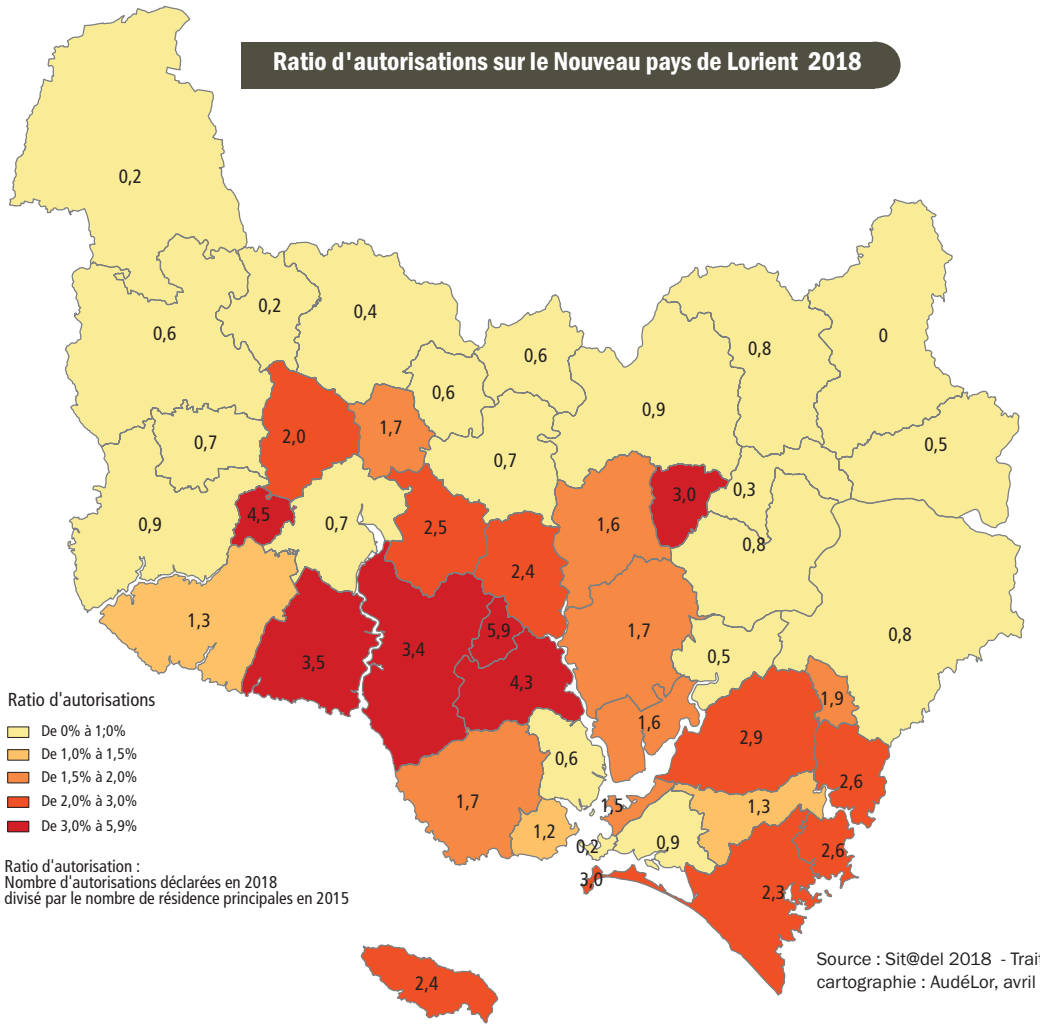
Lorient, Guidel, Lanester, Quéven, Ploemeur et Kervignac regroupent 50,1% des autorisations de l'année 2018. Les quatre premières citées portent notamment la plus grande part des logements collectifs autorisés. Guidel est également la commune qui a délivré le plus d'autorisations en logements individuels, devant Lanester, Ploemeur et Kervignac (plus de 75 chacune).

Répartition des autorisations déclarées sur le Nouveau pays de Lorient 2018



Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

Rapporté à l'échelle de chaque commune, c'est sur Gestel que la dynamique est la plus forte avec un ratio d'autorisation de 5,9. Baye, Quéven, Moëlan-sur-Mer, Guidel et Calan présentent également des ratios élevés.



Source : Sit@del 2018 - Traitement statistique et cartographie : AudéLor, avril 2018

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

AUDÉLOR DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE
Agence d'Urbanisme et de Développement économique du Pays de Lorient

Contact :
Arnaud Le Montagner, Directeur DEUA
02 97 12 06 62
12 avenue de la Perrière 56324 Lorient cedex

Directeur de la publication : Philippe Leblanche
ISSN 2118 - 1632