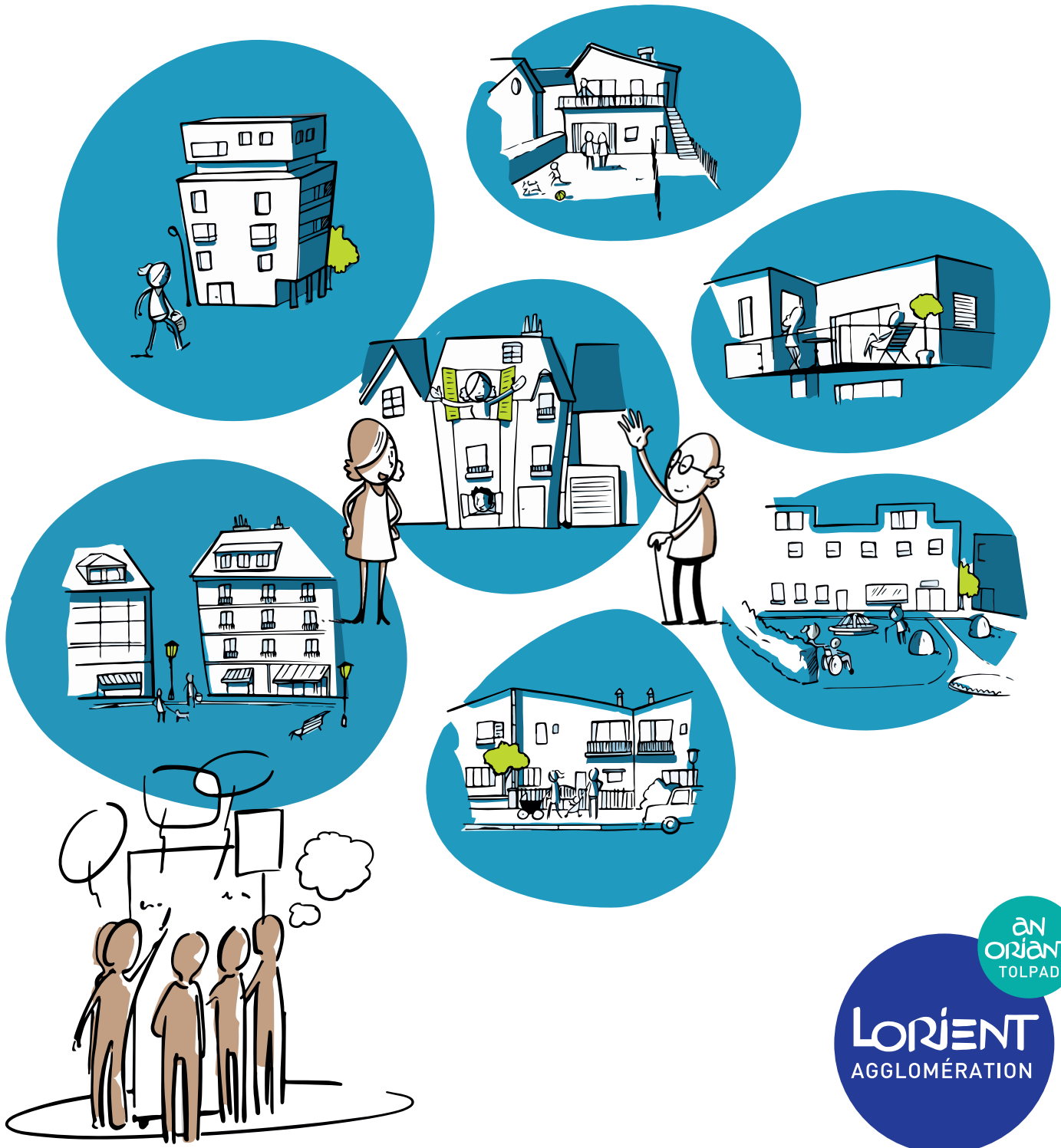


2024 > 2029

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Objectifs & Actions



an
orient
TOLPAD

LORIENT
AGGLOMÉRATION



© Lorient Agglo - N. Saint-Maur

Une ambition historique pour le logement !

Pour beaucoup d'entre vous, la recherche d'un logement relève du « parcours du combattant ». Le constat est implacable : on a trop peu rénové et trop peu construit ces 20 dernières années, notamment au cœur de l'agglomération, notamment en faveur du logement social. « Ce qui est rare est cher » : c'est aussi l'une des raisons de l'augmentation des coûts d'acquisition et des loyers des logements sur notre territoire.

3ème agglomération de Bretagne par la taille de sa population et son poids économique, Lorient Agglomération, territoire de plus en plus attractif, doit créer les conditions d'une relance vigoureuse de l'offre de logements, pour la population qui y vit déjà comme pour ceux qui choisissent de nous rejoindre. Avec comme priorités les familles avec enfants et les jeunes. C'est le cœur de notre Projet de Territoire, le cœur du projet politique du « Vivre ensemble » sur l'agglomération.

Le programme local de l'habitat (PLH) 2024-2029 se fixe donc comme ambition de promouvoir un habitat pour tous et partout dans nos communes et repose sur les priorités suivantes :

Un effort historique de production de +25% de logements neufs par rapport à l'actuel PLH : soit 8 259 logements sur 6 années (7 224 logements neufs et 1 035 reconstitutions) dont 36% de logements sociaux. Cet effort historique en faveur du logement neuf et du logement social est territorialisé pour répondre avec plus de précision aux besoins réels de chaque commune, en cohérence avec leurs capacités foncières respectives et en prévision des nouveaux objectifs qui seront imposés par la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). C'est la seule voie qui permettra à terme de lutter contre la hausse actuelle des prix à l'achat et à la location, en améliorant l'équilibre de l'offre et de la demande sur notre territoire.


Des engagements financiers sans équivalent dans l'histoire de notre agglomération : 49,7 millions d'euros seront consacrés pour sa mise en œuvre, soit 12 millions d'euros supplémentaires par rapport au précédent PLH ! Outre 22,9 millions d'euros investis pour la production neuve dans le parc social comme on l'a vu ci-dessus, 12,71 millions d'euros seront consacrés à la réhabilitation du parc social existant. Ces investissements auront des retombées économiques directes pour le Pays de Lorient au bénéfice de la filière du bâtiment et des travaux publics avec de nombreux emplois locaux mobilisés.

Enfin, la concrétisation de véritables parcours d'habitat : autour de 3 orientations et de 11 objectifs stratégiques, ce PLH doit répondre aux besoins de logement des ménages et des familles, avec une nouvelle priorité accordée aux classes moyennes (agents de nos fonctions publiques, employés de commerce, soignants, etc). Il doit également permettre aux habitants de Lorient Agglomération de construire leur parcours résidentiel tout au long de leur vie, en particulier pour les jeunes actifs, pour les personnes handicapées, pour les personnes âgées ou pour les plus démunis. Ce PLH propose enfin des actions nouvelles : la création d'un lieu unique d'information pour le logement autonome des jeunes, le développement d'outils de mobilisation des logements inoccupés et de suivi des locations de courte durée, la création d'un organisme foncier solidaire territorial pour favoriser l'accession sociale à la propriété via le bail réel solidaire (BRS).

Je veux remercier tout particulièrement Marc Boutruche, vice-président chargé de l'habitat, du logement, du foncier et du projet territorial, qui a conduit de main de maître l'ensemble du processus d'élaboration de ce PLH 2024-2029. Il a su mobiliser les maires et élus des communes, les bailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier et les acteurs associatifs du territoire au sein des ateliers de la « fabrique du PLH ». Cette

élaboration concertée est gage de réussite : elle nous permettra de relever collectivement les défis de notre agglomération.

Ce PLH 2024-2029 marque un tournant dans la politique de Lorient Agglomération en matière d'habitat, au service de ses communes, de ses habitants et de ses entreprises. Ce document aura bien évidemment vocation à évoluer dans le temps pour garantir la répartition équilibrée et équitable de l'offre de logements sur notre territoire.

C'est ainsi que nous sommes au rendez-vous de notre ambition de favoriser le bien vivre ensemble au service d'un développement raisonné de la 3ème agglomération de Bretagne. 

Fabrice LOHER
Président de Lorient Agglomération et maire de Lorient



©Lorient Agglo - N. Saint-Maur

Le logement fait partie des préoccupations prioritaires des ménages, c'est également l'une des grandes priorités du projet de territoire de Lorient Agglomération. Dans un contexte de raréfaction du foncier, d'envolée des prix, de transition climatique et de forte hausse de la demande locative, permettre aux habitants de concevoir leur projet d'habitat sur le territoire est un enjeu majeur. En ce sens, le maître-mot de l'action de Lorient Agglomération, comme cheffe de file de la politique de l'Habitat, est de permettre à nos administrés : **d'habiter mieux, partout, pour tous et à prix juste.**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est l'outil dont se dote Lorient Agglomération et ses 25 communes pour atteindre cette ambition. Il repose sur les réussites et les challenges passés, les enjeux prégnants du territoire et ses spécificités. Cette feuille de route se veut être au plus proche des besoins des ménages et du vivre ensemble. Elle est le résultat d'un dialogue de deux années associant les élus communaux, les acteurs locaux de l'habitat, des habitants et les partenaires associatifs et institutionnels. Les grandes orientations de ce document, issues de ce travail collaboratif, permettront de guider l'intervention publique en matière d'habitat, que ce soit pour le développement du parc de logements, pour l'intervention sur le patrimoine existant ou pour la prise en compte des situations de fragilité.

Conscients des défis environnementaux et écologiques, la sobriété est le fil rouge de la politique de l'habitat 2024-2029 tout en soutenant l'attractivité du territoire au bénéfice de l'emploi. Une place importante est donnée à la rénovation du parc immobilier existant pour le faire évoluer en fonction des besoins et des modes de vie, le rendre plus compétitif sur le plan énergétique. L'effort sur les quartiers prioritaires sera maintenu et les outils permettront également d'agir en faveur du parc privé et notamment des copropriétés. En relation étroite avec la stratégie de sobriété foncière dans laquelle nous nous sommes engagés, nous nous fixons l'objectif ambitieux de construire plus de 1 300 logements par an, couplé à une politique volontariste en faveur du logement social. Il s'agit notamment d'aider les collectivités à faire la ville autrement, à tendre vers une ville durable et désirable, combinant intensité et qualité. Pour cela, les aspects écologiques, architecturaux et urbains des projets immobiliers, en particulier des logements collectifs, sont essentiels.

La réponse aux besoins des habitants exige également une diversification de l'offre, qui permettra de fluidifier les parcours résidentiels et de contribuer au rééquilibrage territorial. Cela se fera en renforçant notre politique en faveur de l'accession abordable à la propriété, mais aussi en développant la gamme de logements locatifs sociaux aux loyers abordables et intermédiaires. En parallèle, des dispositifs d'accompagnement des publics spécifiques seront déployés. Pour correspondre au mieux aux évolutions des modes de vie, le PLH facilitera également l'exploration des modes d'habiter de demain en favorisant le développement de projets innovants.

La mise en œuvre de ces actions se fera avec l'implication étroite des communes et des acteurs de l'Habitat et du Logement, en convergence avec l'ensemble des politiques publiques. Afin de faire perdurer l'état d'esprit collaboratif qui a animé le processus d'élaboration du PLH, des bilans et des temps d'échanges réguliers seront organisés pour échanger, évaluer et éventuellement réajuster la trajectoire.

Enfin, je souhaite remercier chaleureusement toutes les personnes qui font vivre ce programme commun au quotidien dans leurs actions. Continuons à travailler ensemble et à proposer un habitat et une qualité de vie désirable.

Le défi est de taille, l'ambition réelle, les réponses seront collectives et au service du bien vivre ensemble.



Marc BOUTRUCHE

Vice-Président chargé de l'habitat, du logement, du foncier et du projet territorial

SOMMAIRE

01	DE L'ELABORATION A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH	
	A. Le rôle du PLH	7
	B. Un PLH compatible et articulé	7-10
	C. Une démarche d'élaboration concertée	10-13
	D. Un PLH animé et piloté	13-16
02	LES GRANDS CONSTATS	
	A. La synthèse des points clés du diagnostic du PLH	18-21
	B. Le bilan synthétique du PLH 2017-2022	22-23
	C. Les préconisations suite à l'évaluation ciblée du PLH 2017-2022	23
03	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	A. Un développement en cohérence avec les projets des communes	25-26
	B. Des politiques de l'Habitat ambitieuses et volontaristes	27-31
04	LE PROGRAMME D' ACTIONS	
	A. Les fiches actions	33-144
	B. Le budget prévisionnel	145
05	LA TERRITORIALISATION	
	A. Pourquoi une sectorisation ?	147
	B. Les fiches communales	154-204
06	ANNEXES	
	A. Glossaire	206-211
	B. Le tableau de bord du PLH 2024-2029	212-214
	C. Le bilan du PLH 2017-2022	215

01

De l'élaboration à la mise en œuvre du PLH



A. Le rôle du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification obligatoire régi par le code de la construction et de l'habitation.

Il définit à l'échelle de l'agglomération et pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;
- Assurer, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH a donc vocation à **guider l'intervention publique en matière d'habitat sur le territoire**, que ce soit pour le développement du parc de logements, pour l'intervention sur le patrimoine

existant ou pour la prise en compte des situations de fragilité.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le PLH indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés. Il définit également les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

B. Un PLH compatible et articulé

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le PLH a été créé par la loi Defferre du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Son contenu et sa portée, régis par les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 et R302-1 à R302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ont été considérablement renforcés par différents textes fondateurs. De nouvelles dispositions législatives sont intervenues depuis l'élaboration du PLH 2017-2022 :

- La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017.
- La loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016.
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.
- La loi Climat et Résilience du 21 août 2021.
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification (3DS) du 21 février 2022.

Le contenu du PLH

Le PLH doit obligatoirement comporter :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Il s'impose aux PLU (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...) ;
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan des mobilités.

2. LES PLANS ET SCHEMAS DE REFERENCE

Le PLH s'inscrit dans un contexte plus large et s'articule avec les autres planifications stratégiques territoriales pour une cohérence renforcée.

A l'échelle supra-communautaire

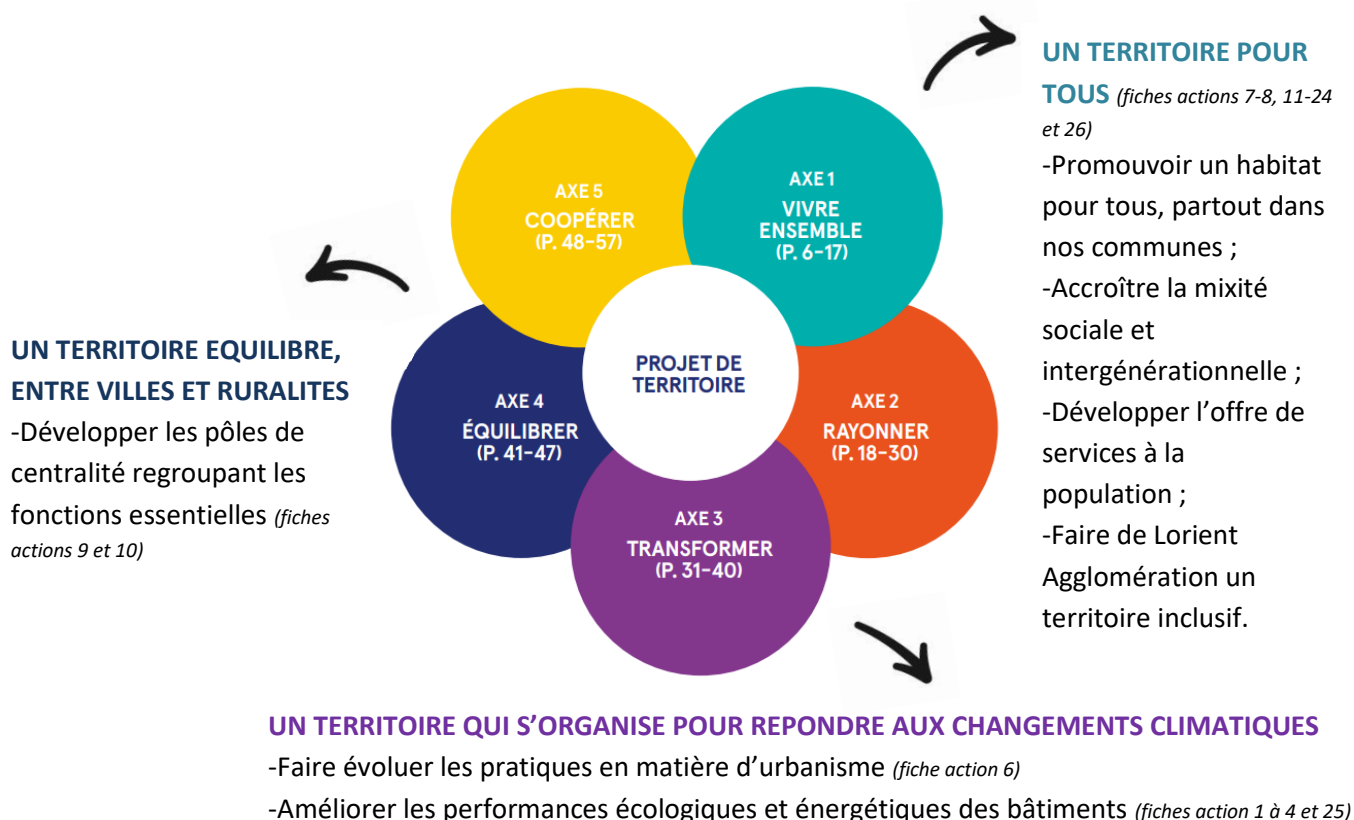
- ✓ **Le Porter à connaissance du Préfet transmis le 29 janvier 2022** : Les services de l'Etat ont préconisé pour le territoire de Lorient Agglomération, 3 grandes orientations :
 - Accompagner la croissance du territoire dans un projet territorial global en cohérence avec les politiques de renouvellement urbain ;
 - Intensifier les actions en faveur de la sobriété foncière et énergétique et poursuivre la remise à niveau du parc existant ;
 - Poursuivre les actions en réponse aux besoins spécifiques.
- ✓ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient – horizon 2037** : approuvé en 2018, le SCoT détermine les grandes orientations de développement du Pays de Lorient et définit notamment le maillage et les polarités territoriales. Le PLH tient compte des prescriptions du SCoT (une surface urbanisée maximum, densité moyenne) et vient préciser territorialement les objectifs de production de logements en s'appuyant entre autres sur l'armature urbaine.
 Pour rappel, concernant l'urbanisation à vocation d'habitat, le SCoT autorisait pour la période 2018-2037, 385 ha maximum d'enveloppe foncière en extension urbaine pour les communes de Lorient Agglomération. Cette enveloppe, pour tenir compte des objectifs du SRADDET Bretagne, en application des dispositions de la Loi Climat & Résilience, pourrait être limitée aux alentours de 240 hectares pour Lorient Agglomération sur la période 2021-2031 (modification du SCoT à venir). Les objectifs liés à l'habitat définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont :
 - Maintenir l'attractivité du parc de logements existants ;
 - Développer une offre de logements adaptée aux besoins ;
 - Répondre à la variété des besoins en logements.
- ✓ **Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022** : en cours de révision au moment de l'écriture du PLH, ce plan vise à faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. Il comprend notamment des mesures destinées à permettre aux personnes et aux

familles d'accéder à un logement décent, de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

- ✓ **Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2023-2029** : fixe des orientations en termes d'accueil des gens du voyage et d'évolution des types d'accueil, vers un plus grand ancrage territorial et une inclusion sociale renforcée. Les obligations structurelles sont déclinées par EPCI. En l'occurrence pour Lorient Agglomération, il s'agira d'augmenter les capacités d'accueil pour satisfaire les besoins de 75 familles supplémentaires (soit 150 caravanes).
- ✓ **Le Schéma départemental de l'autonomie 2023-2028** : cette feuille de route précise notamment les engagements du Département du Morbihan autour du logement et de l'hébergement des personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- ✓ **La Convention Territoriale Globale 2021-2025** : cette convention entre la CAF et Lorient Agglomération met en exergue le logement comme priorité d'intervention. Ainsi, la CAF sera un partenaire clé dans la mise en œuvre du PLH.

A l'échelle de Lorient Agglomération

- ✓ **Le Projet de Territoire de Lorient Agglomération** : adopté le 9 novembre 2021, il fixe un cadre de référence des politiques publiques à mettre en œuvre. Il est structuré autour de 5 axes, 15 enjeux stratégiques et 30 actions phares, dans lesquels la thématique habitat est présente. Le PLH traduit les ambitions ci-dessous du Projet de Territoire relatives à l'habitat.



Mais aussi :

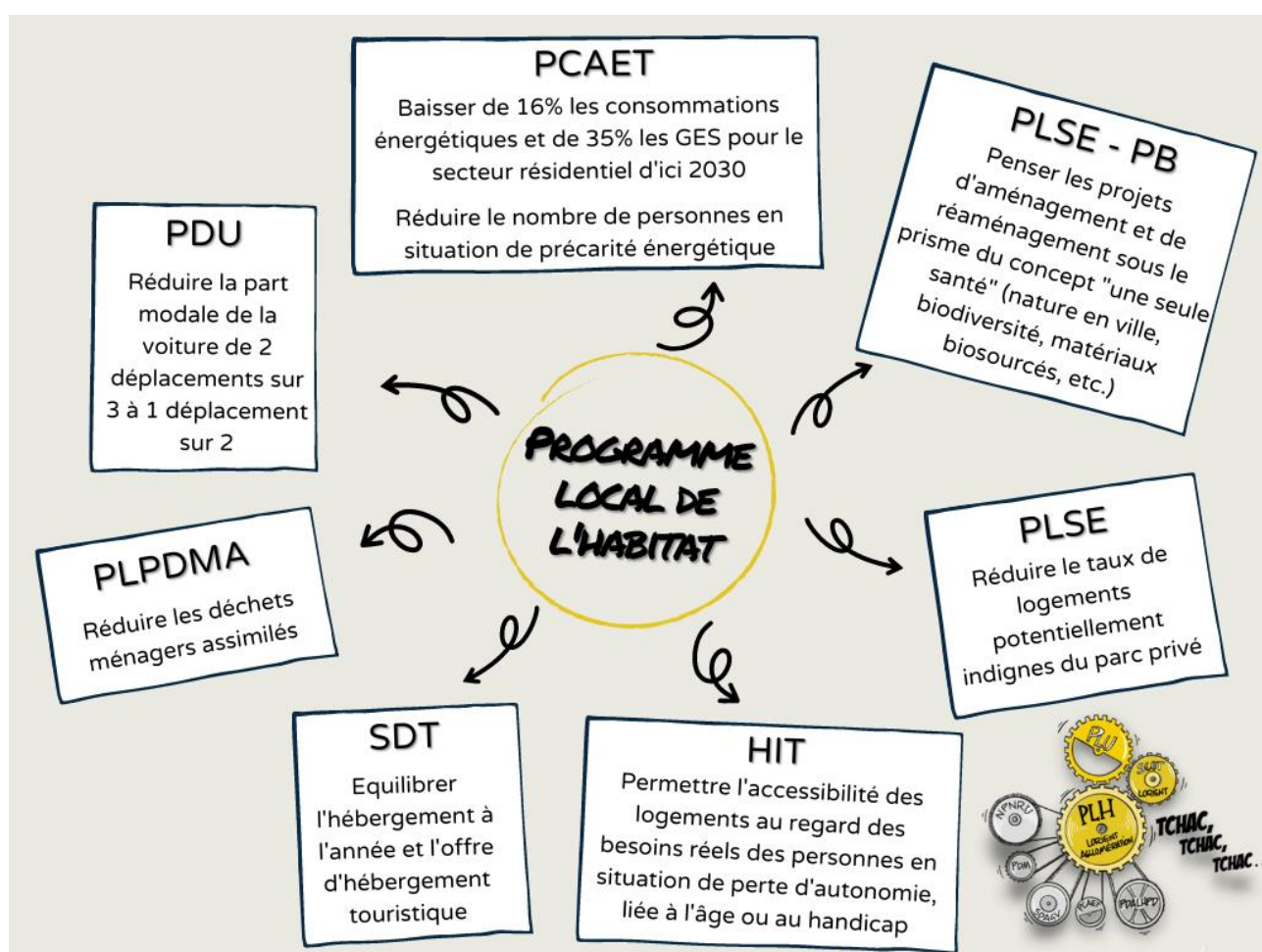
- ✓ **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2025**
- ✓ **Le Plan Local Santé Environnement (PLSE) 2024-2028**
- ✓ **Le Projet Handicap Innovation Territoire (HIT) 2020-2027**
- ✓ **Le Schéma de développement touristique (SDT) 2023-2033**
- ✓ **Le Plan Biodiversité (PB)** - en cours d'élaboration au moment de l'écriture du PLH
- ✓ **Le Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) 2021-2026**

✓ **Le Plan de déplacements urbains** – en cours de révision au moment de l'écriture du PLH.

La thématique de l'habitat étant fortement liée à celle du transport, la localisation de l'offre nouvelle de logement doit être pensée en lien avec la question des mobilités douces ou collectives : une ville plus dense, c'est une ville où les distances sont plus courtes et peuvent être plus souvent parcourues à pied. En matière d'habitat et de transport, les principes partagés d'urbanisme et d'organisation à long terme du territoire, retenus sont les suivants :

- Organiser le développement urbain en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoT.
- Favoriser le développement d'un habitat desservi en transports en commun et à proximité des services et équipements (optimisation de l'existant).
- Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement, sur les espaces construits et constructibles, pour réduire les besoins énergétiques.

Objectifs partagés entre le PLH et les autres plans stratégiques portés par Lorient Agglomération



C. Une démarche d'élaboration concertée

Ce PLH est le fruit de 2 ans de travaux menés en régie par Lorient Agglomération et collectivement avec les partenaires. En effet, l'élaboration du document s'est voulue ouverte et fondée sur la prise en compte des contributions de l'ensemble des acteurs de l'Habitat (communes, bailleurs, Etat, promoteurs, associations spécialisées, etc.) et en particulier des habitants.

1. LA METHODOLOGIE DE TRAVAIL

Phase 1 : le diagnostic

Pour mieux appréhender les difficultés, les besoins mais aussi les attentes locales, Lorient Agglomération a engagé une démarche importante de concertation, avec le concours de l'AudéLor, agence d'urbanisme en charge de l'observatoire.

Une première série de rencontres individuelles a eu lieu avec les communes sur la base de données quantitatives, permettant une prise en compte objectivée du contexte et la mise en lumière de problématiques locales.

Puis, des entretiens et des ateliers de concertation ont également été organisés pour croiser les principaux constats et analyses. L'expertise de terrain des partenaires a permis d'enrichir le diagnostic avec une dimension plus qualitative et de pointer des spécificités territoriales.

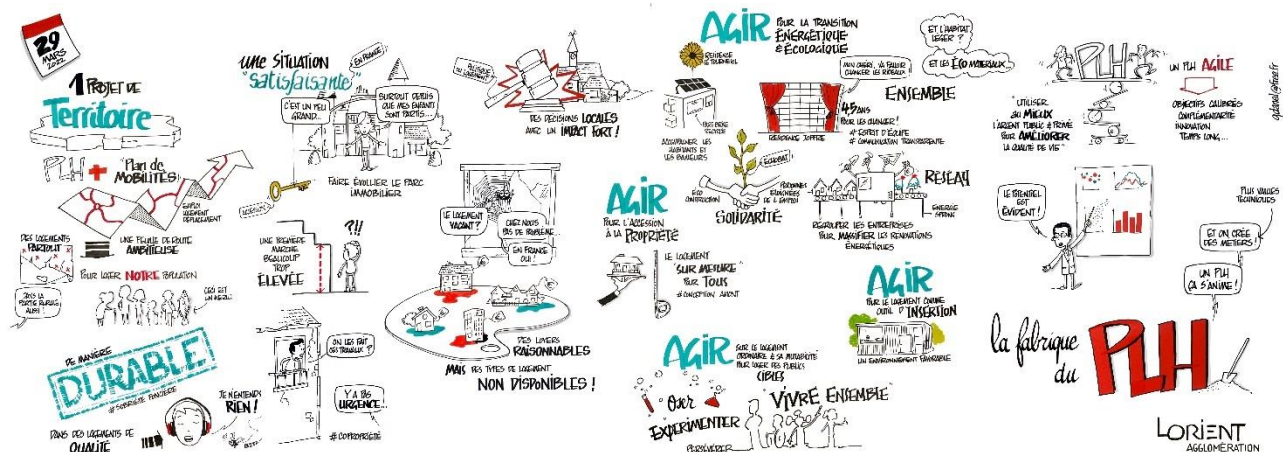
Les travaux se sont également appuyés sur la concertation citoyenne menée dans le cadre de l'élaboration du Projet de Territoire, qui met en exergue les aspirations des habitants.

Un panel de contributeurs riche et varié

- Elus municipaux des 25 communes, services communaux et CCAS
- Conseil de Développement du Pays de Lorient
- Bailleurs sociaux
- Agents de l'Etat, du Département, de la Région, de la CAF
- Adil 56, Agora services, AIVS, ALOEN, CROUS, Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, Sauvegarde 56
- Promoteurs
- Services intercommunaux (une dizaine)
- ...

Par ailleurs, un grand temps fort « La fabrique du PLH » a été organisé le 29 mars 2022 au Palais des Congrès de Lorient. Plus de 160 partenaires (acteurs du logement et de l'habitat, partenaires sociaux et élus) étaient rassemblés pour explorer des initiatives et des pistes d'actions concrètes pour « Habiter mieux à Lorient Agglomération », et ce dans un objectif de soutenabilité. L'accès au logement pour tous, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, la qualité des constructions, le cadre de vie, ainsi que le choix de l'emplacement des logements ont été confirmés comme étant des valeurs socles des politiques communautaires de l'Habitat.

Fresque réalisée lors de « La fabrique du PLH »



Phase 2 : les orientations

Le diagnostic approfondi des enjeux en matière d'habitat et la mise en perspective des actions menées ont abouti à une vision partagée pour le territoire : permettre aux administrés d'habiter mieux, partout, pour tous et à prix juste.



Les élus ont ensuite traduit cette ambition en axes stratégiques avec des objectifs concrets à atteindre, prenant en compte les politiques publiques à l'œuvre, les évolutions sociales et environnementales, les défis liés à la transition écologique et énergétique, les nouvelles logiques de déplacements, les difficultés liées à la crise sanitaire...

Phase 3 : le programme d'actions

Pour bâtir un programme d'actions pertinent et réaliste, une vingtaine de groupes de travail ont été organisés, aux formats et à géométrie variables. Deux rencontres sectorielles avec les communes ont également permis d'alimenter le programme d'actions et de s'accorder sur la territorialisation.

De plus, pour s'inspirer et réfléchir à de nouvelles solutions d'habitat à développer, deux visites de terrain sur d'autres territoires ont été organisées à destination des élus et agents des collectivités. La première, sur les formes d'habiter, a questionné la manière d'aménager les villes et les bourgs, afin de préserver à la fois l'environnement, la qualité de vie des ménages et l'accès au logement. La seconde, sur l'habitat pour les personnes en perte d'autonomie, a permis de discuter des alternatives d'habitat entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement.

Le Conseil de Développement du Pays de Lorient (CDPL), saisi officiellement du dossier, a émis des préconisations, pour éclairer et inspirer les futures décisions politiques. Dans ce cadre, plusieurs événements publics ont été organisés pour échanger autour des enjeux liés à l'habitat et percevoir les attentes d'habitants. Un travail d'enquête a été également mené auprès des entreprises du territoire pour appréhender les liens entre les problématiques de recrutement et le logement. Les recommandations du CDPL ont été examinées et ont permis d'abonder le programme d'actions.

2. UN PILOTAGE PARTICIPATIF

Conformément au schéma de gouvernance validé en Conférence des Maires, un comité de pilotage a été créé impliquant notamment un élu référent par commune, les agents de l'Etat et des membres du Conseil de Développement du Pays de Lorient. Les membres se sont réunis à neuf reprises pour débattre, définir et proposer la stratégie Habitat 2024-2029. Ces travaux ont fait l'objet de validations intermédiaires en Conférence des Maires.

Tout au long du processus d'élaboration, Lorient Agglomération a joué un rôle d'ensemblier, sous la conduite du Vice-Président en charge de l'Habitat, et avec la Direction habitat et aménagement durables. Cette cellule resserrée de coordination du projet a assuré la cohérence d'ensemble ainsi que le pilotage de l'élaboration du PLH et des instances de gouvernance qui lui sont associées. Pour informer les partenaires de l'avancée du projet, quatre infolettres, « La lettre du PLH », ont été publiées.

La large mobilisation de l'ensemble des acteurs dans un calendrier de travail resserré témoigne de la qualité du partenariat local. La richesse des échanges et le partage des points de vue constituent le gage d'une politique de l'habitat partagée au service de la qualité de vie des habitants.

D. Un PLH animé et piloté

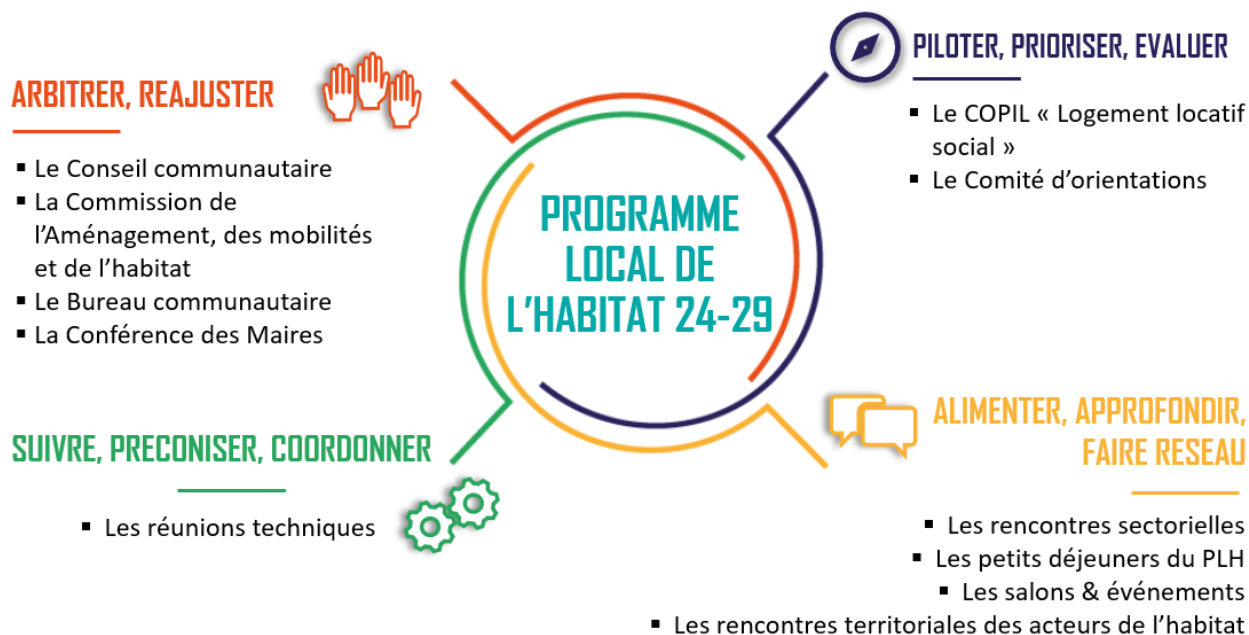
1. UNE GOUVERNANCE DEDIEE

Pour assurer La mise en œuvre du PLH 2024-2029, son suivi/évaluation et procéder aux ajustements nécessaires du programme d'actions, plusieurs instances spécifiques et complémentaires sont créées. La philosophie, ouverte et participative, qui a présidé à l'élaboration du PLH, a vocation à perdurer dans le cadre de la mise en œuvre des politiques communautaires de l'Habitat, conformément à l'axe 5 du projet de territoire « coopérer »¹.

Ainsi, la gouvernance imaginée garantit une plus grande appropriation de la vision intercommunale et une meilleure efficacité de l'action. Son rôle s'inscrit dans une logique commune de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets. La dynamique partenariale, construite au fil des années, entre Lorient Agglomération et les différents acteurs locaux est à poursuivre et amplifier.

Dans cette perspective, l'animation et le pilotage du PLH sont organisés autour de quatre grands blocs d'instances.

Schéma d'animation et de pilotage du PLH 24-29



¹ Permettre aux citoyens et acteurs socio-économiques de participer à la définition et à l'évaluation des politiques publiques

ZOOM SUR LES INSTANCES

Instances décisionnelles : Arbitrer, réajuster

- **Le Conseil communautaire** : Il règle par ses délibérations les affaires de la Communauté d'Agglomération. Il est composé de conseillers communautaires (73 délégués issus des conseils municipaux des 25 communes) et est présidé par le Président.
- **La Commission de l'Aménagement, des mobilités et l'habitat** : Il s'agit d'un lieu d'informations, d'échanges, de réflexions, de propositions et d'orientations pour tous les sujets qui touchent son domaine d'intervention. Le Président est président de droit. Néanmoins, un conseiller communautaire est désigné afin d'en assurer la présidence. Chacune des questions soumises au Conseil communautaire font préalablement l'objet d'un examen par la commission.
- **Le Bureau communautaire** : Il exerce une fonction délibérative dans les matières pour lesquelles il a reçu désignation du Conseil communautaire. Il examine les avis des Commissions et décide de la suite à leur réserver. Il est composé des membres de l'exécutif soit : le Président, les 15 Vice-présidents et les 5 conseillers délégués.
- **La Conférence des Maires** : Présidée par le Président, il s'agit d'une instance d'information et de concertation entre les Maires des 25 communes membres sur les sujets des contractualisations et des partenariats, des transferts de compétences et prises de compétences ; de la fiscalité, du budget, des mutualisations et du soutien aux communes membres et des projets majeurs portés par l'Agglomération.

Instances de pilotage : Piloter, prioriser, évaluer

- **Le Comité d'orientations** : Composé du VP Habitat et d'élus communaux volontaires (5 à 7), les membres conduisent la mise en œuvre du PLH, préconisent le cas échéant des stratégies de réajustement du programme d'actions et émettent des recommandations à Lorient Agglomération sur le financement des actions. Cette instance de dialogues se nourrit des travaux des réunions techniques et des bilans annuels.
Le comité se réunira plusieurs fois par an, selon les besoins.
- **Le Comité de Pilotage « Logement locatif social »** : Il s'agit d'un rendez-vous annuel de partage du bilan et de priorisation des perspectives (programmation neuve et réhabilitations du logement locatif social).
Il est présidé par le VP Habitat et réunit les communes et les bailleurs sociaux. D'autres intervenants peuvent également être conviés en fonction des sujets abordés.

Instances d'opérationnalisation : Suivre, préconiser, coordonner

- **Les réunions techniques** : Ces différentes instances thématiques peuvent prendre des dénominations différentes (ex : commission logement, logements vacants, NPNRU, etc.). Toutefois, elles ont en commun la mobilisation de techniciens, de partenaires institutionnels et d'acteurs de l'habitat pour développer des stratégies collectives, des partenariats et des projets autour des objectifs du PLH. Elles nourrissent les réflexions des élus et organisent la mise en œuvre des fiches-actions.

Instances d'information et de concertation : Alimenter, approfondir, faire réseau

- **Les rencontres sectorielles** : Ce temps fort bisannuel d'échanges entre le VP Habitat et les communes (réunies par secteur) permet de partager les préoccupations des collectivités en matière d'habitat, les projets, ainsi que les avancées et les problématiques rencontrées dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. Ces échanges permettront d'actualiser une feuille de route, intégrant le bilan de l'année écoulée.

- **Les petits déjeuners du PLH** : Ces rendez-vous réguliers des acteurs locaux favorisent l'interconnaissance et la culture commune, ils permettent également d'aborder un large éventail de thèmes liés à l'habitat en laissant une grande place aux échanges.
- **Les salons et événements** : L'Espace Info Habitat participe chaque année à différents salons professionnels et coordonne des événements thématiques au plus près des habitants pour les informer des solutions techniques, financières, juridiques et administratives pour la réalisation de leur projet habitat.
- **Les rencontres territoriales des acteurs de l'habitat** : Cet événement bisannuel constitue le temps fort de la mobilisation de tous les acteurs de l'Habitat et du Logement du territoire et des membres du Conseil de Développement. Les rencontres territoriales sont un lieu de partage du bilan, mais aussi d'échanges et d'émulation autour de pratiques inspirantes et d'actions pouvant concourir à l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH. Des visites d'opérations « habitat », démonstratrices de bonnes pratiques, pourront être programmées en lien avec les partenaires. Ces rendez-vous peuvent être également un moment privilégié pour prendre de la hauteur et faire intervenir « des grands témoins ».

UN PILOTE

La Direction Habitat et Aménagement Durables assure le pilotage technique du PLH en transversalité avec les services et les partenaires. Plus précisément elle :

- Impulse et coordonne les travaux du PLH ;
- Assure la préparation et l'animation générale de chacune des instances décrites plus haut ;
- Mobilise les partenaires et facilite les échanges ;
- S'assure du respect des engagements du programme et du calendrier.

2. DISPOSITIFS DE SUIVI ET D'EVALUATION

Afin d'observer le contexte socio-économique, les équilibres en matière d'habitat relativement fluctuants, de mesurer l'atteinte des objectifs et d'anticiper les besoins à venir, un processus continu de suivi-évaluation du PLH a été prévu. Il constitue un véritable outil d'aide à la décision et de pilotage.

Les observatoires locaux

Réglementairement, le PLH doit prévoir la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire portant sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier et foncier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Sur le territoire, les observatoires de l'habitat sont pilotés par l'AudéLor et l'Adil 56, en lien avec la Direction Habitat et Aménagement Durables. Dans la continuité de la dynamique engagée, les observatoires du PLH poursuivront leurs travaux :

- Observatoire du foncier ;
- Observatoire des terrains à bâtir ;
- Observatoire de la construction neuve ;
- Observatoire de l'accession aidée ;
- Observatoire des marchés de l'habitat (immobilier neuf et ancien) ;
- Observatoire du logement locatif social ;
- Observatoire des copropriétés ;
- Observatoire de l'énergie ;
- Observatoire local des loyers du parc privé ;
- Observatoire du logement étudiant.

Pour accompagner les nouvelles actions du PLH, les observatoires seront étoffés sur plusieurs thématiques :

- Le logement des jeunes non étudiants ;
- Les locations de courte durée ;
- Les logements vacants.

Par ailleurs, des études sur des thématiques spécifiques pourront venir enrichir la connaissance du territoire et affiner les enjeux locaux.

Les bilans

Chaque année, le suivi des actions entreprises sera réalisé et complété à mi-parcours par un bilan triennal plus détaillé. L'analyse s'appuiera sur une série d'indicateurs définie pour chaque fiche action et sur les travaux issus des observatoires (cf. annexe tableau de bord du PLH). Les évolutions réglementaires et territoriales, susceptibles de questionner les choix effectués et d'infléchir certaines actions, seront également prises en compte.

Ces documents seront présentés annuellement au Conseil communautaire et aux partenaires. A noter qu'en fonction des indicateurs de résultats, certaines actions pourront être ajustées.

Pour compléter l'analyse quantitative, une démarche de concertation pourra être entreprise lors du bilan triennal en association avec le Conseil de Développement du Pays de Lorient. Dans cette perspective, une enquête de satisfaction des usagers de l'EIH pourrait, par exemple, être envisagée.

Par ailleurs, dans un souci d'amélioration des pratiques, une veille sur les recherches et expérimentations mises en œuvre sur d'autres territoires sera effectuée.

Les grands constats



DIAGNOSTIC DU PLH 24-29

les grands constats

DÉMOGRAPHIE

+ 0,30%
2013 → 2019

1 HABITANT SUR 6
A PLUS DE 70 ANS
(1 SUR 5 D'ICI 2030)

+ 44 507 - 35 940
DÉMÉNAGEURS
MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES
SUR 5 ANS

205 008
HABITANTS

117 094 LOGEMENTS

RÉVENUS

13,2%
DE LA
POPULATION

- de 1120€/mois

22180 €
REVENU
MÉDIAN

DYNAMIQUE DES MARCHÉS

PARC PRIVÉ 9€/m²
PARC SOCIAL 5,4€/m²
LOYER MÉDIAN
2022

APPARTEMENTS +45%
MAISONS +40%
BIENS IMMOBILIERS
D'OCCASION

ACCESSION
UNE PREMIÈRE
MARCHE
BEAUCOUP
TROP
ÉLEVÉE

UN RAPPORT
DE
1 À 4
PRIX DE
L'IMMOBILIER

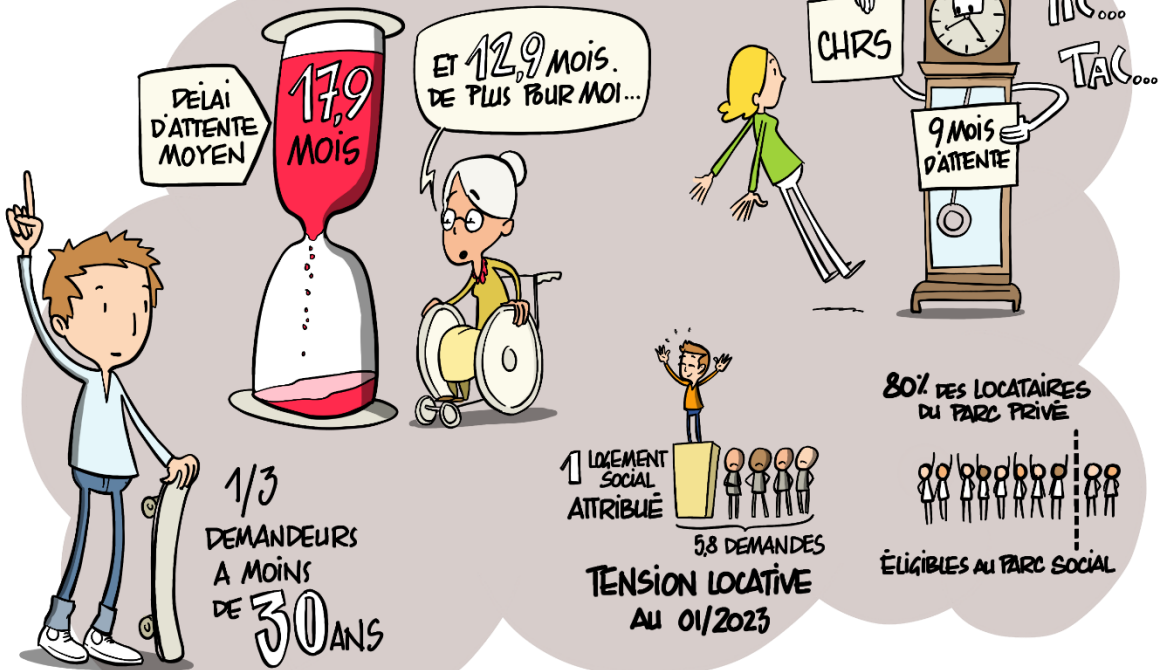
75%
POUR MAINTENIR
LA POPULATION ACTUELLE
2017 → 2022
1023 MISES EN CHANTIER/AN

223/ha POUR L'HABITAT

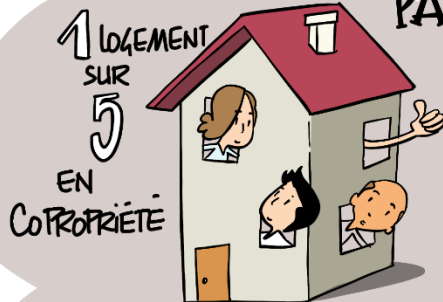
2011 → ET 2021
CONSOMMATION FONCIÈRE

LORIENT
AGGLOMÉRATION

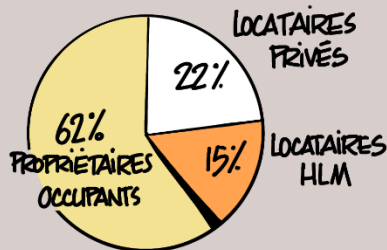
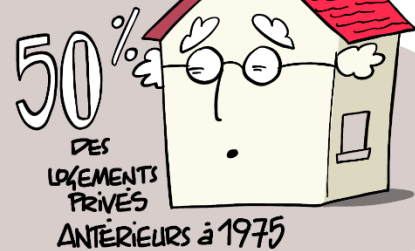
LOGEMENT SOCIAL



PARC DE LOGEMENTS



9594 RÉSIDENCES SECONDAIRES 8,3% DU PARC

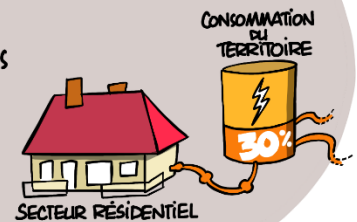


INÉQUATION DU PARC 73% DE LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS



LOGEMENTS ÉNERGIVORES BIENS IMMOBILIERS D'OCCASION 26%

BAILLEURS SOCIAUX 11%



A. Synthèse des points clés du diagnostic du PLH

DEMOGRAPHIE ET POPULATION

- Une croissance démographique portée par le solde migratoire (attractivité du territoire)
- Un phénomène croissant de desserrement des ménages et une baisse de la taille moyenne des ménages
- Le vieillissement de la population qui va prendre de l'ampleur d'ici 2030 : un cinquième de la population aura plus de 70 ans

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

- Une majorité de grands logements, principalement sous-occupés
- Malgré les efforts entrepris, des déséquilibres territoriaux qui persistent sur l'offre locative sociale (des communes déficitaires au titre de leurs obligations vis-à-vis de la loi SRU, une offre concentrée en cœur d'agglomération)
- Une importante offre de logements locatifs sociaux à reconstituer suite aux démolitions (1 035) et démolition de l'offre avec les prix les plus bas du marché
- Un parc de logements anciens à rénover et des copropriétés à accompagner

DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX

- Une explosion des prix des biens immobiliers neufs ou d'occasion, avec un rapport de 1 à 4 entre le littoral et le nord de l'agglomération et des prix sur le littoral très peu accessibles aux ménages du territoire
- Un parc locatif privé en diminution et de plus en plus tendu
- Des loyers dans le parc privé qui augmentent, notamment sur les appartements
- Une offre de prix quasi inexistante entre le logement social et le logement libre
- La raréfaction du foncier disponible
- Une vacance structurelle des logements en centralité en augmentation et principalement localisée au nord de l'agglomération
- Un point de vigilance à avoir quant au suivi du phénomène de locations de meublés de tourisme

LE PARCOURS RESIDENTIEL

- Une forte tension de la demande locative sociale (notamment sur les T1 et T2), néanmoins disparate selon les communes
- Un parc social qui n'arrive plus à faire face à la demande et des délais de satisfaction qui s'allongent
- La très grande majorité des locataires du parc privé éligible au parc social (85% en 2022)
- Des difficultés d'acquisition pour les ménages locataires qui s'accroissent
- Des produits en accession aidée peu nombreux face à l'ensemble des ménages éligibles

PUBLICS SPECIFIQUES

- Une gamme de solutions pour les personnes en perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap insuffisante : logements collectifs ou individuels adaptés dans le parc social, structures médicalisées... et une demande généralisée des élus d'habitats spécifiques intermédiaires
- Des difficultés d'accès au logement locatif à prix abordable pour les jeunes (actifs, étudiants, contrats courts, apprentis, ...)
- Des dispositifs d'accueil et d'accompagnement des personnes en fragilité sous tension (manque de fluidité des parcours d'hébergement et précarisation des situations)

- Des ménages en situation de précarité énergétique concentrés en cœur d'agglomération et sur le nord du territoire
- Des situations de mal-logement qui persistent malgré l'action du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et des partenaires associés
- Un équilibre à trouver pour l'accueil des gens du voyage

SOBRIETE ET RESILIENCE

- Une consommation foncière moindre et une densité renforcée, objectifs qui restent toutefois à poursuivre voire intensifier dans une trajectoire de zéro artificialisation nette
- La nature à identifier comme élément clef des programmes d'aménagements
- Des équilibres financiers complexes pour les opérations de renouvellement urbain (démolition, dépollution, reconstruction)
- Une transition énergétique du secteur résidentiel enclenchée mais qui reste à poursuivre, notamment au regard des objectifs fixés dans le cadre du PCAET
- Une bonne performance énergétique pour les logements sociaux suite aux opérations de rénovation
- Un transfert des usages vers des énergies décarbonées à favoriser
- Une complexification des procédures administratives pour les usagers, avec comme effet une nécessité d'accompagnement dans les démarches
- Un accroissement des flux domicile-travail et un allongement des distances entre lieux d'emploi et d'habitat, qui ont des conséquences environnementales et pèsent aussi très fortement sur le budget des ménages



B. Bilan synthétique du PLH 2017-2022

ATOUTS/FORCES

- Un pilotage et une animation du PLH reconnue : un dialogue constant et constructif avec les partenaires au premier rang desquels les communes et les bailleurs sociaux
- Un PLH plus précis que les précédents sur la dimension qualitative
- Une mise en œuvre satisfaisante des actions
- La présence de l'Espace Info Habitat identifié comme guichet unique d'information et d'accompagnement sur le logement
- Des actions d'accompagnement envers des publics vulnérables qui font leurs preuves
- Un soutien financier de l'Agglomération incitatif pour la production et la réhabilitation de LLS
- Des observatoires bien structurés permettant une bonne connaissance des mécanismes en cours sur le territoire

DEFIS/FAIBLESSES

- Des moyens humains limités face à la demande croissante d'accompagnement pour la rénovation et l'adaptation du parc privé
- Des services d'accompagnement pour certains ménages à étoffer (demandeurs LLS, jeunes, personnes en situation de handicap)
- La nécessité d'une traduction plus homogène des orientations du PLH dans les documents d'urbanisme communaux
- Une expertise du service Habitat peu sollicitée par les communes dans la genèse des opérations et dans leur mise en œuvre
- Des outils fonciers mais l'absence de stratégie foncière globale au service de l'habitat (sectorisation et priorisation)
- Une gamme d'offre abordable (location et accession) à diversifier et à territorialiser. Des produits à renforcer notamment pour les jeunes, les personnes âgées, les revenus modestes et médians et les personnes en situation de précarité.
- Des difficultés à promouvoir de nouvelles formes urbaines

OPPORTUNITES

- Des travaux autour de la Conférence Intercommunale du Logement pour fluidifier l'accès au logement locatif social et assurer une meilleure mixité au sein du parc
- Un territoire de plus en plus attractif
- Des pôles de centralité définis dans le SCOT en cohérence avec la politique de mobilités.
- Une dynamique de renouvellement urbain dans les QPV
- De « nouveaux » outils pour densifier le parc privé en complément des opérations de promotion dans le tissu urbain existant (ex : Bimby)
- Un travail en cours sur les copropriétés pour affiner l'expertise et proposer de nouveaux outils
- Un renforcement des réglementations et normes environnementales (lutte contre l'artificialisation des sols, RE 2020, loi 3DS, etc...)

MENACES

- Une tension foncière généralisée
- Une hausse des prix de l'immobilier
- Une tension croissante sur le parc locatif et l'engorgement des dispositifs prioritaires pour l'accès au logement social
- Des programmes importants de démolition de LLS
- Un taux de vacance structurelle important dans les centralités de certaines communes
- Une sous-occupation des grands logements
- L'attrition des résidences principales en zone touristique
- L'augmentation des coûts de construction, des coûts de l'énergie (des moyens à adapter pour répondre à ces défis) et des taux d'emprunt
- La saturation des capacités d'accueil du territoire (traitement des eaux usées, disponibilité de la ressource en eau, etc...)

Lors du bilan à mi-parcours du PLH, l'Etat, par l'intermédiaire du préfet, avait émis un avis positif concernant l'atteinte des objectifs et les dynamiques impulsées par l'Agglomération (production de logement dont logements locatifs déployés sur l'habitat et les copropriétés, etc.).

C. Préconisations suite à l'évaluation ciblée du PLH 2017-2022

L'agence d'urbanisme du Pays de Lorient AudéLor, mandatée par Lorient Agglomération, a réalisé une évaluation du précédent PLH 2017-2022 sur la problématique de l'accès au logement tout au long du parcours résidentiel et plus particulièrement sur l'accession à coût abordable. Les questions qui ont guidé cette évaluation concernent les politiques en faveur de l'accès au logement et les manques en termes de produits, d'aides et suivi. Avec les données de croissance de 0,34% entre 2017-2022, comment les habitants se sont logés sur le territoire ? L'offre est-elle suffisante et s'adresse-t-elle à tous ? Comment gommer les effets du marché excluant les ménages modestes du parcours résidentiel ? Qu'est-ce qui limite la fluidité des parcours résidentiels ?

Dans la période étudiée et encore plus aujourd'hui, le territoire (qui ne fait pas partie des « territoires tendus » des politiques d'habitat nationales) fait face à une tension très forte sur le logement, que ce soit sur le locatif - en sous offre - ou la propriété avec une accession de plus en plus difficile, renforcée par les dernières flambées immobilières et les coûts de la construction. Les dispositifs nationaux n'étant pas adaptés au territoire et aux revenus des ménages locaux, Lorient Agglomération a fixé ses propres dispositions en matière d'accession.

Il est tout de même à noter que l'offre créée dans le parc social pour les ménages les plus précaires est un très bon résultat du PLH 2017-2022.

La production d'une diversité de produits adaptés aux capacités financières des ménages avec des volumes supérieurs pourra contribuer à fluidifier les parcours résidentiels (une dizaine de logements différents peuvent être nécessaires tout au long de la vie).

- Concernant l'accession sociale, et malgré l'encadrement des prix, une forte baisse des volumes a été observée dans le cœur d'agglomération et une quasi inexistence de ce type de produit sur des communes où le foncier est cher. Cela peut notamment s'expliquer par la hausse des coûts de construction rendant plus complexe le montage des opérations aidées. Ces solutions pour aider la primo accession sont à maintenir sur le territoire mais doivent être doublées d'autres outils les rendant pérennes et évitant la spéculation.
- Le développement de la location en soutenant la production de logements sociaux et en accompagnant les bailleurs privés, peut être une solution pertinente pour de nombreux ménages. La diversité de l'offre locative (sociale, intermédiaire et privée) permettra d'offrir à chacun, quelle que soit sa situation, des possibilités de se loger plus facilement sur le territoire.
- Le développement d'une offre en centralité permettrait davantage d'accueillir les jeunes et les personnes en perte d'autonomie et de rapprocher les actifs des zones d'emploi.

Les orientations stratégiques



A. Un développement en cohérence avec les projets des communes

Le scénario de développement du PLH 2024-2029 a été élaboré dans une double approche : **contribuer au développement économique et à l'attractivité de l'agglomération tout en préservant et en améliorant la qualité de vie des habitants**. Pour cela, la production de logements s'appuie non seulement sur la prospective démographique mais aussi sur la réalité des communes, de leurs projets et de leurs contraintes.

Ainsi, les scénarios relatifs aux objectifs de production de logements ont été partagés et confrontés aux capacités foncières disponibles par commune (en cohérence avec les PLU) afin d'en garantir la faisabilité tout en s'inscrivant dans la trajectoire de la loi climat et résilience en matière de réduction de la consommation foncière.

La stratégie de développement repose donc sur la prise en compte de plusieurs principes :

- Des évolutions démographiques tenant compte du desserrement des ménages et de l'accueil de nouvelles populations,
- Du maillage et les polarités territoriales définis dans le SCoT du Pays de Lorient,
- Du développement articulant habitat, emplois et transports,
- De l'augmentation du nombre d'opérations en densification tout en préservant la nature en ville et la qualité de vie,
- Des capacités à produire des communes et des bailleurs sociaux, des opérations de reconstitution du parc social et des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU pour les communes concernées,
- De la remobilisation du parc existant et de sa valorisation.

Lorient Agglomération et ses communes visent ainsi un objectif de 8 259 logements sur 6 ans (**1 376 logements par an**), qui s'inscrit dans la stratégie du SCoT du Pays de Lorient et qui permet de répondre aux parcours résidentiels des habitants déjà installés et des ménages arrivant sur le territoire.

Objectif production neuve
8 259 logements sur 6 ans,
dont 7 224 nouveaux logements
et 1 035 reconstitutions

Ce scénario permet de soutenir un **développement démographique de l'ordre de 0,40 à 0,45% par an**, en continuité des tendances actuellement observées. Il contribue à la dynamique économique et aux besoins d'entreprises locales de se développer et de recruter.

Cet objectif est supérieur au rythme des logements livrés en moyenne sur la période 2017-2022 et témoigne d'une volonté de développement, qui reste toutefois soutenable et à la hauteur des capacités des communes.

Concernant le logement social, la part totale affectée dans les opérations (de 20 à 50% selon les communes), reflète le volontarisme de l'Agglomération en la matière. Plusieurs principes ont été retenus pour territorialiser l'**objectif de 500 logements locatifs sociaux et de 123 logements en accession sociale par an**. En effet, bien qu'il s'agisse de maintenir une dynamique de production de logements sociaux sur tout le territoire et en cohérence avec les besoins, les efforts seront concentrés dans les communes actuellement déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU (et les communes centres pour l'accession sociale). Ainsi, dans le cadre du PLH, a été fixé un engagement minimum des communes en situation de rattrapage à consentir de 35% à 50% de leur production neuve au logement social. De plus, pour assurer une mixité des

occupations au sein du parc social et répondre aux besoins des habitants, une part de logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS), sera possible dans les communes les plus tendues.

En complément des objectifs de production neuve, Lorient Agglomération souhaite développer des outils de remobilisation des logements inoccupés. Pour assurer ces trajectoires, l'EPCI accompagnera au plus près les communes dans leurs projets habitat, notamment par le biais d'une politique foncière renforcée et d'un dialogue continu.

Ventilation des objectifs de production de logements 2024-2029

Commune	CAPACITES A PRODUIRE											COMPATIBILITE LOI SRU - 3DS				
	Production neuve			Production logement locatif social (LLS)			Gens du voyage	Production accession abordable				Parc privé	Déficit de logements sociaux au 01/01/2022	Objectif de rattrapage théorique 2023-2028	Nombre total de logements prévus comptabilisés SRU (avec excédants 2020-2022)	Différentiel brut supplémentaire imposé par la loi SRU
	Objectif de production neuve 24-29 indiqué par les communes	Nombre de reconstitutions	Total production neuve	Taux proposé	Nombre proposé	Total nouvelle production + reconstitution	Terrains familiaux locatifs 7 emplacements à localiser	Taux pour toute opération de plus de 20 logements	Dont proportion minimale d'accession sociale (BRS et PSLA)	Nombre de BRS	Nombre de PSLA	Objectif conventionnement ANAH				
Bubry	42		42	20%	8	8		NC	NC	NC	NC					NC
Inguiniel	42		42	20%	8	8		NC	NC	NC	NC					NC
Lanvaudan	30		30	20%	6	6		NC	NC	NC	NC					NC
Quistinic	30		30	20%	6	6		NC	NC	NC	NC					NC
Caudan	246	60	306	30%	74	134		10%	50%	NC	12		85	85	86	NC
Cléguer	204		204	30%	61	61		NC	NC	NC	NC					NC
Gestel	84		84	30%	25	25		10%	50%	NC	4					NC
Plouay	200		200	30%	60	60		10%	50%	NC	10	4	272	180	74	106
Pont-Scorff	204		204	25%	51	51		10%	50%	NC	10		43	43	61	NC
Quéven*	132		132	35%	46	46		10%	50%	NC	7		295	195	208	NC
Brandérion	30		30	25%	7	7		20%	NC	NC	NC					NC
Calan	60		60	25%	15	15		20%	NC	NC	NC					NC
Inzinzac-Lochrist*	198		198	35%	69	69		10%	50%	NC	10	3	208	138	82	56
Languidic*	318		318	35%	111	111		10%	50%	NC	16	4	402	266	131	135
Hennebont*	600		600	20%	120	120		25%	60%	45	45					NC
Lanester*	498	168	666	20%	100	268		25%	60%	37	37					NC
Lorient*	1 968	535	2 503	20%	394	929		25%	60%	148	148					NC
Guidel*	478	72	550	35%	167	239		10%	60%	29	NC	10	543	359	206	153
Larmor-Plage*	378	100	478	35%	132	232	4	10%	60%	23	NC	10	447	296	173	123
Locmiquélic*	150		150	35%	53	53		15%	60%	14	NC		233	EXEMPTEE		NC
Ploemeur*	600	100	700	35%	210	310		15%	60%	54	NC	11	677	447	338	109
Riantec*	336		336	35%	118	118		15%	60%	NC	30		121	80	148	NC
Gâvres	42		42	30%	13	13		25%	60%	6	NC					NC
Groix	102		102	30%	31	31		25%	60%	15	NC					NC
Port-Louis	252		252	30%	76	76		25%	60%	38	NC					NC
TOTAUX	7 224	1 035	8 259	27%	1 961	2 996	11			408	329	42	3 326	2 089	1 507	

* communes pour lesquelles sera autorisée une part de logements locatifs sociaux de type PLS, à hauteur de 10% max de la production neuve de logements locatifs sociaux

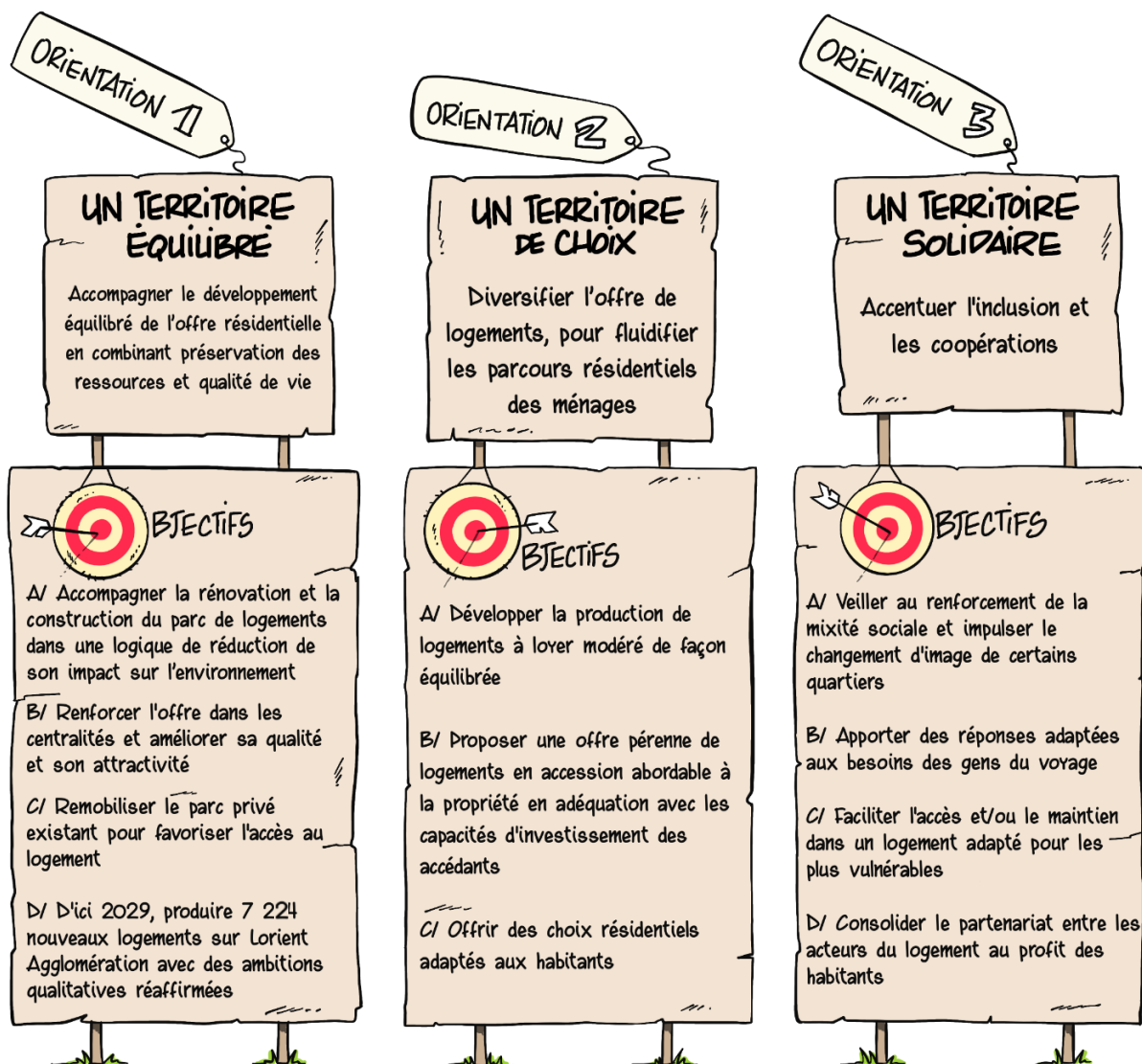
B. Des politiques de l'Habitat ambitieuses et volontaristes

Lorient Agglomération élabore ses politiques locales de l'Habitat autour du défi collectif de pouvoir concevoir son projet de vie sur le territoire, avec comme fil rouge la sobriété.

HABITER MIEUX, PARTOUT,
POUR TOUS, ET À PRIX JUSTE

Sobriété

Dans cette optique et à la lumière des enjeux identifiés, le PLH s'articule autour de **3 orientations et de 11 objectifs stratégiques**. Ces axes d'intervention expriment le souhait des élus de prendre en compte les besoins et attentes des habitants en matière de logement, et répondent à un triple enjeu : social, environnemental et économique.



Un enjeu transversal : la fluidification des parcours résidentiels

La multiplication des séquences de vie pour un même ménage, l'augmentation des séparations et des recompositions familiales, l'accroissement du vieillissement de la population, concourent à une diversification de la demande et des besoins en termes de logement. Cette évolution dans le temps est une préoccupation constante pour les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux. Ainsi, pour fluidifier des parcours résidentiels « grippés », et notamment ceux de jeunes ménages actifs, d'actifs modestes, de publics fragilisés ou encore d'étudiants, Lorient Agglomération souhaite, à travers le PLH, actionner plusieurs leviers en encourageant les mobilités résidentielles, en développant une offre variée et équilibrée sur le territoire, en animant une stratégie de peuplement ou encore en favorisant l'accès au logement.

Orientation 1 : Un territoire équilibré

Accompagner le développement équilibré de l'offre résidentielle en combinant préservation des ressources et qualité de vie

Cette orientation vise à répondre aux besoins en logements actuels et futurs par une approche permettant de garantir un développement durable de l'habitat, prenant en compte les enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Ainsi, l'action publique menée en faveur de l'habitat a vocation à porter, avant tout, sur l'enveloppe urbaine constituée et le parc de logements existant, en vue, notamment, d'une moindre consommation d'espace.

Ainsi une place importante est donnée à la rénovation des parcs sociaux et privés, pour les rendre plus compétitifs sur le plan énergétique et améliorer la qualité de vie des résidents. L'effort sur les quartiers prioritaires et les aides mobilisables pour le parc privé seront maintenus. Une attention particulière sera portée aux copropriétés, avec un accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants pour les inciter à améliorer leur bien.

La stratégie de soutenabilité souhaitée par les élus du territoire, passe aussi par la remobilisation des logements inoccupés. Dans cette optique, des actions seront entreprises pour lutter contre la vacance structurelle dans les centralités. Par ailleurs, l'évolution du nombre de locations de courtes durées fera l'objet d'un suivi précis afin qu'un équilibre soit trouvé entre le développement touristique et les capacités du territoire à loger ses habitants à l'année.

Concernant le logement neuf, le PLH prévoit une production suffisamment importante pour répondre aux besoins du territoire, mais en adéquation avec les capacités des communes et la structuration du territoire portée par le SCoT, visant une meilleure articulation entre habitat, emploi et transport. Cet objectif s'inscrit, en outre, en cohérence avec le projet de territoire de Lorient Agglomération et un développement territorial équilibré, solidaire et écologique.

De ce fait la construction est privilégiée au sein du tissu urbain existant (comblement de dents creuses, renouvellement urbain, démolition/reconstruction, etc.). Pour assurer le développement de cette offre neuve, attractive et durable, Lorient Agglomération s'associera aux communes pour déployer, en cohérence avec les PLU, une stratégie foncière renforcée et les outils nécessaires à la mobilisation de fonciers. Dans cette optique, une ingénierie d'accompagnement des projets sera également déployée au service des particuliers qui souhaitent densifier leur bien.

Pour un cadre de vie attractif et une insertion réussie des nouveaux logements dans leur environnement, les projets en renouvellement urbain doivent veiller à leur intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes, à l'intimité des habitants, à la présence de la nature en ville et à l'accès aux aménités.

La qualité, à l'échelle du logement, est également indispensable. Sur ce volet, le PLH préconise de réaliser de nouvelles formes d'habiter plus compactes, plus performantes, avec des matériaux durables qui concourent à la préservation des ressources et à la qualité de vie et de santé de tous.

Quelques nouveautés

Une **action foncière renforcée** pour viser une plus grande sobriété et accroître la part en renouvellement urbain (ex : création de référentiels fonciers, mise en œuvre d'une opération d'accompagnement à la densification douce).

L'élaboration d'une stratégie de **remobilisation des logements vacants** depuis plus de deux ans en centralité.

L'analyse et le **suivi du développement des meublés de tourisme**.

La mise en œuvre d'une **stratégie bas carbone** pour les logements neufs et anciens.

Orientation 2 : Un territoire de choix

Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Cette orientation vise à soutenir le développement d'une offre diversifiée, abordable et correctement répartie, tant dans le champ du locatif que de l'accession à la propriété. Elle contribue ainsi au rapprochement entre l'offre et la demande de logements pour répondre au plus près aux besoins des ménages.

Même si des efforts récents ont été réalisés en matière de construction de logements sociaux et de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle du territoire (le taux de logements sociaux sur le nombre de résidences principales est passé de 19,4% en 2017 à 20,2% en 2022), des enjeux demeurent : 11 communes sont toujours déficitaires au titre de la loi SRU et la tension locative est croissante. De plus, au regard de l'évolution de la population, des modes de vie et de la précarisation, la gamme semble insuffisamment développée pour permettre aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel de manière choisie et non subie.

En ce sens, Lorient Agglomération soutient une production neuve volontariste de logements locatifs sociaux avec des principes de sobriété, de diversité de types de produits, tout en fournissant un effort particulier sur les petits logements, pour lesquels la demande est importante et l'offre rare. Concernant le financement des logements, la priorité de loger les ménages aux revenus les plus modestes est confortée dans ce PLH, avec un objectif de production de 50% de PLAI. De plus, pour répondre aux profils des demandeurs, une part de logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS) sera possible dans les communes les plus tendues.

Par ailleurs, l'offre à destination des publics spécifiques a aussi vocation à être renforcée. Lorient Agglomération accompagnera les porteurs de projets pour le déploiement de nouvelles réponses adaptées (ex : résidences sociales pour les jeunes actifs, habitat social pour les personnes autonomes et semi-autonomes, etc.). Le développement d'une offre variée concourra à encourager les mobilités résidentielles et ainsi à fluidifier le marché.

Le soutien à une offre locative abordable se traduit également par la poursuite du travail sur les montants des loyers des logements locatifs sociaux existants et par l'incitation au conventionnement des logements dans le parc privé.

Véritable levier facilitant le parcours résidentiel, l'accès abordable à la propriété sera également développée, notamment avec l'introduction du Bail Réel Solidaire, pour les ménages aux ressources « intermédiaires ». Cette offre sera privilégiée dans les secteurs de marché « tendu » (centralité et zone littorale) où le nombre d'habitants du territoire en capacité d'acheter leur logement a fortement diminué. Les différents dispositifs intégreront des plafonds de prix de vente en adéquation avec les capacités des ménages ciblés.

Quelques nouveautés

La création d'un **Organisme Foncier Solidaire (OFS)** territorial pour un parc pérenne en accession abordable.

La création d'un **lieu unique d'information pour le logement autonome des jeunes**.

Le développement de **logements locatifs sociaux adaptables à tous les types de handicaps** (objectif visé : 10% de la programmation annuelle respectant le cahier des charges du « logement adaptable »).

Le soutien au développement d'une **offre diversifiée de logement social, entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement**, pour les personnes en perte d'autonomie.

En parallèle d'un travail sur l'offre et sa typologie, la fluidification des parcours résidentiels passe aussi par des réponses qualitatives et un accompagnement adapté et personnalisé des ménages dans leur projet de vie. A ce titre, des actions spécifiques sont proposées en direction des personnes en perte d'autonomie, des jeunes quel que soit leur statut, des ménages primo-accédants, etc.

Orientation 3 : Un territoire solidaire

Accentuer l'inclusion et les coopérations

Cette orientation stratégique vise à garantir un accès équitable à un logement abordable et de qualité pour tous, en particulier pour les personnes les plus vulnérables et les plus défavorisées. En mettant l'accent sur l'inclusion, elle permet également de renforcer la cohésion sociale.

Ainsi, Lorient Agglomération a pour ambition de poursuivre la politique locale de l'habitat inclusive déjà engagée dans le précédent PLH, en matière de mixité sociale et de réponses aux besoins de publics spécifiques, pour rendre possible le parcours résidentiel.

Les actions du PLH dans ce domaine visent donc la solidarité envers les habitants qui ont des difficultés à se loger ou en situation de mal-logement. Cela passe par le développement d'une offre adaptée à leurs besoins, par des démarches d'accompagnement social et par une politique d'attribution et de peuplement du logement social favorisant la mixité sociale au sein du parc. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et de l'Information du Demandeur constitue l'outil privilégié pour organiser une gestion partagée et transparente de la demande locative sociale.

De plus, les actions visant l'accès direct au logement et/ou le maintien dans le logement, engagées en partenariat avec l'État, dans le cadre du plan « logement d'abord », sont confortées.

La question de la mixité sociale est également à prendre en compte au travers des opérations de renouvellement urbain qui permettent une diversification de l'offre et l'impulsion d'un changement d'image de certains quartiers.

Par ailleurs, Lorient Agglomération prévoit d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage en mobilité et/ou en voie de sédentarisation, telles que définies dans le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Enfin, élément clé de cette orientation, la coopération implique un travail étroit avec les différents acteurs de l'Habitat et du Logement, tels que les bailleurs sociaux, les partenaires institutionnels, les associations spécialisées, les promoteurs immobiliers ou encore les habitants. Il convient ainsi de poursuivre la dynamique locale engagée et de consolider le maillage partenarial afin de créer un réseau fertile au profit des habitants.

Quelques nouveautés

La mise en œuvre du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur 2024-2029**.

L'expérimentation de **l'habitat alternatif** pour répondre de façon temporaire à des besoins d'hébergement de courte durée.

L'élaboration d'une **stratégie de communication** autour du PLH pour améliorer la lisibilité de l'action publique afin que les habitants et les partenaires disposent d'une information claire sur les dispositifs existants et la stratégie Habitat de l'Agglomération.

Le programme d'actions



A. Les fiches actions

Les ambitions fixées ont été traduites à travers un programme d'actions opérationnel et transversal, composé de 28 actions.

Toutefois, la complexité structurelle des enjeux de l'Habitat et la conjoncture mouvante rendent nécessaire de mener une démarche vivante et souple sur le long terme. Ainsi, le PLH 2024-2029 se veut un document agile, qui pourra le cas échéant être ajusté de façon partenariale pour coller au mieux aux évolutions et être au plus près des besoins des habitants. En ce sens, des appels à projets pourront être lancés pour accompagner et inciter des démarches innovantes.

ANALYSE DES IMPACTS

La nécessaire transition écologique à engager ne peut se faire qu'avec un souci de justice sociale. Pour répondre à ces enjeux primordiaux et rendre le territoire plus résilient face au changement climatique, l'Agglomération souhaite, afin d'éclairer ses décisions, analyser ses plans d'actions structurants à l'aune de critères sociaux et environnementaux. Pour le PLH, les critères d'analyse transversaux suivants ont été retenus : la sobriété, le principe « une seule santé » et l'équité sociale.

SOBRIETE : dans un contexte où les ressources naturelles sont limitées, la sobriété consiste à questionner les besoins et à les satisfaire en limitant leurs impacts sur l'environnement. Elle doit conduire à faire évoluer les modes de production et de consommation, et plus globalement les modes de vie, à l'échelle individuelle et collective.

« UNE SEULE SANTE » : ce principe consiste en une approche intégrée et unificatrice qui vise à équilibrer et à optimiser durablement la santé des personnes, des animaux et des écosystèmes. Il reconnaît que la santé des humains, des animaux domestiques et sauvages, des plantes et de l'environnement en général (y compris des écosystèmes) est étroitement liée et interdépendante. (OHHLEP – OMS)

EQUITE SOCIALE : vise à lutter contre les inégalités (pauvreté, exclusion, discriminations, etc.) via une répartition plus juste des ressources. Elle se réfère aux principes de justice sociale et de solidarité.

Classement des critères par sigle : impact positif (« + »), impact neutre (« = »), vigilance sur l'impact potentiel (« V »).

ORIENTATION	OBJECTIF	FICHE ACTION	IMPACTS		
			SOBRIETE	UNE SEULE SANTE	EQUITE SOCIALE
UN TERRITOIRE EQUILIBRE	A/ Accompagner la rénovation et la construction du parc de logements dans une logique de réduction de son impact sur l'environnement	1_Amélioration climatique du parc privé existant	+	+	+
		2_Observation et accompagnement des copropriétés	+	+	+
		3_Promotion de la stratégie bas carbone dans l'habitat	+	+	=
		4_Poursuite de la réhabilitation du parc locatif social	+	+	+
	B/ Renforcer l'offre dans les centralités et améliorer sa qualité et son attractivité	5_Accompagnement des projets de renouvellement urbain hors NPNRU	+	+	+
		6_Opérations d'accompagnement à la densification douce	+	V	+
	C/ Remobiliser le parc privé existant pour favoriser l'accès au logement	7_Lutte contre la vacance structurelle	+	=	+
		8_Analyse et suivi du développement des meublés de tourisme	+	=	+
	D/ D'ici 2029, produire 7 224 nouveaux logements sur Lorient Agglomération avec des ambitions qualitatives réaffirmées	9_Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et amélioration du cadre de vie	V	V	+
		10_Stratégie et cadre d'intervention foncière	V	V	+
UN TERRITOIRE DE CHOIX	A/ Développer la production de logements à loyer modéré de façon équilibrée (locatif social et privé régulé)	11_Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire	V	V	+
		12_Soutien à la production de logements locatifs sociaux	V	V	+
		13_Développement d'une offre de logements locatifs sociaux abordables dans le parc social	=	=	+
		14_Captation des logements neufs et anciens du parc privé locatif à des fins sociales	=	=	+
	B/ Proposer une offre pérenne de logements en accession abordable à la propriété en adéquation avec les capacités	15_Développement d'une offre de logements abordables en accession	V	V	+
		16_Accompagnement des ménages accédants	=	=	+

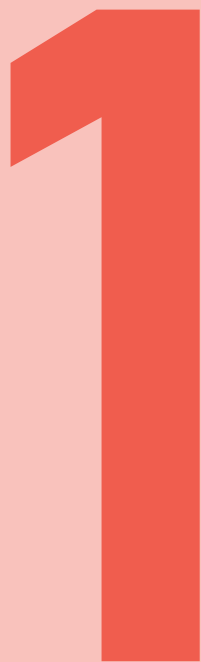
	d'investissement des accédants				
	C/ Offrir des choix résidentiels adaptés aux habitants	17_Un logement social, adapté à la perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap	=	+	+
		18_Adaptation du parc privé existant à la perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap	+	+	+
		19_L'accès des « jeunes » au logement	=	+	+
		20_Le logement : une passerelle pour les actifs bénéficiant de contrats courts et/ou en mobilité	=	+	+
UN TERRITOIRE SOLIDAIRE	A/ Veiller au renforcement de la mixité sociale et impulser le changement d'image de certains quartiers	21_Soutien à la mixité par la politique d'attribution et de peuplement du logement social	=	=	+
		22_Accompagnement des projets de renouvellement urbain en quartiers NPNRU	+	+	+
		23_Encadrement des ventes de logements locatifs sociaux	=	=	+
	B/ Apporter des réponses adaptées aux besoins des gens du voyage	24_Organisation des conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	V	V	+
	C/ Faciliter l'accès et/ou le maintien dans un logement adapté pour les plus vulnérables	25_Lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne	+	+	+
		26_Poursuite de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord	=	+	+
	D/ Consolider le partenariat entre les acteurs du logement au profit des habitants	27_Animation de la dynamique partenariale autour du PLH	+	+	+
		28_L'Espace Info Habitat, guichet unique du logement	+	+	+

SOMMAIRE DES FICHES ACTIONS

1_ Amélioration climatique du parc privé existant	38
2_ Observation et accompagnement des copropriétés	42
3_ Promotion de la stratégie bas carbone dans l'habitat	46
4_ Poursuite de la réhabilitation du parc locatif social	50
5_ Accompagnement des projets de renouvellement urbain hors NPNRU	55
6_ Opérations d'accompagnement à la densification douce	59
7_ Lutte contre la vacance structurelle	62
8_ Analyse et suivi du développement des meublés de tourisme	65
9_ Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et amélioration du cadre de vie	68
10_ Stratégie et cadre d'intervention foncière	73
11_ Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire	78
12_ Soutien à la production de logements locatifs sociaux	83
13_ Développement d'une offre de logements locatifs sociaux abordables dans le parc social	89
14_ Captation des logements neufs et anciens du parc privé locatif à des fins sociales	92
15_ Développement d'une offre de logements abordables en accession	96
16_ Accompagnement des ménages accédants	100
17_ Un logement social, adapté à la perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap	104
18_ Adaptation du parc privé existant à la perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap	109
19_ L'accès des « jeunes » au logement	112
20_ Le logement : une passerelle pour les actifs bénéficiant de contrats courts et/ou en mobilité	115
21_ Soutien à la mixité par la politique d'attribution et de peuplement du logement social	118
22_ Accompagnement des projets de renouvellement urbain en quartiers NPNRU	121
23_ Encadrement des ventes de logements locatifs sociaux	125
24_ Organisation des conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	128
25_ Lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne	130
26_ Poursuite de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord	134
27_ Animation de la dynamique partenariale autour du PLH	138
28_ L'Espace Info Habitat, guichet unique du logement	141

Un territoire équilibré :

Accompagner le développement équilibré de l'offre résidentielle sur Lorient Agglomération en combinant préservation des ressources et qualité de vie



ACTION 1 : AMELIORATION CLIMATIQUE DU PARC PRIVE EXISTANT

Contexte et enjeux

Le secteur résidentiel représente 30% des consommations énergétiques du territoire. Le chauffage, premier besoin énergétique des logements, constitue à lui seul près des 2/3 de la consommation énergétique du secteur. La maîtrise de ce poste de consommation constitue donc un enjeu central pour limiter les dépenses énergétiques des particuliers mais aussi les émissions de gaz à effet de serre du territoire et les polluants atmosphériques (particules fines). La rénovation qualitative des logements en passant notamment par l'isolation du bâti et l'installation de systèmes de chauffage performants et moins polluants est donc un levier d'action important de la transition écologique.

De plus, une mauvaise qualité de l'air intérieur ou le fait de ne pas pouvoir se chauffer correctement dans son logement a un impact sur la santé.

Depuis 2007, Lorient Agglomération mène, en concertation avec l'Anah, des programmes visant à accompagner les propriétaires modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements en proposant une assistance technique, administrative et financière. La collectivité a fait le choix d'une prise en régie de l'animation du Programme d'Intérêt Général, opérée par le service habitat qui dispose de thermiciens et de conseillers. Quant aux foyers non éligibles aux aides de l'Anah, ils bénéficient également d'un accompagnement personnalisé par l'Adil et l'ALOEN au sein de l'Espace Info Habitat (EIH).

Ainsi, pour favoriser la rénovation du parc de logements privés afin d'améliorer le confort de l'habitat (été et hiver), diminuer la facture énergétique et réduire l'impact sur l'environnement et sur la santé, l'EIH accompagne les particuliers dans leur projet en prodiguant des conseils personnalisés (cf. action n°28).

Par ailleurs, via son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2025, l'EPCI s'est donné pour ambition de rénover l'ensemble du parc de logements d'ici 2050 (soit environ 2 500 logements privés par an), de réduire les besoins en énergie et de favoriser le transfert des usages de chauffage vers des énergies décarbonées et renouvelables. Actuellement, le rythme de rénovation des logements accompagnés par l'EIH ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par le PCAET.

Dès lors, devant les enjeux de rénovation climatique du parc ancien, la mission portée par l'EIH est essentielle et doit être accentuée pour répondre aux besoins croissants de la population, dans une démarche de transition responsable.

Pour la période 2024-2029, et dans un contexte de complexification des dispositifs nationaux, l'Agglomération souhaite donc poursuivre son soutien aux particuliers dans leurs projets d'amélioration de l'efficacité climatique de leurs logements.

L'accompagnement personnalisé, véritable levier incitatif permettant la concrétisation des projets, sera amplifié et pourra évoluer en fonction du contexte.

Description de l'action

1/ Accompagner administrativement et techniquement les particuliers dans leur(s) projet(s) de rénovation climatique des logements

- **Poursuite en régie des missions de l'EIH** (cf. action 28) : depuis sa création en 2013, l'EIH accompagne les particuliers et les professionnels sur les questions liées au logement. La collectivité affirme sa volonté de poursuivre ce service en régie qui satisfait pleinement les particuliers et les communes et de le rendre accessible au plus grand nombre.

- **Encourager en premier lieu les travaux d'isolation** : Partant du principe que l'énergie la moins polluante

est celle qu'on ne consomme/produit pas, il faut encourager les travaux d'isolation, notamment par l'extérieur, dans le respect des règles d'urbanisme et de la qualité architecturale du bâti.

- **Renforcer la communication et l'information de premier niveau** : pour que les particuliers puissent être informés, conseillés et accompagnés de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, il apparaît nécessaire de renforcer les actions de l'EIH, et en particulier en matière de communication et de sensibilisation, sur certaines communes, notamment rurales, qui concentrent ménages modestes et logements énergivores.

En outre, un renfort sur l'information de premier niveau doit permettre de faire face à l'afflux de demandes générées par la crise énergétique et les différentes mesures gouvernementales en faveur de la rénovation (France Rénov, presse et spots de communication autour de MaPrimeRénov'), et sera à articuler avec MonAccompagnateurRénov, nouvel intervenant dans l'accompagnement à la rénovation issu de la loi Climat et Résilience.

2/ Adapter le dispositif d'aides à la rénovation climatique des logements

Le régime actuel des aides de Lorient Agglomération distingue deux types de propriétaires :

- Les ménages dits « modestes au sens de l'Anah » pris en charge par le service habitat ;
- Le reste du public accompagné par l'Adil et l'ALOEN.

L'objectif est commun : inciter et accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation climatique vers un projet adapté à leurs besoins, en leur présentant les différents financements mobilisables.

Des aides existantes à maintenir :

- **Poursuite du partenariat bancaire engagé avec Procivis Bretagne** qui permet aux ménages modestes, s'engageant dans un projet de rénovation financé par l'Anah, de bénéficier du préfinancement des aides publiques et d'un prêt à taux 0% pour le reste à charge.

- **Aides à l'accompagnement (accordées si hors obligation réglementaire) :**

- En fonction du projet envisagé, un diagnostic énergétique réalisé par un technicien de l'EIH peut être proposé ;
- Pour tout propriétaire (sans conditions de ressources), la réalisation d'un audit énergétique en logement individuel dans la perspective d'une rénovation globale est subventionnée (aide de 50% de la dépense TTC, aide plafonnée à 400 €) ;
- En copropriété, la réalisation d'un audit énergétique ou d'un diagnostic technique global, comprenant un audit, est subventionnée (aide de 50% de la dépense TTC, aide plafonnée à 4 000 €).

- **Aides aux travaux (pour les logements individuels de plus de 15 ans) :**

Pour les propriétaires modestes au sens de l'Anah, une aide complémentaire est octroyée, de 2000€ maximum, en fonction du gain énergétique.

Pour les propriétaires bailleurs, en cas de conventionnement Anah avec travaux d'économie d'énergie : une prime forfaitaire de 1 000 €.

Pour les propriétaires sous conditions de ressources (jusqu'aux ressources intermédiaires), un bonus « rénovation globale » de 3 000 € pour tout projet présentant un gain d'au moins 55% et permettant à un logement classé en étiquette E, F ou G d'atteindre une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à 110 kWh/m²/an.

Pour tout propriétaire (sans conditions de ressources), un bonus « matériaux biosourcés » de 15€/m² limité à 150 m² de surface (soit 2 250 € max) afin d'encourager les isolations utilisant des matériaux sains, efficaces et durables.

Pour tout propriétaire (sans conditions de ressources), une prime forfaitaire de 800 € pour l'installation d'un chauffe-eau solaire individuel CESI.

De nouvelles aides à étudier :

- **Réflexion sur la faisabilité d'un préfinancement des certificats d'économie d'énergie (CEE)** : les démarches à entreprendre par les particuliers pour valoriser leurs certificats d'économie d'énergie (CEE) sont complexes et sources d'erreur, voire d'abandon.

L'objectif du préfinancement est de simplifier et sécuriser le montage financier des projets. Ce dispositif sera expérimenté par Lorient Agglomération auprès de deux catégories de propriétaires : les ménages éligibles Anah accompagnés sur un dossier « Sérénité » et tout autre ménage (sans conditions de revenus) s'engageant dans un projet de rénovation globale.

En contrepartie de la cession de leurs CEE à la collectivité, les propriétaires pourront bénéficier d'une subvention. Du côté de Lorient Agglomération, les CEE collectés auprès des particuliers seront alors enregistrés sur le compte de la collectivité et valorisés annuellement.

3/ Veiller à l'amélioration de la Qualité de l'Air Intérieur (QAI) dans les opérations de rénovation et participer à la réduction des émissions de particules fines dans l'air extérieur

Les personnes passent environ 90% de leur temps en environnement intérieur. L'exposition aux polluants (particules, composés organiques volatils, moisissures, radon, amiante, etc.) a des effets néfastes sur la santé. La QAI est un sujet qui doit être davantage abordé lors de la préconisation des travaux (choix de matériaux sains et ventilation efficace). En lien avec le Plan Local Santé Environnement de Lorient Agglomération et l'Agence Régionale de la Santé, plusieurs actions seront menées :

- **Information des particuliers sur la nécessité d'une bonne ventilation du logement** et notamment sur le risque radon, gaz qui s'infiltré par les sols et s'accumule dans les pièces mal ventilées ;
- **Proposition aux propriétaires qui le souhaitent, d'un dosimètre radon**, suivi d'une analyse des résultats avec, en cas de résultat élevé, la possibilité de réaliser un diagnostic approfondi subventionné à hauteur de 50% de la dépense TTC, aide plafonnée à 200 €.

En matière de qualité de l'air extérieur, la source principale d'émissions de particules fines (inférieures à 2,5 micromètres), nocives pour la santé, est le résidentiel (55%). Avec les valeurs limites actuelles, on recense peu de population exposée à un dépassement. En tenant compte de l'abaissement du seuil prévu en 2030, près d'un quart de la population serait concernée. En termes d'actions :

- **Accompagnement à la rénovation climatique** auprès des propriétaires avec pour objectif de réduire les consommations et de remplacer les modes de chauffage au bois les plus nocifs sur ce type d'émissions (vieux poêles, foyer de cheminée ouvert).

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Structures de l'EIH : Lorient Agglomération (services habitat et urbanisme), l'Adil et l'ALOEN

INSTANCES :

- Coordination des structures de l'EIH : réunion composée de l'Adil, ALOEN et du service habitat ;
- Suivi des aides financières : Comité d'orientations

PARTENAIRES



Adil, ALOEN, Compagnons Bâisseurs de Bretagne, Morbihan Solidarité Energie, Procivis, Région Bretagne

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération – 3,3 ETP ;
- ALOEN et Adil

MOYENS FINANCIERS :

- Subventions Lorient Agglomération pour la rénovation énergétique : 1 947 000€ (investissement)

Objectifs à atteindre

- Baisse des consommations énergétiques du secteur résidentiel
- Baisse du nombre de logements énergivores DPE classée E, F ou G
- Au moins 20% de propriétaires modestes accompagnés par le service habitat ont pu concrétiser leur projet grâce à une aide financière de l'Anah

INDICATEURS



- Niveau de consommation énergétique du secteur résidentiel
- Nombre de logements énergivore DPE classés E, F ou G
- Part des propriétaires modestes accompagnés par le service habitat qui ont réalisé des travaux "énergie", en obtenant une aide financière de l'Anah
- Au moins 1 200 ménages sont conseillés, par an et par l'EIH, sur un projet de rénovation énergétique
- Au moins 120 propriétaires « modestes » déposent chaque année un dossier de subvention Anah
- Au moins 300 ménages ont reçu une aide de Lorient Agglomération pour le logement (nature, nombre, montant)

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les ménages de l'agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025
Plan Local Santé Environnement 2024-2028

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Accompagnement des ménages						
Amélioration de la qualité de l'air						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°2, 3, 25 et 28

ACTION 2 : OBSERVATION ET ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES

Contexte et enjeux

Un logement sur cinq de l'agglomération est situé dans l'une des 2 525 copropriétés du territoire. Une part importante de ce parc d'habitat collectif a été construite avant les premières réglementations thermiques et arrive aujourd'hui à la fin d'un cycle technique.

Les communes et les acteurs de l'habitat font remonter un besoin de connaissance pour intervenir auprès des copropriétés, prévenir leur déqualification et favoriser les décisions de rénovation. En effet, plusieurs enjeux reposent sur la qualité et le bon fonctionnement des copropriétés, parmi lesquels :

- L'attractivité des centres-bourgs et des centres-villes, puisque les copropriétés y sont souvent situées ;
- Le maintien d'une offre de logement de qualité à la location et à l'accession, par rapport aux constructions neuves notamment ;
- La prévention de l'apparition de poches de logements indécents dans des copropriétés dégradées.

On peut noter également que le contexte réglementaire évolue rapidement pour les copropriétés. Les dispositions de la loi Climat et résilience portant sur la lutte contre le réchauffement climatique de 2021 oblige tous les copropriétaires à s'interroger sur les besoins de rénovation de leur immeuble : obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique à l'immeuble et de voter un projet de plan pluriannuel de travaux mais aussi indécence des logements locatifs classés en étiquette G.

Outre le fait qu'un nombre important de copropriétés nécessite des travaux de rénovation (thermique notamment), l'Observatoire des copropriétés du territoire a également recensé 255 copropriétés potentiellement fragiles (soit 1 copropriété sur 10) en s'appuyant sur le cumul de plusieurs indicateurs d'ordres techniques, financiers, sociaux et de gestion. A ces adresses, l'engagement des copropriétaires dans un programme de travaux semble compromis sans accompagnement préalable.

En effet, la décision d'entreprendre la rénovation en copropriété suppose des prérequis, comme l'existence d'un syndic, une comptabilité saine ou encore un consensus lors du vote de travaux. Dans les copropriétés fragiles, les copropriétaires n'ont pas toujours pris en compte le niveau des charges et les travaux nécessaires à la pérennisation de leur bien et demandent à être conseillés.

Afin de prévenir et d'agir contre la dégradation des immeubles collectifs, Lorient Agglomération a mis en place des actions visant à approfondir la connaissance des copropriétés, améliorer leur fonctionnement et à les accompagner dans les programmes de travaux nécessaires. L'agglomération s'appuie sur le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) et la convention SARE avec la Région pour construire et financer une partie des actions.

Ces actions peuvent encore être développées et renforcées. La formation et l'accompagnement des copropriétaires est la pierre angulaire de l'ensemble de ces mesures.

Description de l'action

1/ Renforcer la connaissance sur la situation du parc de logements en copropriétés

Localiser et caractériser les copropriétés à l'échelle d'une commune ou d'un périmètre plus restreint permet de construire des stratégies d'intervention adaptées.

- **L'observatoire des copropriétés** piloté par l'AudéLor pour le compte de Lorient Agglomération est un outil indispensable pour mieux connaître le parc et identifier les dysfonctionnements. Pour être pleinement opérationnel et répondre aux besoins des communes, l'observatoire nécessite quelques adaptations pour intégrer notamment :

- De nouvelles bases de données comme celles du Registre national d'immatriculation ;
- Des données plus opérationnelles comme les procédures liées aux pouvoirs de police des Maires, les audits financés par l'Agglomération, les coordonnées des syndicats pour faciliter les échanges. Cette démarche sera menée en lien avec l'Espace Info Habitat (EIH) et les communes.

- **Diffusion des données de l'observatoire aux communes** : ces éléments permettront aux communes d'identifier les immeubles en copropriétés sur leur territoire, de les caractériser par des données statistiques et de localiser les copropriétés potentiellement fragiles afin de définir des stratégies d'intervention adaptées avec l'appui de Lorient Agglomération. Une charte de diffusion sera mise en place pour garantir la confidentialité des données.
- **Organisation d'un comité de suivi annuel des dispositifs dédiés aux copropriétés à l'échelle de l'organisation.**

2/ Accompagner les ménages sur le fonctionnement des copropriétés

- **Formation et sensibilisation des ménages et des syndic bénévoles à l'environnement réglementaire des copropriétés** : cet aspect est primordial pour éviter que la désorganisation de la copropriété ne mette les copropriétaires en difficulté. Ces formations pourront se poursuivre dans le cadre d'ateliers organisés ou coordonnés par l'EIH. Une attention particulière sera portée au maintien des modalités de sensibilisation des ménages dans le cadre de leur projet d'acquisition en copropriété (rendez-vous Adil, diffusion de guides...).
- **Animation d'un réseau d'acteurs de la copropriété via une information régulière à destination des syndicats** : la communication pourra porter sur les évolutions réglementaires, les dispositifs nationaux et locaux, les actions menées par Lorient Agglomération, les communes et les partenaires. Cette information régulière pluriannuelle sera mise en place par l'EIH.
- **Mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) à l'échelle de l'agglomération** : ce dispositif préventif permettra d'intervenir auprès des copropriétés présentant les indicateurs de fragilité les plus forts dans l'observatoire ou repérées en difficulté par les communes ou l'EIH. Il s'adresse à des copropriétés dont la situation juridique et/ou financière a besoin d'être consolidée. Cet accompagnement sera souvent un préalable nécessaire à l'engagement d'un projet de rénovation.
- **Poursuite du soutien financier aux syndicats des copropriétaires** pour inciter à la mise à jour de leur règlement de copropriété. La subvention de Lorient Agglomération s'élève à 50% du montant TTC de l'acte réglementaire, plafonné à 1 500€ par copropriété.

3/ Favoriser la réalisation des travaux pour prévenir la déqualification des copropriétés

L'incitation et l'accompagnement des copropriétaires pour la rénovation climatique de leur immeuble s'avère nécessaire pour éviter la déqualification de ce parc ancien et lutter contre la précarité énergétique des occupants. Plusieurs axes :

- **Sensibilisation des copropriétaires aux enjeux de rénovation climatique et aux dispositifs locaux et nationaux existants** : des ateliers seront organisés par l'EIH et les opérateurs des programmes opérationnels. Une communication sera mise en place pour faire connaître ces ateliers.
- **Maintien de la subvention pour la réalisation d'un audit énergétique** : cette aide à la décision est un outil important pour que les copropriétaires puissent échanger, décider et planifier un projet de rénovation énergétique. La subvention de Lorient Agglomération s'élève à 50% du montant TTC de l'audit énergétique (aide plafonnée à 4 000€ par copropriété).
- **Pérennisation de l'accompagnement des copropriétaires dans le cadre du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat** : cet accompagnement, proposé au sein de l'EIH, permet d'apporter un conseil indépendant et gratuit aux copropriétaires à toutes les étapes de décision d'une copropriété jusqu'au vote d'un projet de rénovation.
- **Etude de la mise en place d'une ingénierie d'aide à la décision pour faciliter le passage au vote de travaux en assemblée générale** : le parc de copropriétés est composé au 2/3 de petites copropriétés de moins de 7 logements non organisées ou gérées par un syndic bénévole. Les échanges de l'EIH avec les petites copropriétés laissent pressentir que le poids des démarches administratives, les difficultés à trouver une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et le montant des quotes-parts seront des étapes infranchissables pour certaines copropriétés. Si cela se confirme, la mise en place d'un accompagnement spécifique de ces petites copropriétés sera étudiée.

- **Soutien des communes qui s'engageront dans des dispositifs opérationnels d'accompagnement des copropriétés en difficulté** : pour les copropriétés les plus dégradées, nécessitant des travaux de rénovation plus importants que la rénovation climatique et cumulant des difficultés de fonctionnement et de gestion, l'Agglomération accompagnera les communes dans la mise en place et le financement d'études pré-opérationnelles et de dispositifs opérationnels type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet copropriétés. Dans le cadre des OPAH, Lorient Agglomération pourra abonder à part égale l'aide de la commune aux syndicats des copropriétaires pour les travaux.
- **Poursuite du partenariat bancaire avec Procivis Bretagne** : le partenariat engagé avec Procivis Bretagne permet aux copropriétés en difficulté, s'engageant dans un projet de rénovation financé par l'Anah et l'Agglomération, de bénéficier du préfinancement des aides publiques.
D'autres partenariats bancaires seront recherchés pour élargir les solutions de financement pour les copropriétés hors dispositif opérationnel.

4/ Conforter les moyens dédiés à l'accompagnement des copropriétés du territoire

- **Pérennisation de la « mission copropriété » au sein du service habitat** : créé fin 2021, le poste de « chargé de mission copropriétés » a permis l'articulation et le lancement de dynamiques sur le territoire. Sa poursuite après la période initiale de trois ans est nécessaire pour continuer à sensibiliser, mettre en place et coordonner l'ensemble des dispositifs en faveur des copropriétés du territoire.
- **Poursuivre voire renforcer l'accompagnement des « copropriétés » sur le volet énergétique assuré par ALOEN** : la mission dédiée aux copropriétés à ALOEN informe, conseille et accompagne les copropriétés qui souhaiteraient s'engager dans un projet de rénovation climatique. Cette mission est actuellement financée dans le cadre de la convention SARE signée avec la Région Bretagne. En fonction de la demande d'accompagnement et des financements, auxquels Lorient Agglomération pourra prétendre dans le cadre de dispositifs régionaux et nationaux, le renforcement de cette mission sera envisagé.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS :

- Pour renforcer la connaissance des copropriétés et l'information des copropriétaires, les aides à la décision : Lorient Agglomération avec Audélor comme maître d'œuvre de l'observatoire ;
- Pour accompagner les syndicats de copropriétaires : Lorient Agglomération, ALOEN et Adil
- Pour favoriser la réalisation des travaux : partenaires bancaires et réseaux de professionnels et communes avec le soutien de Lorient Agglomération.

INSTANCES :

- Pilotage et coordination : Comités de pilotage des OPAH et du POPAC
- Suivi des aides financières : Comité d'orientations

PARTENAIRES



ADEME, Adil, ALOEN, ANAH, communes ayant un parc de copropriétés important, opérateurs de l'habitat privé, Procivis, Région Bretagne et syndicats.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération – 1 ETP ;
- Adil, ALOEN et AudéLor

MOYENS FINANCIERS :

- Etudes et ingénierie : 410 000€ (fonctionnement)
- Subventions Lorient Agglomération : 989 800 € (investissement)

Objectifs à atteindre

- Baisse de la part des copropriétés potentiellement fragiles

INDICATEURS



- Part des copropriétés potentiellement fragiles

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les copropriétaires et syndics de l'ensemble de l'agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Renforcer la connaissance sur la situation du parc de logements en copropriétés						
Accompagner les ménages sur le fonctionnement des copropriétés						
POPAC						
Favoriser la réalisation des travaux pour prévenir la déqualification des copropriétés						
OPAH NPNRU						
OPAH volets copropriétés						
Coordination des dispositifs copropriétés						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°1 et 25

ACTION 3 : PROMOTION DE LA STRATÉGIE BAS CARBONE DANS L'HABITAT

Contexte et enjeux

En 2015, la loi de Transition Énergétique sur la Croissance Verte (LTCEV) a introduit une mesure destinée à améliorer la performance énergétique des bâtiments existants à l'occasion de travaux importants (notion de « travaux embarqués »).

Puis, la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018 a permis l'entrée en vigueur de la RE 2020, nouvelle réglementation environnementale des logements neufs, applicable depuis le 1^{er} janvier 2022. Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone.

Enfin, la loi Climat et Résilience de 2021 vise à accélérer la rénovation des logements les plus énergivores, en contraignant leurs propriétaires à geler les loyers dans un premier temps puis en interdisant leur mise en location à compter de 2025 pour les logements en étiquette G, 2028 pour les logements classés en F et 2034 pour ceux classés en E.

En cohérence avec le PCAET et pour accompagner la résilience et la transition environnementale du territoire, il y a un enjeu pour Lorient Agglomération de favoriser la mise en œuvre d'une stratégie bas carbone pour les logements neufs et anciens, à travers la politique locale de l'habitat, notamment dans un objectif de santé et de sobriété.

Pour les logements anciens, lorsqu'on engage un projet de rénovation climatique, la première action à mener est de diminuer les besoins en énergie. Cela passe par une isolation performante aussi bien en hiver qu'en été. La promotion d'une isolation durable est un enjeu environnemental important pour diminuer drastiquement les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, tout en utilisant des matériaux renouvelables d'origine naturelle (biosourcés ou géosourcés). Cette isolation durable assure également une meilleure pérennité de la rénovation.

A ce titre, de nouvelles subventions attribuées pour l'utilisation d'isolants bio-sourcés et pour des projets dits de « rénovation globale », qui contribuent à une meilleure prise en compte du cycle de vie du bâtiment et à réduire les émissions de gaz à effet de serre, ont été mises en place en 2021 au cours du précédent PLH. Destinées à tous les ménages, elles ont représenté environ 70 dossiers sur deux ans. Il y a un enjeu à maintenir ces subventions dans le PLH 2024-2029 tout en les réajustant au gré des retours d'expérience.

Au-delà de l'action sur la demande par l'incitation auprès des propriétaires à opter pour les projets plus durables, il sera nécessaire d'agir également sur l'offre de rénovation durable en renforçant les filières économiques naissantes en matière de matériaux biosourcés/géosourcés et de matériaux issus du réemploi.

Description de l'action

1/ Agir sur la demande des particuliers en matière d'isolation durable des logements existants

- **Accompagnement des services d'urbanisme des communes dans l'application du décret sur les « travaux embarqués »** : en s'appuyant sur la loi pour la transition énergétique pour la croissance verte, l'Espace Info Habitat (EIH) accompagnera les communes et leurs services d'instruction qui souhaiteront mettre en œuvre cette mesure lors de l'instruction des déclarations de travaux ;
- **Incitation des communes à mener des campagnes de rénovation de façades qui encouragent les travaux d'isolation thermique par l'extérieur** plutôt qu'un ravalement simple, en conformité avec les documents d'urbanisme ;

- **Augmentation de l'aide relative aux isolants biosourcés** : pour tous les propriétaires (sans conditions de ressources), une aide « matériaux biosourcés » est accordée afin d'encourager les isolations utilisant des matériaux sains, efficaces et durables.
 - En individuel : le plafond d'aide sera de 15€/m² plafonné à 150m², soit 2 250€ d'aide maximum ;
 - En immeuble collectif : réflexion sur la mise en place d'une aide forfaitaire.

2/ Agir sur la conception bioclimatique des logements et des opérations d'ensemble et la production d'énergies renouvelables pour l'autoconsommation du bâtiment via les documents d'urbanisme

- **Généralisation de la conception bioclimatique des logements au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans les bâtiments collectifs** : malgré l'entrée en vigueur de la RE2020, les principes de conception bioclimatique ne sont pas toujours intégrés dans les projets, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont pas toujours en mesure d'indiquer des implantations précises de logements.
 - Les communes sont incitées à favoriser voire imposer une approche bioclimatique pour toute opération d'ensemble à partir de 10 logements dans les documents d'urbanisme ;
 - Lorient Agglomération travaille à la mise au point et à la mise à disposition d'un cadastre solaire au grand public. Pour la construction neuve et pour les logements existants, la communication sera travaillée avec le SIG de Lorient Agglomération et les acteurs de l'EIH pour une meilleure connaissance de l'outil cadastre solaire, afin qu'il s'intègre à la démarche d'accompagnement des ménages accédants et de ceux avec un projet de rénovation ainsi qu'à la démarche de densification douce. L'objectif sera d'inciter les ménages à mieux prendre en compte l'orientation dans leur projet et d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques lorsque c'est pertinent.
- **Incitation à utiliser les toitures pour la production d'énergies renouvelables ou la biodiversité** : certaines communes ont introduit dans leurs documents d'urbanisme une « OAP énergie » qui porte sur l'efficacité énergétique et la production des ENR pour tout type de projet. Cette OAP prescrit que toute toiture d'une construction neuve intègre la production d'au moins 20% d'énergie renouvelable en autoconsommation ou en réseau de proximité.

Par ailleurs, au titre de la politique de résilience du territoire, le développement de toiture végétalisée est à favoriser. En fonction des choix de conception, ces aménagements apportent des bénéfices en termes d'isolation phonique ou thermique, de rétention des eaux pluviales, d'accueil de la biodiversité, de continuité écologique ou de stockage de carbone.

Il est demandé aux communes de généraliser le principe de « l'OAP énergie » et la prescription de prévoir un usage de la toiture, avec la production d'au moins 20% d'énergie renouvelable pour tout type de projet ou avec l'aménagement de toitures végétalisées.

3/ Agir sur la demande des particuliers en matière de construction de logements « bas carbone »

Les partenaires de l'EIH font le constat d'une baisse de sollicitations des ménages sur la construction neuve depuis que l'EIH est identifié comme Espace Conseil à la rénovation (de 50 demandes par an à une quinzaine en 2022). Deux actions sont ainsi envisagées :

- **Communication autour du parcours des ménages dans la construction de maisons individuelles bas carbone à l'EIH** : cette communication est détaillée dans l'action n°16 ;
- **Mise en place d'une aide financière à destination des ménages pour la construction de maisons individuelles bas carbone** : à l'instar de l'aide mise en place pour la rénovation globale, et de celle sur les isolants bio-sourcés, il est proposé d'accompagner cette communication d'une aide « coup de pouce » pour les maisons individuelles construites en matériaux de structure bio ou géosourcés. Elle pourra également inciter à l'utilisation de matériaux de réemploi dans la construction neuve. Cette aide forfaitaire sera de l'ordre de 2 000 € maximum et conditionnée à l'atteinte d'une part minimale de matériaux à déterminer en kg/m² (conditions et montants définis par délibération).

4/ Agir sur la structuration des filières et la diffusion de pratiques innovantes auprès des professionnels du territoire

- **Développement de l'offre de produits par la structuration d'une filière économique de l'isolation biosourcée** : la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TEPCV) confère aux collectivités locales un rôle important dans le développement de cette filière de production d'isolants

bio-sourcés. Il s'agira ainsi pour Lorient Agglomération de développer des partenariats avec d'autres territoires et la Région Bretagne (au titre de ses compétences développement économique et formation professionnelle) pour contribuer à structurer des filières professionnelles. Avec ses partenaires, Lorient Agglomération agira à trois niveaux :

- **Sensibilisation des professionnels du bâtiment et des collectivités** pour favoriser le développement de formations à l'isolation durable, en s'appuyant sur les associations de type ECHOBAT, Approche Eco Habitat, Batylab, Bruded, Kenstag, ... Lorient Agglomération apportera son aide aux structures de formation pour la mise en place d'une formation dédiée à l'AFPA et/ou au sein de l'UBS, en concertation avec le Pôle Développement et Attractivité et en lien avec le Plan Biodiversité (accueil de la biodiversité dans les bâtiments) et le Plan Local Santé Environnement de Lorient Agglomération.
 - **Soutien à la production locale d'isolants durables biosourcés, géosourcés ou de réemploi** : Lorient Agglomération favorisera, aux côtés de la Région Bretagne, la création d'une filière locale d'isolants durables biosourcés en encourageant la production de matériaux utilisés dans cette démarche (développement ou création d'une production agricole, de recyclage et du réemploi).
 - **Animation d'un réseau local de professionnels sur le territoire** : Lorient Agglomération organisera des rencontres et des échanges avec tous les partenaires dans la même dynamique que la rénovation énergétique (cf. action n°1).
- **Co-construction d'un référentiel local « bas carbone » avec les professionnels du territoire** : à l'image des actions engagées sur d'autres territoires (ex : label bâtiment frugal à Bordeaux), il s'agira de s'appuyer sur un label, charte ou pacte qui sera coconstruit avec les associations et les professionnels (chambre, syndicats, représentants de professions et organismes de formation), qui fera référence sur les objectifs bas carbone des constructions neuves (pour le logement comme d'autres types de bâtiments) du territoire et définira les conditions d'octroi d'aides financières le cas échéant (cf. point 3). Ce référentiel pourra notamment émettre des recommandations/prescriptions autour de :
- La réversibilité des bâtiments,
 - La construction de logements passifs qui utiliseront des matériaux biosourcés et géosourcés en structure comme la paille, le bois, ou la terre ;
 - L'utilisation de matériaux de réemploi dans la construction neuve (comme pour la rénovation) ;
 - Le don de matériaux soigneusement déposés pour la plateforme de réemploi, selon des critères à approfondir, assorti de la transmission par les maîtres d'ouvrage de leurs diagnostics PEMD à Lorient Agglomération, afin de participer au recensement du gisement des matériaux ;
 - L'expérimentation dans des opérations collectives en vue de réduire la taille des logements en incluant des locaux communs de type buanderie, atelier, salle commune, logement partagé.
- **Réflexion autour de la création d'un fonds « exemplarité bas carbone/innovation »** : pour donner davantage de visibilité à la volonté de Lorient Agglomération d'encourager la transition bas carbone du territoire, et appuyer la dynamique autour de la création du référentiel local « bas carbone », les aides déjà mises en place autour de l'isolation bio-sourcée et la rénovation globale du parc privé ainsi que celles pour la réhabilitation du parc social pourraient faire l'objet d'une communication autour de la création d'un fonds de soutien à l'exemplarité et l'innovation, transversal à la collectivité et notamment à construire en collaboration avec le PCAET. Une partie de ce fonds pourrait également être réservée à l'innovation. Le dimensionnement de cette enveloppe ainsi que les critères d'éligibilité seront étudiés à l'issue des travaux autour du référentiel. La réduction de la consommation énergétique et l'impact carbone reposent également sur la sobriété, moins et mieux. L'innovation pourra donc porter sur l'évolutivité des logements, leur modularité, le partage de certains espaces pour réduire la surface par personne sans perte de confort mais en facilitant l'accès au logement pour tous.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEUR : Lorient Agglomération (services habitat et DPDU, pôle Développement et Attractivité), communes, ALOEN

INSTANCES :

- Mise en œuvre et suivi : groupe de travail technique
- Pilotage : comité d'orientations

PARTENAIRES



Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes, Chambre de l'Agriculture, Chambre des métiers/Chambre du Commerce et de l'Industrie, communes, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, ECHOBAT, Fédération Française du Bâtiment, Région Bretagne, Université Bretagne Sud.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS FINANCIERS :

- Subvention à ALOEN pour la création d'un poste dédié à la coordination des dispositifs (création du référentiel et définition des critères du fonds de soutien), la réponse aux appels à projets et la structuration de filières - mission de 18 à 24 mois : 120 000 € (fonctionnement)
- Subventions aux particuliers et aux copropriétés (CESI et isolants biosourcés) : cf. action 1
- Aide aux particuliers pour la construction neuve bas carbone : 100 000 € (investissement)

Objectifs à atteindre

- Baisse des consommations énergétiques du secteur résidentiel
- Baisse du nombre de logements énergivores DPE classés E, F ou G

INDICATEURS



- Niveau de consommation énergétique du secteur résidentiel
- Nombre de logements énergivores DPE classés E, F ou G

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les professionnels, les bailleurs sociaux et les propriétaires de logements de l'ensemble du territoire

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025
Plan Local Santé Environnement 2024-2028

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Agir sur l'offre						
Agir sur la conception						
Agir sur la demande						
Créer un référentiel et l'adosser à un fonds « exemplarité bas carbone/innovation »						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°1, 6 et 16

ACTION 4 : POURSUITE DE LA RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Contexte et enjeux

Au 1er janvier 2022, 17 722 logements sociaux sont recensés sur Lorient Agglomération et près de la moitié a été construite avant 1975, date des premières réglementations thermiques. 92% du parc social a fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Les logements énergivores (étiquettes E, F ou G) concernent 11% du parc (soit 1 848 logements) contre 62% de logements performants sur le plan énergétique (étiquettes A, B ou C).

Si le nombre de logements énergivores a diminué pendant le précédent PLH, les données divergent entre celles des organismes de logement social et celles de l'observatoire de logement social. Afin de fiabiliser ces données et les rendre cohérentes, un suivi plus fin entre les données patrimoniales des bailleurs et le recensement du parc social sera fait via le répertoire du parc locatif social (RPLS),

Au vu de l'envolée des prix de l'énergie, il est également important de réduire les coûts des charges des logements pour maintenir la solvabilité des ménages. Les organismes de logement social continueront donc à améliorer les performances énergétiques de leur parc, en réfléchissant notamment aux modalités d'encouragement et à leur participation à la stratégie bas carbone du territoire. Ces réhabilitations présentent aussi l'intérêt d'éviter la stigmatisation d'un parc vieillissant, en effet certaines opérations concourent au changement d'image des quartiers,

Au regard de l'âge de leur parc, trois organismes sont principalement concernés : Morbihan habitat, LB Habitat et Espacil Habitat. Ils sont fortement impactés par des enjeux de restructuration de leurs ensembles immobiliers, qui se traduiront prioritairement par des réhabilitations lourdes ou des démolitions en cas d'impossibilité technique. Dans les cas où une opération de déconstruction/reconstruction/réemploi sera nécessaire, Lorient Agglomération conditionnera les aides financières à une réflexion d'ensemble et une reconstitution du parc de logement social. L'objectif étant de ne pas engendrer in fine une perte du volume de logement social, en particulier dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Description de l'action

1/ Fiabiliser les données patrimoniales des organismes de logement social et du recensement annuel sur le parc social en matière de performance énergétique

- **Suivi annuel et fiabilisation des données énergétiques** : sur la base d'un fichier transmis par Lorient Agglomération (issu du Répertoire du Parc Locatif Social), les bailleurs sociaux apporteront des précisions sur les opérations non renseignées en matière de DPE et les opérations renseignées en étiquettes E, F et G. De plus, les organismes de logement social commanderont systématiquement de nouveaux DPE après travaux dans la mesure où l'étude thermique avant travaux n'est pas suffisante.

A noter également que la méthode d'évaluation des DPE a évolué et peut modifier le recensement : certains logements actuellement en étiquette D pourraient basculer en étiquette E ou F à l'occasion de la mise à jour des DPE dans les dix années à venir.

2/ Définir les modalités de suivi de l'intervention sur l'existant

Il a été convenu, dans le cadre de l'élaboration de la convention de partenariat 2020-2022, que les organismes fassent état de leur programmation annuelle de réhabilitation du parc ou de déconstruction au moins en année N-1, notamment en lien avec leur Convention d'Utilité Sociale. Cette remontée de programmation donnera lieu à une rencontre en plénière entre Lorient Agglomération et les organismes au moins une fois par an (Comité de pilotage du Logement locatif social). En fonction du nombre de projets identifiés par les organismes, cette instance pourra prioriser les projets à financer au regard des enjeux de réhabilitation et de changement d'image du bâtiment et de son environnement.

Avant toute demande d'accord de subvention, l'organisme devra avoir porté à la connaissance de Lorient Agglomération le projet et son ambition, de préférence en réunion de programmation annuelle des réhabilitations. Un guide sera produit listant les pièces à transmettre par les organismes de logement social. Cette demande d'accord devra intervenir au plus tard avant le démarrage des travaux et au plus tôt au moment du montage financier de l'opération. Un délai maximal pour la demande de versement des subventions sera également fixé. La fiabilisation du recensement RPLS sera également assurée.

Dans le cadre du SLIME Morbihan Solidarités Energie, un retour sur les actions mises en œuvre sur les logements signalés par les locataires et faisant l'objet d'un suivi sera assuré par l'ADIL.

3/ Poursuivre l'accompagnement financier des réhabilitations du parc social

Lorient Agglomération soutiendra la réhabilitation d'environ 225 logements sociaux familiaux par an pendant la durée du PLH, avec un soutien plus appuyé en quartiers prioritaires et via une enveloppe budgétaire indépendante du programme NPNRU.

- **Soutien aux réhabilitations énergétiques sur l'ensemble du parc social selon 2 niveaux de performance sur la base des études thermiques THCEX :**
 - 2 500 € par logement pour les bâtiments classés, avant travaux de réhabilitation, en étiquette E, F et G et qui atteignent la classe C (les travaux devant représenter au moins 20 000 €/logement) ou si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ ;
 - 5 000 € par logement pour les bâtiments qui atteindront un niveau de performance énergétique primaire de 90 kWep/m²/an soit le niveau BBC Rénovation (étiquette A ou B) après travaux de réhabilitation qui représenteront à minima 25 000 € de travaux par logement.
- **Soutien aux réhabilitations du parc social en Quartiers Prioritaires de la Ville et dans les quartiers d'habitat social sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont engagés (voir fiche-action 5) :**
 - 7 500 € par logement pour toute réhabilitation énergétique si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ (les travaux devant représenter au moins 20 000 €/logement) ;
 - Une nouvelle aide est créée de 1 500 € par logement pour toute opération d'amélioration du cadre de vie (peinture dans les halls et cages d'escalier, confort acoustique, résidentialisation des abords du bâtiment, etc...) ou d'amélioration du confort du logement ou de la santé dans le logement (travaux d'électricité, réfection des salles de bain incluant un remplacement des baignoires par des douches ou changement des sols des cuisines) si les travaux représentent à minima un montant de 15 000 € par logement. A noter qu'un même bâtiment ne pourra être concerné qu'une seule fois par ce type d'aide pendant la durée du PLH. L'enveloppe correspondante sera dimensionnée pour un volume d'environ 40 logements par an mais des ajustements pluriannuels seront opérés selon le volume de demandes sur la durée du PLH.
- **Maintien des aides pour les créations d'ascenseurs :**
 - Le soutien à la création d'ascenseur sera maintenu par une subvention plafonnée à 25 000 € par ascenseur dans le parc existant, à l'occasion de travaux de réhabilitation. L'enveloppe correspondante sera dimensionnée pour un volume d'environ 5 ascenseurs par an, mais des ajustements pluriannuels seront opérés selon le volume de demandes sur la durée du PLH.
 - A noter que d'autres aides sont déployées pour adapter le parc au vieillissement et handicap des ménages locataires (cf. action n°17).

Pour l'ensemble de ces aides, les bailleurs devront justifier qu'ils ont mobilisé prioritairement l'ensemble des partenaires financeurs (FEDER via la Région Bretagne et appels à projets régionaux, Conseil départemental du Morbihan, Action Logement). Les aides de ces partenaires viendront en déduction des aides de Lorient Agglomération sauf si un cofinancement est exigé.

L'organisme de logement social bénéficiaire s'engagera à mentionner le soutien apporté par Lorient Agglomération dans l'ensemble de ses supports de communication.

A noter que l'octroi des subventions décrites ci-dessus est également conditionné à :

- L'élaboration d'un estimatif financier des économies d'énergie pour les locataires pour chaque projet de réhabilitation : ce travail permettra d'évaluer l'impact des travaux sur les charges locatives en vue d'assurer aux ménages aux revenus les plus faibles des logements aux loyers abordables.
- La mise en place d'actions de sensibilisation auprès des locataires aux économies d'énergie et à l'utilisation des équipements mis en place dans le cadre des travaux de réhabilitation.

4/ Accentuer les actions d'insertion

- **Poursuivre les actions d'Auto-Réhabilitation Accompagnée** : Les Compagnons Bâisseurs de Bretagne accompagnent les locataires modestes dans l'amélioration de leur logement notamment par une mobilisation collective pour la réalisation de travaux, soit en mettant à disposition du matériel via le Bricobus dans les quartiers, soit en organisant des chantiers avec des professionnels et des bénévoles qui rendent les locataires acteurs dans l'amélioration de leur logement.
Les actions sont mises en œuvre en priorité sur les communes de Lorient, Lanester et Hennebont qui financent également par convention l'action des CBB. Par ailleurs, des interventions plus ponctuelles dans les autres communes sont encouragées et les communes seront alors sollicitées financièrement pour participer aux frais des compagnons associés à l'intervention.
- **Favoriser la mise en œuvre de clauses d'insertion sociale** : Pour les opérations dont les travaux représenteront plus d'1 M€ de travaux HT et qui bénéficieront de subventions de Lorient Agglomération, un pourcentage minimum de 5% des heures travaillées seront mises en œuvre en clause d'insertion sociale. Ce travail sera réalisé en partenariat avec les conseillers de la Mission Locale et des actions d'insertion auprès des publics locataires seront mises en œuvre.

5/ Evaluer et encourager les réhabilitations énergétiques concourant à la stratégie bas carbone

- **Evaluation de projets de réhabilitation avec les bailleurs pour de futurs projets plus performants** : Lorient Agglomération prévoit d'évaluer la performance de certains projets de réhabilitation énergétique pour identifier avec les bailleurs les axes de progrès qui seront utiles à d'autres projets à venir. En effet, la réflexion portera sur le parc de logement social classé en étiquette D (27% du parc) pour lequel les projets seront potentiellement plus complexes à mettre en œuvre pour obtenir un gain de performance significatif.
- **Accompagnement des bailleurs pour la mise en œuvre de la stratégie bas carbone** : Les réhabilitations du parc social sont un levier important pour mettre en œuvre des opérations expérimentales et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat.
A ce titre, l'utilisation majoritaire, dans le projet, de réhabilitation de matériaux biosourcés (provenance animale/végétale/essence de bois locale) ou de matériaux recyclés/ issus du réemploi sera encouragée. De même, le recours aux énergies renouvelables sera soutenu : réseau de chaleur Bois/ Géothermie/chaufferie bois seule/ solaire thermique/ Photovoltaïque.
Dans la mesure où d'autres partenaires financeurs interviennent sur ces actions, le dimensionnement de ces aides sera ajusté, en lien avec les actions sur la stratégie bas carbone de la politique habitat. Cette aide supplémentaire pourra représenter jusqu'à 2 000 €/logement et concernera un volume d'environ 30 à 50 logements par an. Le montant et les critères seront précisés dans une délibération spécifique.
Les bailleurs auront, par ailleurs, l'obligation de transmettre les diagnostics PEMD à Lorient Agglomération, afin de participer au recensement du gisement des matériaux (cf. paragraphe 7).

6/ Financer la mise aux normes et la réhabilitation énergétique des structures (résidences et foyers)

- **Maintien de la subvention pour la mise aux normes des structures** (travaux d'électricité, accessibilité) à hauteur de 1 000 €/place.
- **Création d'une aide pour la réhabilitation climatique si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ** : 2 000 €/place. L'enveloppe correspondante sera dimensionnée pour un volume d'environ 50 places en structure par an mais des ajustements pluriannuels seront opérés selon le volume de demandes sur la durée du PLH.

7/ Subventionner les opérations de démolition/reconstruction des logements sociaux

Des opérations de démolitions de structures sont prévues ainsi que des démolitions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain hors opération NPNRU. Ces opérations seront subventionnées à hauteur de :

- 2 000 € par logement pour les opérations de démolition hors QPV ;
- 2 500 € par logement pour les opérations de démolition si présence d'amiante avérée (coût des travaux de désamiantage en € HT supérieur à 50% du coût total HT des travaux de déconstruction) ;
- 2 500 € par logement pour les opérations en QPV ;
- 2 500 € par place en structures, foyers et résidences.

Les démolitions s'appuieront sur une stratégie de reconstitution de l'offre détaillée dans les fiches spécifiques (accompagnement des projets de renouvellement urbain en quartiers NPNRU et hors NPNRU). L'enveloppe correspondante sera dimensionnée pour un volume d'environ 55 logements et 50 places en structures par an, mais des ajustements pluriannuels seront opérés selon le volume de demandes sur la durée du PLH.

Afin de concourir à la stratégie bas carbone du territoire, la subvention des bailleurs sociaux sera assortie de l'obligation de transmission des diagnostics PEMD à Lorient Agglomération. Ce diagnostic « Produits Équipements Matériaux Déchets » étant obligatoire à partir de 1000m² de surface, ou si la rénovation concerne au moins 2 éléments de second œuvre, ou si l'opération contient des substances dangereuses.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEUR : Service Habitat de Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Suivi et coordination : réunion de programmation annuelle de réhabilitation
- Arbitrage : comité d'orientations du PLH

PARTENAIRES

Action Logement, l'ADIL, l'AudéLor, les communes, l'Etat, Lorient Agglomération, la Mission Locale du Pays de Lorient, les organismes de logement social, la Région.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS

MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération – 0,25 ETP ;
- AudéLor – observatoire du logement locatif social

MOYENS FINANCIERS :

- Réhabilitation énergétique : 1 875 000 € (investissement)
- Réhabilitations en QPV et amélioration du cadre de vie en QPV : 2 390 000 € (investissement)
- Bonus bio sourcé : 460 000 € (investissement)
- Structures réhabilitées ou mises aux normes : 600 000 € (investissement)
- Opérations de démolition structures : 750 000€ (investissement)
- Convention CBB : 360 000 € (fonctionnement)

Objectifs à atteindre

- Réduction du nombre de logement social classé énergivore (étiquettes E, F ou G) d'ici 2029

INDICATEURS

- Nombre de logements sociaux classés énergivore (étiquettes E, F ou G)

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les locataires du parc social et les organismes de logement social

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025
Plan Local Santé Environnement 2024-2028

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Réunions de programmation réhabilitation						
Suivi de l'évolution des étiquettes énergétiques du fichier RPLS au regard des projets subventionnés dans le cadre de l'observatoire						
Evaluation de certains projets de réhabilitation						
Travail sur les charges locatives						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

ACTION 5 : ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

HORS NPNRU

Contexte et enjeux

Plusieurs quartiers d'habitat social ont été construits dans les communes de la centralité et périurbaines dans les années 1960 et 1970 et souffrent aujourd'hui de dysfonctionnements urbains et de difficultés sociales, voire de stigmatisation, qu'ils soient classés en quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) ou non, et ce malgré des travaux de réhabilitation et d'entretien du patrimoine. De plus, ces quartiers présentent généralement des formes d'habitat qui ne répondent plus aux attentes des habitants, des espaces publics déqualifiés et une densité assez faible, alors qu'ils sont souvent situés idéalement, en proximité immédiate des centralités.

En partenariat avec les communes et Lorient Agglomération, les organismes de logement social prévoient des projets de démolitions, reconstitution sur site, réhabilitations et diversification des statuts d'occupation afin de répondre aux enjeux d'aménagement actuels : amélioration du cadre de vie, mixité sociale, densification...

Lorient Agglomération accompagne cette dynamique, tout en étant attentive à ne pas dégrader le volume de logements sociaux sur le territoire. Pour ce faire, l'EPCI s'inscrit ainsi dans une démarche partenariale de contractualisation, avec chaque commune et organisme de logement social, qui fixe et distingue l'objectif de reconstitution de logements sociaux, de l'objectif de production neuve. La programmation est également étudiée en commun avec les organismes de logement social, en différenciant les réponses à apporter dans les QPV et les autres quartiers.

Pour certaines importantes opérations de reconstruction sur de nouveaux sites, il convient de renforcer le partenariat avec l'organisme de logement social et la commune pour réfléchir à la mutation du foncier non utilisé.

Les projets aujourd'hui identifiés concernent ainsi :

- La commune de Lorient avec le quartier Frébault, classé en QPV, et le secteur de l'Eau Courante ;
- La commune d'Hennebont avec le quartier de Kerihouais, classé en QPV ;
- La commune de Caudan, avec les quartiers du Belvédère et de la Rivière ;
- La commune de Ploemeur, avec le quartier de Bois Pin ;
- La commune de Guidel, avec le quartier de Kergroëz ;
- La commune de Larmor-Plage, avec le quartier de Kerderff.

Description de l'action

1/ Participer à la réflexion d'ensemble au-delà de l'approche bâimentaire de l'organisme de logement social

Sur les secteurs de renouvellement urbain, Lorient Agglomération pourra apporter un soutien en ingénierie et envisager une participation financière aux études urbaines à l'initiative de la commune et du bailleur social dans l'optique de traiter les enjeux d'aménagement, de mixité fonctionnelle, d'espaces publics et mobilités.

2/ Poursuivre le soutien financier en s'assurant de la reconstitution des logements démolis

- Les projets de démolition de ces logements bénéficieront d'une subvention de la part de Lorient Agglomération selon les conditions suivantes :
 - 2 500 € par logement pour les opérations de démolition si présence d'amiante avérée (coût des travaux de désamiantage en € HT supérieur à 50% du coût total HT des travaux de déconstruction) ;
 - 2 500 € par logement pour les opérations en QPV ;
 - 2 000 € par logement pour les autres opérations de démolition notamment hors QPV ;
 - 2 500 € par place en structures, foyers et résidences.

- **Pour les projets de reconstitution sur site et hors site**, les modalités de subvention seront mises en adéquation avec la grille de calcul des subventions pour la production neuve. Au regard des démolitions prévues sur l'ensemble des quartiers dans les dix années à venir, le besoin de reconstitution est de l'ordre de 95 logements par an (hors projet NPNRU).
- **Pour les projets de réhabilitation lourde** destinés au changement d'image des quartiers d'habitat social en renouvellement (opérations complexes alliant déconstruction, réhabilitation, production neuve et aménagements urbains) et à une amélioration de la qualité et du confort d'habitat, les modalités de subventions seront identiques à la grille de calcul des subventions indiquées dans l'action n°4.
- **Mise en œuvre d'opérations expérimentales en matière de stratégie bas carbone** dans certaines opérations de réhabilitation pour appuyer notamment le changement d'image du quartier.
- Au-delà des projets de **résidentialisation**, Lorient Agglomération étudiera avec les bailleurs et les communes **la question des restitutions et qualifications des espaces extérieurs du site**. Des demandes de financement des communes pourront être étudiées dans la mesure où ces travaux s'intégreront au projet urbain d'ensemble et en continuité avec la conception des espaces publics et privés.

3/ Favoriser la mise en œuvre de clauses d'insertion sociale

Pour les opérations dont les travaux représenteront plus d'1 M€ de travaux HT et qui bénéficieront de subventions de Lorient Agglomération, un pourcentage minimum de 5% des heures travaillées seront mises en œuvre en clause d'insertion sociale. Ce travail sera réalisé en partenariat avec les conseillers de la Mission Locale.

4/ Contractualiser avec la commune et l'organisme de logement social

Afin d'identifier les engagements réciproques, une convention multipartite sera travaillée de concert à partir des bilans d'opérations et portera sur :

- Le taux de logement social familial sur le site après travaux, qui ne pourra pas être inférieur à 40% sur le site pour les quartiers non prioritaires dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU (sauf cas spécifique lié à la localisation et au projet à étudier avec le service habitat de Lorient Agglomération);
- L'identification des fonciers dédiés à la reconstitution hors site, distincte des projets de production neuve accompagnant les évolutions sociodémographiques, en particulier dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU ;
- Le volume de logements réhabilités ;
- Le volume de logements prévus en accession aidée à la propriété (PSLA ou BRS, qui font partie de l'inventaire SRU) ;
- Les engagements financiers de chaque signataire.

Les bailleurs sociaux mobiliseront les partenaires financiers comme la Région ou le Conseil départemental, avec l'appui de Lorient Agglomération.

Cette convention sera également mise en avant dans les discussions auprès des services de l'Etat, afin d'instruire les demandes d'autorisation de démolitions.

Enfin, l'EPCI pourra étudier une participation supplémentaire à l'équilibre d'opérations selon le niveau d'engagement de chaque partie et le contexte des projets de renouvellement urbain, conformément aux principes énoncés dans l'action n°12.

5/ Accompagner la diversification des statuts d'occupation

En matière de construction neuve, il s'agira d'assurer sur les fonciers rendus disponibles une diversification de l'offre en travaillant sur les typologies, les formes urbaines, les statuts d'occupation, mais aussi en fonction de la localisation des opérations, les opérateurs, et leur calendrier de commercialisation/construction.

Dans les quartiers prioritaires et dans les communes où le marché immobilier le justifie, une part de logements sociaux familiaux financés en PLS pourra être envisagée. Des projets de structures ou permettant de répondre à des besoins spécifiques pourront également être étudiés sur ces quartiers, sans se réaliser au détriment de la part de logements locatifs sociaux familiaux.

En premier lieu, il s'agira de définir la gamme de logements en accession aidée et d'affiner la stratégie pour répondre au double objectif :

- Qu'une partie de ces logements bénéficie aux locataires du parc social en capacité de devenir acquéreur sous des conditions qui leur soient plus favorables,
- Que des primo-accédants sous plafonds de ressources puissent engager leur parcours résidentiel sous forme de PSLA voire en BRS, voire sous forme d'accession coopérative.

Ensuite, parmi la part de logements qui seront construits en accession libre, une part pourra se décliner également pour les ménages en résidences principales sous plafonds PTZ en s'appuyant par exemple sur l'avantage fiscal de TVA minorée pour les quartiers en QPV.

Une partie de cette production libre pourra également s'appuyer sur l'investissement locatif afin de répondre aux besoins spécifiques en locatif libre (personnes âgées, étudiants et jeunes actifs par exemple).

6/ Garantir la reconstitution d'un parc de loyers abordables au-delà des quartiers prioritaires

- **Veille à la reconstitution des logements démolis** dans un souci à la fois de maintien d'une offre équivalente en matière de typologies et de bas loyers (notamment sur les grands logements) mais aussi de meilleure adéquation entre la demande et la structure du parc (notamment sur les petits logements). Cela sera intégré aux conventions tri-partites établies entre le bailleur social, la commune concernée et Lorient Agglomération.
- **Suivi de la charte de relogement NPNRU** dans le cadre des opérations de renouvellement urbain opérés par les organismes HLM et de la satisfaction en majorité des demandes des locataires relogés.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Suivi des projets : comités de pilotage dans les communes
- Suivi des reconstitutions : comité d'orientations

PARTENAIRES



Les communes, le Conseil départemental du Morbihan, l'Etat, les organismes HLM et la Région.

RESSOURCES ESTIMÉES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0,15 ETP
- Service Aménagement de Lorient Agglomération

MOYENS FINANCIERS :

- Reconstitutions hors NPNRU : 4 680 000 € (investissement)
- Démolitions hors NPNRU : 750 000 € (investissement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 40% de reconstitution sur site des logements locatifs sociaux familiaux démolis
- Au moins 20% d'accession abordable sur site

INDICATEURS



- Nombre de logements locatifs sociaux familiaux reconstruits sur site
- Nombre de logements en accession abordable

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les communes avec projets de renouvellement urbain, les demandeurs de logement social, les locataires relogés et les ménages dans un parcours d'accès à la propriété

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

ACTION 6 : OPÉRATION D'ACCOMPAGNEMENT À LA DENSIFICATION DOUCE

Contexte et enjeux

L'accueil de nouveaux habitants dans les centralités constitue un enjeu d'urbanisme durable et relève d'une politique de l'habitat vertueuse. En effet, la préservation des espaces naturels et agricoles et la réduction de l'étalement urbain sont des objectifs clairement affirmés dans les lois successives et notamment la loi Climat et Résilience. Dans le même temps, rapprocher les habitants des emplois, des services et des équipements afin de réduire leurs déplacements et réaliser des économies en termes de constitution de voiries et d'extensions de réseau, constitue une préoccupation prégnante de la planification en matière d'habitat.

Dès lors, activer les gisements fonciers existants dans les centralités devient un enjeu essentiel.

Si les emprises stratégiques, de dimension importante, ou complexes peuvent faire l'objet d'un portage du foncier et d'opération d'aménagement d'initiative publique, il semble intéressant de compléter cette production par l'encouragement et le déclenchement de projets individuels sur des fonciers privés, plus diffus, sans qu'une maîtrise foncière de la collectivité ne soit recherchée.

Si ce phénomène est déjà à l'œuvre dans certaines communes, les plus tendues, la dynamisation de cette « filière » de production permettra de compléter l'offre de logements en centralité, principalement portée par la promotion immobilière, peu accessible pour les habitants du territoire, par la production d'un habitat abordable, plutôt à destination de familles, répondant au désir d'une part de la population de la maison individuelle avec jardin. Un autre intérêt réside dans le fait de ne pas changer de manière significative la forme urbaine du quartier. Enfin cela permettra aux propriétaires maîtres d'ouvrage de valoriser leur patrimoine et retirer un gain financier de la vente ou de la location à un tiers, et en profiter aussi pour améliorer leur habitat voire même construire une maison plus adaptée à leurs besoins.

Toutefois, afin de prévenir les éventuelles problématiques de dégradation des qualités paysagères et urbaines, de relations de voisinage, d'accès, de vis-à-vis ou encore de stationnement, un suivi par opération sera nécessaire.

Cette démarche aura également l'intérêt de mobiliser des fonciers souvent contraints et bâtis, peu propices à une urbanisation sans réflexion poussée sur les réalités foncières et sociales.

Un accompagnement sera ainsi proposé au travers du PLH pour optimiser le foncier des quartiers pavillonnaires peu denses notamment, qui constituent un gisement de choix pour initier ce type de démarche.

Description de l'action

Densifier le tissu pavillonnaire en optimisant le foncier privé

La démarche permettra aux propriétaires de contribuer à la production de logements sur leur propriété, de manière qualitative. Elle repose sur un accompagnement multithématique du propriétaire maître d'ouvrage par des professionnels, experts en leur domaine.

Elle repose sur plusieurs étapes :

- **Sensibilisation et coordination de tous les professionnels de l'immobilier en amont de la démarche** (agents immobiliers, constructeurs, organismes bancaires...). Cette première étape sera réalisée par les services de Lorient Agglomération.
- **Identification des potentiels de densification au sein des secteurs pertinents couplée à l'identification des espaces de nature en ville et des îlots de biodiversité à préserver.** Les communes piloteront ce travail, en lien avec Lorient Agglomération. Ce travail s'articulera avec la cartographie des îlots chaleurs/fraîcheurs identifiés par le Plan Santé Environnement et la promotion du rôle positif de la nature en ville dans le cadre du Plan Biodiversité.

- **Animation d'une démarche « d'aller vers »** : un travail de terrain sera mené (organisation de réunions publiques, porte-à-porte, etc.) et ce en étroite concertation entre les services municipaux et communautaires.
- **Adaptation, par les communes, de la réglementation aux enjeux de la densification (règlements de PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation)** : du point de vue réglementaire, des évolutions pourront être à prévoir (règles de densité, zonages, exonération taxe d'aménagement pour les projets sans impact en termes d'artificialisation des sols, etc.), afin de faciliter la densification à petite échelle, tout en garantissant une évolution harmonieuse du cadre de vie existant.
- **Accompagnement des particuliers porteurs de projets** : les habitants rencontreront gratuitement une équipe pluridisciplinaire pour échanger sur leur projet plus ou moins avancé ou simplement pour se renseigner sur le potentiel de leur terrain. L'objectif est d'accompagner la réflexion des habitants et proposer plusieurs scénarios tout en répondant aux questions réglementaires, juridiques, techniques, financières, architecturales et urbaines, paysagères... L'architecte, rencontré au sein de l'équipe, aura une vigilance particulière sur la cohérence des formes, sur la qualité paysagère et urbaine des projets, permettant de concilier densité urbaine et qualité de vie notamment dans une logique « une seule santé » pour tous.
Lorient Agglomération pilotera et financera cette phase.
- **Evaluation de l'expérimentation, communication** : Lorient Agglomération réalisera, en partenariat avec les communes et le prestataire, un guide à destination des porteurs de projet pour tirer les enseignements de la démarche et la valoriser.

Illustration : Exemple de densification dans un lotissement des années 80 (source Agape)



Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEURS : Lorient Agglomération et les communes

INSTANCES :

- Définition des modalités d'accompagnement : Comité de pilotage de la démarche
- Evaluation : Comité d'orientations

PARTENAIRES

Les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, constructeurs, organismes bancaires, notaires ...).

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Aménagement de Lorient Agglomération – 0,1 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Accompagnement par une structure dédiée : suivi animation de l'opération sur la base de 6 000€/logement créé ou reconfiguré en reste à charge pour la collectivité : cf. action n°10

Objectifs à atteindre

- Augmentation de la densité dans les tissus pavillonnaires des communes

INDICATEURS



- Densité des secteurs bâtis des tissus pavillonnaires

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les communes de l'agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025

Plan Local Santé Environnement 2024-2028

Plan biodiversité

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Sensibilisation et coordination Identification des potentiels de densification						
Animation d'une démarche « d'aller vers » Accompagnement des projets des ménages						
Adaptation de la réglementation aux enjeux de la densification						
Bilan de l'expérimentation, communication						

Liens avec d'autres actions du PLH :
Action n°10

ACTION 7 : LUTTE CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

Contexte et enjeux

Pour faire face à la tension actuelle sur le marché immobilier (location et accession) tout en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, Lorient Agglomération souhaite mobiliser les potentialités du bâti existant en centralité, de manière à favoriser l'accès au logement et ainsi accroître la part de résidences principales.

En 2021, on dénombre sur l'agglomération 2 456 logements privés vacants depuis plus de deux ans (vacance dite structurelle). Bien que raisonnable, en comparaison au contexte national, ce nombre est en augmentation (+3,3% en un an). Ce phénomène, plus marqué au nord du territoire, concerne davantage des logements anciens (79% construits avant 1970), des T1/T2 (un logement sur deux).

Si toutefois la part de logements inoccupés depuis plus de deux ans est à relativiser par rapport au parc total de logements privés (2,5%), elle n'en constitue pas moins un vivier pour offrir de nouveaux logements dans les cœurs de ville. Qui plus est, si la vacance n'est pas traitée, elle peut avoir des incidences fortes sur l'image, le fonctionnement et la vitalité des secteurs concernés. Une large majorité (71,6%) des logements en vacance structurelle est localisée en zone agglomérée et nuit de fait à l'image et à l'attractivité de plusieurs centralités du territoire.

Pour répondre à la demande de logements et concourir à la revitalisation de certains centres-bourgs, l'ambition fixée au travers du PLH est de tendre vers la résorption d'une partie de la vacance structurelle en centralité.

Description de l'action

Mettre en place une stratégie de remobilisation des logements vacants depuis plus de 2 ans en centralité
Lorient Agglomération co-construira avec les communes volontaires concernées* une méthodologie progressive de remobilisation des logements vacants :

- **Sensibilisation et information des propriétaires de logements vacants** : Lorient Agglomération pilotera une campagne de communication pour expliquer la politique de lutte contre la vacance (réunions publiques, articles de presse, etc.). Dans un second temps, un courrier incitatif sera envoyé, par les communes, aux propriétaires pour les informer des dispositifs d'accompagnement administratif et financier existants ainsi que de la mise en place éventuelle d'une fiscalité en direction des logements vacants. Ces actions de communication seront régulières ;
- **Amélioration de la connaissance et du suivi du phénomène** : sur la base du fichier Lovac, un travail de terrain sera mené par les communes, pour repérer et qualifier la vacance et ainsi fiabiliser les données. Ce travail s'appuiera sur l'outil numérique national « Zéro Logement Vacant » qui permet notamment de cartographier les logements vacants et d'en avoir un suivi centralisé. Pour mesurer l'impact des actions entreprises, un suivi annuel sera mise en place.
- **Réflexion sur l'assujettissement des logements vacants depuis plus de 2 ans à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**. Cette mesure devra faire l'objet d'une décision en Conseil Municipal pour les communes volontaires du territoire sur lesquelles ni la THLV ni la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) ne sont appliquées : Brandérion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gestel, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Languidic, Lanvaudan, Locmiquélic, Plouay, Pont-Scorff, Quistinic. Délibération avant le 1er octobre de l'année N pour mise en application au 1er janvier de l'année N+1. Cette action permettra également de fiabiliser les données existantes sur le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans.

- **Accompagnement des propriétaires bailleurs et démarche d'aller-vers** : poursuite de l'accompagnement juridique des propriétaires par l'ADIL.
De plus, les recettes engendrées avec la mise en place de la THLV, pourront permettre le déploiement d'une ingénierie dédiée (animation locale, accompagnement de proximité des propriétaires notamment sur le volet travaux, identification des situations de blocage et travail partenarial pour le traitement des situations) sur quelques communes volontaires. Dans ce cadre, une mutualisation des moyens entre les communes est à réfléchir. Le plan d'action et la stratégie seront précisés en fonction des premières conclusions quant à la situation de la vacance sur les différentes communes.

L'Agglomération interviendra comme soutien technique de la stratégie de lutte contre la vacance auprès des communes, en portant notamment l'animation du réseau et le partage d'expériences. Les communes, quant à elles, piloteront la mise en œuvre opérationnelle des actions. Enfin, l'analyse des données de la vacance sera effectuée annuellement par l'ADIL.

D'autres actions sont également envisagées :

- **Appui à la mise en œuvre d'actions coercitives sur le plan foncier (DUP, ORI, ...)** pour la remobilisation de logements vacants en centralité, sur la base de la stratégie foncière.
- **Aide financière pour les bailleurs sociaux** pour accompagner le rachat de logements vacants en centre-bourg et leur transformation en logement locatif social (cf. action n°12).
- **Primes aux bailleurs privés** : 1000€ lors d'un conventionnement social du logement avec l'ANAH et 1000€ en cas d'intermédiation locative (cf. action n°14).

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : Communes et service Habitat - Lorient Agglomération

PARTENAIRES



ADIL

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - cf. action n°27 ;
- ADIL

MOYENS FINANCIERS :

- Subventions à la production de logements locatifs sociaux et à l'équilibre d'opérations : cf. action n°12

Objectifs à atteindre

- Augmentation structurelle de la part de résidences principales sur Lorient Agglomération
- Diminution de 15% du nombre de logements vacants de plus de 2 ans en centralité

INDICATEURS



- Part de résidences principales sur Lorient Agglomération
- Nombre de logements vacants de plus de 2 ans en centralité

Public cible et/ou territorialisation de l'action

*Sans exclure les autres territoires, sont ciblées en priorité les centralités des communes suivantes : Bubry, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Languidic, Lanvaudan, Locmiquélic, Lorient, Plouay, Port-Louis et Quistinic. Ces dernières ont une part de leur parc de logement en situation de vacance structurelle en centralité supérieure à 1,7%.

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Sensibilisation et information des propriétaires de logements vacants						
Suivi / évaluation						
Accompagnement des propriétaires bailleurs et démarche d'aller-vers						

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°1, 6, 10, 12 et 14

ACTION 8 : ANALYSE ET SUIVI DU DEVELOPPEMENT DES MEUBLES DE TOURISME

Contexte et enjeux

La résidence secondaire est définie par l'INSEE comme un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les meublés de tourisme, mis en location pour des séjours touristiques (à la journée, à la semaine ou au mois), sont considérés comme des résidences secondaires.

En 2020, les résidences secondaires représentaient localement 8,3% du parc (donnée Insee) à l'échelle de l'agglomération. Si cette part ne croît pas de façon alarmante, les situations communales sont contrastées. En effet, ces logements sont principalement concentrés sur le littoral et atteignent plus de la moitié du parc de logements pour Gâvres et Groix. Au sein des résidences secondaires, la part des meublés de tourisme n'est pas toujours facile à identifier, il est pourtant nécessaire de quantifier leur essor qui a tendance à dégrader l'accès au logement locatif privé non meublé.

Dans un premier temps, pour clarifier la nécessité d'une régulation à l'année des meublés de tourisme et de ses objectifs, il importe de mener une analyse aussi précise que possible des conséquences tant positives que négatives existantes ou anticipées. En effet, les résidences secondaires et meublés de tourisme contribuent également au développement touristique et économique du territoire, tout au long de l'année.

Afin d'objectiver le phénomène, la Ville de Lorient a mis en place, en 2022, des procédures de changement d'usage et d'enregistrement pour les meublés de tourisme.

Pour garantir un équilibre entre les logements résidentiels et touristiques et permettre aux habitants de se loger à l'année, Lorient Agglomération souhaite soutenir les communes du territoire qui souhaiteraient se lancer dans ce type de démarche. Dans ce cadre, des outils d'observation et de mesure seront mis en place.

Description de l'action

1/ Suivre le développement des meublés de tourisme

- **Accompagnement à la mise en place d'une procédure de « changement d'usage » pour la transformation des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée** : cette mesure sera prise par les communes volontaires sur délibération du Conseil Municipal. Lorient Agglomération apportera un appui technique aux communes pour permettre la mise en place de cette procédure.

Le changement d'usage induit une autorisation communale préalable pour louer une résidence secondaire et pour louer une résidence principale plus de 120 jours/an. Il pourra être l'objet d'un contrôle sur certaines communes.

- Pour les communes qui appliqueront une procédure de « changement d'usage », **instauration d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme**, par délibération du Conseil Municipal. Ce dispositif oblige les propriétaires à obtenir un numéro d'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location, quelle que soit la durée, y compris pour les résidences principales. Ce numéro est délivré automatiquement et instantanément. Lorsqu'il est appliqué, il devient obligatoire pour les loueurs comme pour les plateformes de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien. Les communes ayant mis en place cette procédure pourront demander une fois par an un état détaillé aux plateformes. Les données chiffrées récoltées par la mise en place de cette procédure alimenteront le travail de suivi réalisé par l'observatoire. Dans ce cadre, Lorient Agglomération devra assurer la gestion des comptes hébergeurs et leur suivi.
- **Evolution du logiciel de taxe de séjour** en fonction des communes volontaires à la mise en place de la procédure d'enregistrement. Une communication à destination des hébergeurs et un accompagnement sera également proposé.

- **Expérimentation de mesures restrictives et/ou de compensation en fonction de l'ampleur et de l'évolution du phénomène** (ex : désignation d'un quota de meublés de tourisme par commune ou par propriétaire). Si le contexte justifie la mise en place de mesures coercitives, chaque commune fixera par délibération les conditions de ces mesures, en fonction de la situation locale et des besoins.

2/ Repérer, mesurer et partager la connaissance

- **Mise en place d'un observatoire territorial des meublés touristiques** : l'AudéLor sera missionnée pour observer et mesurer annuellement l'évolution du parc de meublés touristiques et partagera cette connaissance avec les partenaires. En ce sens, la mise en place de la procédure d'enregistrement permettra de développer une connaissance plus précise du tissu des meublés de tourisme présents sur le territoire et de son évolution. Les communes communiqueront leurs données à l'AudéLor pour analyse.
- **Animation d'un réseau par Lorient Agglomération** : en fonction des retours d'expérience d'autres territoires, l'Agglomération pourra être conseil technique.

3/ Inciter les propriétaires de résidence secondaire à mobiliser leur logement pour les habitants du territoire

- **Organisation de temps de sensibilisation, d'information et d'échanges**, à destination des propriétaires de résidences secondaires les informant des aides mobilisables pour louer son logement toute l'année, notamment sous forme de bail mobilité (bail de 1 à 10 mois non reconductible) ou de bail étudiant.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : AudéLor et communes du territoire et Lorient Agglomération

PARTENAIRES



AudéLor, communes du territoire, Lorient Agglomération, Lorient Bretagne Sud Tourisme

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Tourisme de Lorient Agglomération - appui technique et accompagnement des hébergeurs
- Service Habitat de Lorient Agglomération - cf. action 27
- AudéLor - observatoire

MOYENS FINANCIERS :

- Evolution du logiciel de taxe de séjour (hors budget PLH)

Objectifs à atteindre

- Augmentation de l'offre locative privée de longue durée

INDICATEURS



- Part et nombre de l'offre locative privée
- Niveau d'impact des locations de courte durée sur le parc de logements

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Articulation avec d'autres plans et programmes

Schéma de développement touristique de Lorient Agglomération 2023-2033

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

ACTION 9 : UNE DIVERSITÉ D'HABITATS QUI CONJUGUE SOBRIÉTÉ ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Contexte et enjeux

Si le développement de l'offre de logement doit être pensé de la façon la plus rationnelle possible, il existe tout de même un enjeu à assurer un niveau de production ambitieux sur le territoire. Ainsi, pour permettre une fluidité du parcours résidentiel, répondre aux besoins divers des ménages actuels et futurs, et aux objectifs de logements sociaux fixés au titre de la loi SRU, le nombre de logements à produire sur les six prochaines années a été évalué à 8 259, dont 1 035 reconstitutions de logements sociaux démolis.

La programmation de l'offre nouvelle repose à la fois sur une construction neuve compatible avec la sobriété que vise le territoire, et la remobilisation du parc existant, stratégie qui montera en puissance tout au long du PLH.

Dans cette optique, Lorient Agglomération souhaite que la production nouvelle se fasse prioritairement sur des projets identifiés au sein des espaces déjà urbanisés. Cela doit notamment permettre au territoire de s'inscrire dans une trajectoire positive permettant de réduire l'artificialisation des sols comme prévue par la loi Climat et Résilience, visant l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050.

Au-delà de la réponse quantitative aux besoins et de la nécessaire consommation modérée de l'espace, les nouveaux logements seront construits dans un souci de préservation des ressources et d'amélioration de la qualité de vie, et ce dès la conception des projets qui prendra en compte l'expertise d'usage.

Les élus locaux sont conscients de la nécessité d'améliorer l'acceptation sociétale des nouveaux programmes résidentiels et de la densité urbaine. Le PLH est ainsi l'occasion d'approfondir cette dimension avec l'ensemble des acteurs de la construction, aussi bien publics que privés, afin de définir des principes directeurs communs en matière de qualité architecturale, fonctionnelle et environnementale des logements.

Ainsi, les formes d'habitat qui concourent aux objectifs d'intensité urbaine, d'attentes des ménages et de qualité de vie sont encouragées, et notamment l'habitat participatif qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH en permettant de produire du logement en adéquation avec les besoins et les désirs des habitants, de manière plus solidaire et plus conviviale.

Description de l'action

1/ Produire un volume de 1 200 nouveaux logements par an correspondant aux besoins du territoire

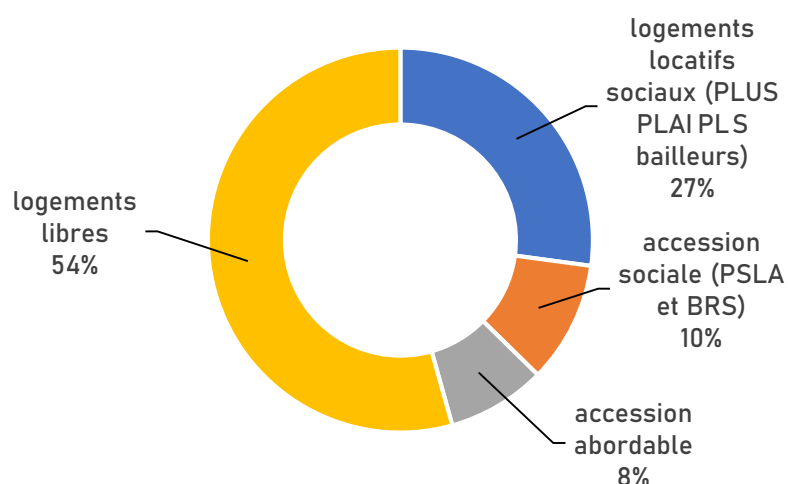
Un peu plus de 1 200 logements neufs seront à produire en moyenne par an sur Lorient Agglomération, en plus des 170 logements locatifs sociaux à reconstituer dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Ce volume est estimé en fonction des besoins en logements, à la fois dus au desserrement des ménages et à l'accroissement de la population dans une logique d'attractivité du territoire, en lien avec la volonté de développement économique portée par les élus. Ces besoins ont été quantifiés en tenant compte également de l'ambition de reconquête du parc existant affichée par ce PLH (logements vacants, meublés de tourisme...).

Ces 1 200 logements sont lissés en moyenne sur la période du PLH de la manière suivante :

- Environ 27% de logements locatifs sociaux, soit environ 330 logements par an, non compris les 170 logements à prévoir en reconstitution de l'offre dans les secteurs de renouvellement urbain ;
- Environ 18% de logements en accession abordable à la propriété, soit environ 220 logements par an, dont environ 55% en accession sociale de type PSLA ou BRS (soit environ 120 logements par an) ;
- Environ 54% de logements libres (logements individuels, promotion, résidences services, structures, locatifs intermédiaires et autres), soit environ 650 logements par an.

Typologie des nouveaux logements



La répartition de cette production répond aux enjeux d'organisation spatiale du territoire inscrits dans le SCoT : le confortement de l'armature urbaine du territoire, la sobriété foncière, la préservation durable des terres agricoles, le confortement des centralités par l'offre de logements, en lien avec la localisation de l'emploi et des équipements, notamment, générateurs de flux de déplacements.

Les volumes par communes et par secteur tiennent compte de la répartition entre les différentes polarités de l'armature urbaine.

En lien avec les objectifs de ce nouveau PLH, les Plans Locaux d'Urbanisme devront prévoir les outils assurant la disponibilité foncière pour produire le nombre de logements affiché pour chaque commune et permettre la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements abordables dans leurs différentes zones urbaine et à urbaniser.

2/Promouvoir un habitat dense en s'appuyant sur la diversité des formes urbaines tout en préservant un cadre de vie de qualité

- **Déclinaison territoriale et objectifs de densité** : conformément aux ambitions portées par le SCoT, la production de logements sera à prioriser sur les espaces déjà bâtis, avec au moins 50% de celle-ci dans les cœurs de centralités urbaines (déclinaison par secteur dans le tableau ci-après), afin de minimiser le recours à des extensions de l'urbanisation. Outre les enjeux de sobriété, cela traduit également une volonté de conforter l'attractivité des centralités par des opérations de renouvellement urbain ou de reconquête du parc vacant, mais également de limiter les déplacements pour satisfaire aux besoins quotidiens des habitants.

Dans les cœurs de centralités des communes, définies dans les PLU, les projets en renouvellement urbain devront respecter les intensités urbaines également définies dans le tableau ci-après (issu du SCoT du Pays de Lorient approuvé en mai 2018).

En dehors de ces cœurs de centralités, les densités à appliquer devront correspondre à une hausse de 30% du nombre de logements à l'hectare par rapport aux quartiers environnants.

Dans les secteurs à enjeux des communes, ces principes devront être traduits dans les PLU à travers l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les secteurs en extension devront être conçus dans une logique de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec un souci de qualité et d'insertion paysagère, avec des densités minimales rappelées dans le tableau ci-après, traduits dans des OAP spécifiques (avec modulation possible de ces objectifs entre plusieurs sites, sans être inférieurs à 17 logements/ha).

Commune	Densité dans les centralités (logt/ha)	Part minimum de la production de logement en intensification urbaine ou en renouvellement urbain	Densité dans la tâche urbaine en dehors de la centralité (au regard de la densité environnante)	Densité dans les extensions urbaines (logt/ha)
Secteur 1 (Bubry, Inguiniel, Lanvaudan, Quistinic)	Entre 20 et 35	42,5%	+30%	17
Secteur 2 (Caudan, Cléguer, Gestel, Plouay, Pont-Scorff, Quéven)	Entre 35 et 60	29%	+30%	Entre 25 et 35
Secteur 3 (Brandérion, Calan, Inzinzac-Lochrist, Languidic)	Entre 22 et 50	35%	+30%	25
Secteur 4 (Hennebont, Lanester, Lorient)	Entre 100 et 140	79%	+30%	Entre 35 et 40
Secteur 5 (Guidel, Larmor-Plage, Locmiquelic, Ploemeur, Rianteac)	Entre 65 et 80	60%	+30%	35
Secteur 6 (Gâvres, Groix, Port-Louis)	Entre 60 et 65	74%	+30%	Entre 30 et 35

- **Qualité architecturale et formes d'habitat économes en foncier** : Les projets d'aménagement et de construction devront tendre vers une qualité de vie optimale dans le logement et son environnement immédiat, dans une logique d'adaptation au changement climatique, à travers un certain nombre de principes à respecter, qui sont déclinés dans différents plans stratégiques portés par Lorient Agglomération et ses communes membres :
 - La préservation de la biodiversité et de la nature en ville : prise en compte du plan stratégique biodiversité, ainsi que les études communales tendant à recenser, à préserver, voire à développer les espaces de nature en ville. Ainsi les projets de construction devront comprendre des espaces d'usage commun et de convivialité proportionnés à la densité bâtie des sites, avec la préservation ou la constitution de cœurs d'ilots végétalisés,
 - La sobriété et la résilience à travers la recherche de formes urbaines diversifiées, à la fois économes en foncier, adaptées aux identités communales et permettant une mixité des fonctions (atlas des formes urbaines réalisé sur l'ensemble des communes de Lorient Agglomération), mais aussi à travers la qualité constructive et bioclimatique du logement.
 - La qualité de vie dans le logement : souci de préserver les intimités dans le logement collectif comme dans le logement individuel, proposition d'espaces extérieurs (balcons...) pour les logements collectifs dans les programmes neufs et de réhabilitation importante.
 - La gestion des eaux pluviales en assurant le plus possible une perméabilité des espaces non construits et en déployant au maximum des espaces de pleine terre. Les projets en renouvellement urbain viseront une désimpermeabilisation des sols.
 - La gestion des déchets : le Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), pour la prise en compte de la prévention et du tri des déchets dans la conception et la rénovation des logements. Une opération exemplaire sur le sujet pourrait être soutenue par Lorient Agglomération, en particulier dans le parc locatif social.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme pourront reprendre ces principes.

Dès lors, toutes les composantes de l'habitat durable seront interrogées : la qualité environnementale et paysagère (espaces naturels, nature en ville, biodiversité, etc.), la qualité de la conception (isolation, modularité, matériaux, gestion des intimités, etc.), la présence d'espaces privés collectifs et d'espaces publics, la proximité des services, la mobilité (modes doux, stationnement, etc.), la mixité fonctionnelle, la santé (nuisances sonores, qualité de l'air, etc.), la valorisation des déchets, etc.

3/ Répondre à la diversité des besoins en proposant de nouvelles formes d'habiter

- **Encourager l'habitat participatif** : l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter, notamment à travers

l'habitat participatif, qui replace la mutualisation, la qualité d'usage et la dimension sociale au cœur du projet, sera pleinement encouragée dans la mesure où elles permettent aux ménages d'être pleinement acteurs de leur projet d'habitat.

- Des fonciers publics pourront être réservés pour développer ce type de projet, sur la base d'études de faisabilité urbaine pour de l'habitat participatif semi-collectif ;
 - Des ateliers d'échanges et des retours d'expérience de programmes d'habitat participatif pourront être organisés par Lorient Agglomération, en lien avec le savoir-faire des opérateurs de l'économie sociale et solidaire (coopératives, bailleurs sociaux, associations d'appui à l'émergence de groupes d'habitants...);
 - Les aides financières de Lorient Agglomération, notamment en matière d'aides à la sortie d'opération, pourront être mobilisées.
- **Expérimenter un urbanisme transitoire pour un habitat léger, modulaire et temporaire avec les élus communaux, les services instructeurs ainsi que l'Etat et les partenaires locaux :**
- Recherche de foncier en centralité permettant d'accueillir des logements modulaires pour une occupation temporaire :
 - Via le référentiel foncier sur des fonciers communautaires et communaux en partenariat avec les communes, pour une mise à disposition de 2 à 3 ans sur un foncier en attente de projet en centralité ou sur des secteurs bien desservis ;
 - En partenariat avec les bailleurs sociaux sur des délaissés.
 - Identification de la forme d'habitat adéquate (tiny houses, logements container, logements modulaires...), des typologies de ménages accueillis (personnes en hébergement d'urgence, étudiants, contrats courts) et du niveau d'accompagnement social des publics,
 - Soutien financier de Lorient Agglomération à la création de ces logements comme un logement social pérenne avec une potentielle prise en charge des loyers non perçus en cas de vacance temporaire.
 - Recherche de financements aux côtés des bailleurs (Etat par AMI notamment par Logement d'Abord, Action Logement, etc...).
 - Garantie des engagements réciproques des collectivités et des bailleurs sur la mise à disposition et la libération du foncier.

Une étude et un bilan de cette expérimentation seront menés sur le sujet afin d'identifier les freins (notamment réglementaires et financiers) et les leviers relatifs à cette forme d'habitat et de proposer, le cas échéant, sa pérennisation sur le territoire.

Ces travaux s'appuieront également sur les retours d'expérience d'autres territoires et la visite d'opérations inspirantes.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : les communes et Lorient Agglomération

PARTENAIRES



Aménageurs, bailleurs sociaux, communes, opérateurs de l'économie sociale et solidaire et promoteurs

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération – cf. action n°27

MOYENS FINANCIERS :

- Aides à l'équilibre d'opérations : cf. action n°12

Objectifs à atteindre

- Au moins 1200 nouveaux logements construits par an



- Nombre de nouveaux logements construits par an

Public cible et/ou territorialisation de l'action

L'ensemble du territoire

Articulation avec d'autres plans et programmes

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient ;
 Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) 2021-2026 ;
 Le Plan Local Santé Environnement (PLSE) 2024-2028 ;
 Le Plan Biodiversité (PB) - en cours d'élaboration au moment de l'écriture du PLH ;
 Le Plan de déplacements urbains.

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

ACTION 10 : STRATÉGIE ET CADRE D'INTERVENTION FONCIÈRE

Contexte et enjeux

Le foncier est la ressource première de l'aménagement et du logement en particulier.

Le contexte et la prise de conscience actuels (raréfaction foncière, augmentation de la tension immobilière, parcelles contraintes en renouvellement urbain, lutte contre l'artificialisation des sols...) rendent nécessaire une prise en considération du foncier dans le processus d'aménagement du territoire, comme un élément clé de l'opération.

Pour répondre aux enjeux environnementaux et s'inscrire dans le cadre réglementaire, la production de logements doit désormais s'orienter sur une offre principalement en renouvellement urbain et en centralité plutôt qu'en extension urbaine, consommatrice de fonciers non urbanisés. Cette approche complexifie l'action foncière et nécessite anticipation et régulation des prix du foncier.

Les enjeux de développement et les enjeux de préservation engendrent des tensions et peuvent sembler contradictoires. Ils nécessitent de trouver des équilibres avec tous les acteurs de l'aménagement concernés. Pour relever ce défi et accompagner leur projet, les territoires doivent se doter de stratégies foncières d'anticipation, combinant une vision de long terme, une réactivité forte aux évolutions du marché, des démarches d'observation précises et des outils opérationnels. Il est donc nécessaire de travailler à la complémentarité des interventions entre tous les opérateurs de l'acte de construire.

Dès lors, la mise en œuvre d'une stratégie foncière territoriale au service du PLH, définissant les besoins et les objectifs du territoire, constitue un levier de l'action publique pour assurer la fluidité de l'offre foncière, et maîtriser la production de logements en termes de volume et de diversité. En complément, un travail d'anticipation sur le temps long est également nécessaire pour permettre la constitution de réserves foncières pour la réalisation des PLH à venir.

Description de l'action

1/ Mise en œuvre d'une stratégie foncière territoriale au service du PLH

Conformément aux dispositions réglementaires prévues dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté de 2017, une fois les objectifs quantitatifs de production de logements définis, il est nécessaire de les territorialiser et de veiller à une répartition spatiale adaptée de cette nouvelle offre, favorisant notamment son développement en centralité et en renouvellement urbain afin de limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles et naturelles en accord avec le SCoT et les lois successives en matière d'urbanisme et de développement des territoires.

Si les PLU communaux sont une première base de travail pour la mise en œuvre du PLH, il s'agira ici de les compléter d'un volet action foncière indispensable à l'opérationnalisation des documents stratégiques et de planification, intégrant également des notions de temporalité dans la programmation.

Lorient Agglomération accompagnera l'action des communes depuis le repérage des opportunités jusqu'à la réalisation des opérations de logements, dans le cadre d'une démarche affichée, cohérente et planifiée.

▪ Systématisation des référentiels fonciers communaux

L'élaboration d'un référentiel foncier à vocation habitat à l'échelle de chacune des 25 communes de l'agglomération permettra d'orienter la programmation en logements par commune et facilitera l'articulation entre PLU, PLH et stratégie foncière. Il constituera un outil de travail commun pour l'ensemble des services de l'Agglomération et des communes.

Il s'appuiera sur l'identification et la localisation du potentiel de biens, bâtis et non bâtis, mobilisables en faveur de l'habitat dans les enveloppes urbaines, dans le cadre d'une démarche croisée entre PLH et PLU communaux.

Il tiendra compte de la mutabilité des biens, du potentiel de recomposition, de la capacité de densification ou de renaturation, à l'inverse, des tènements repérés, ainsi que de la nécessaire préservation d'espaces de nature et de biodiversité.

Les communes pourront être appuyées techniquement et financièrement par Lorient Agglomération pour mener à bien ce recensement, qui sera actualisé de façon régulière, dans le cadre des bilans PLH.

▪ **Définition des secteurs à enjeux et des différents types de portage**

Mettre en œuvre une stratégie foncière implique de ne pas se limiter aux seules acquisitions directes réalisées par la collectivité mais d'agir à plusieurs échelles de territoires et de temps (court, moyen et long terme), de cibler les secteurs à enjeux et secteurs stratégiques, et de définir les méthodes d'intervention et acteurs adaptés à chacun (portage public, semi-public, privé...).

Des études capacitaires sur des sites d'opportunités foncières seront réalisées par les communes ou les services de Lorient Agglomération, le cas échéant.

Les priorités d'intervention de l'action publique devront être établies en concertation entre les communes et Lorient Agglomération. Le portage de foncier public sera notamment priorisé dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. Si la politique foncière ne se résume pas à l'acquisition de terrains, pour une collectivité, acquérir et maîtriser le foncier permet de s'assurer d'un développement futur en adéquation avec l'intérêt général et avec les politiques d'aménagement définies en phase de planification.

L'action publique permet, en effet, de :

- Rendre possibles des opérations qui ne pourraient pas être réalisées sans action publique (foncier complexe par exemple) ;
- Initier des projets et guider leur programmation ;
- Réduire les délais et coûts d'acquisition par la mise en œuvre de procédures adaptées et anticipatrices ;
- Réguler la temporalité des projets ;
- Mener une politique de régulation des prix.

▪ **Coordination des acteurs et des outils à mettre en œuvre**

En fonction des maîtrises d'ouvrages envisagées sur chacun des secteurs ciblés, des outils seront déployés de manière coordonnée, tant en lien avec les documents d'urbanisme qu'avec les procédures de maîtrise foncière, permettant d'articuler la stratégie foncière du PLH avec les outils réglementaires des PLU communaux.

Dans les PLU, les outils suivants pourront être utilisés :

- Prescriptions favorisant la densification des tissus urbains et le renouvellement urbain, à travers la conception d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Servitudes de mixité sociale ;
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements.

Ces outils seront combinés avec ceux de la maîtrise foncière :

- Négociation amiable ;
- Droit de préemption urbain ;
- Déclaration d'utilité publique ;
- Zone d'aménagement différé...

▪ **Elaboration d'un plan d'action foncière (PAF)**

Une bonne planification doit être doublée d'une veille et d'une anticipation foncières, afin de pouvoir réagir à chaque opportunité d'acquisition en amont de la réalisation d'un projet. Ainsi, des secteurs de surveillance foncière et de veille partagée entre les services communautaires et communaux seront définis, ainsi que les outils mobilisables.

Les actions foncières des communes et de l'intercommunalité seront à articuler entre elles et avec celles de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, dans le cadre de la convention d'action foncière qui lie l'EPF et Lorient Agglomération.

Ceci permettra à toutes les communes, quelle que soit leur taille, d'élaborer des projets adaptés à leurs besoins et à leurs capacités de développement.

Sur la base des référentiels fonciers, un plan d'action foncière pour l'habitat sera élaboré pour mobiliser les ressources disponibles (humaines et techniques) et planifier la mise en place d'outils pouvant faciliter la réalisation de projets d'habitat du présent PLH, mais aussi pour anticiper les futurs documents :

- Définition des secteurs de prospection et veille foncière par les communes et l'intercommunalité ;
- Pour chaque secteur, définition des outils à mobiliser de manière coordonnée par les communes et l'intercommunalité, en lien avec les interventions de l'EPF, pour tendre vers des opérations équilibrées ;
- Mise en place d'un plan pluriannuel d'investissement foncier avec un budget spécifique pour anticiper les biens à acquérir.

Dès lors, et dans ce cadre, pourront être envisagés, par exemple :

- Une maîtrise foncière directe de court terme pour développer de petites opérations de logement locatif social et/ou en accession sociale, dans les communes qui ne peuvent assurer ce portage ;
- Du portage foncier par Lorient Agglomération sur du long terme, avec signature de convention avec les communes (cf. action n°27) ;
- Une mise à disposition de réserves foncières déjà constituées par Lorient Agglomération pour les projets des communes, avec la réflexion, sur chacun de ces fonciers, sur la mise en place de baux longue durée.

2/ Appui de l'observatoire du foncier et de l'habitat

Ces travaux s'appuieront sur l'observatoire de l'habitat et du foncier porté par l'AudéLor, en lien avec l'ADIL 56, afin d'éclairer sur l'état de réalisation du PLH et ses besoins d'adaptation (à la situation sociale ou démographique), d'alimenter la stratégie territoriale et d'orienter l'action publique. Dans le cadre de l'observation foncière, les éléments suivants seront analysés :

- Connaissance et observation du foncier disponible ;
- Conjoncture des marchés foncier et immobilier ;
- Eléments facilitant la sobriété foncière ;
- Références foncières ;
- Analyse des évolutions sur les secteurs à enjeux et à forte pression foncière.

3/ Financement de la politique foncière publique par Lorient Agglomération

- **Participation d'équilibre aux opérations d'aménagement** avec des problématiques foncières complexes (cf. action 12) ;
- **Enveloppe pour acquisitions foncières** dans le cadre des secteurs identifiés dans le PAF.

4/ Mutualisation des pratiques et renforcement des partenariats

L'Agglomération, à travers son service foncier, apportera son appui technique aux communes qui le souhaitent sur la réalisation des procédures d'acquisition.

Elle favorisera les rencontres entre les communes et les acteurs en partageant les retours d'expérience sur les thématiques foncières.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : Lorient Agglomération et les communes du territoire

PARTENAIRES



ADIL, Aménageurs, AudéLor, Etablissement Public Foncier de Bretagne, France Domaine, notaires, promoteurs, SAFER

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Foncier de Lorient Agglomération - 0,8 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Portage foncier et opération d'accompagnement à la densification douce : 3,3M€ (investissement)

Objectifs à atteindre

- Augmentation de la densité moyenne dans les centralités des communes
- Augmentation du nombre de logements par hectare artificialisé à destination de l'habitat
- Augmentation de la part de production au sein de l'enveloppe urbaine
- Augmentation de la part des ménages pouvant accéder à la propriété

INDICATEURS



- Part de nouveaux logements en centralité
- Densité moyenne dans les centralités
- Densité des espaces artificialisés
- Part de logements produits dans l'enveloppe urbaine
- Part des ménages en capacité d'accession à la propriété

Public cible et/ou territorialisation de l'action

La stratégie foncière devra permettre d'identifier des secteurs d'intervention prioritaire
Ensemble des communes du territoire

Articulation avec d'autres plans et programmes

Convention-cadre avec l'Etablissement Foncier de Bretagne

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Elaboration et mise à jour des référentiels fonciers communaux						
Elaboration d'un plan d'action foncier						
Portage de foncier et financement de la politique foncière publique						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, des communes, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Un territoire de choix :

Diversifier l'offre de logements
pour fluidifier les parcours
résidentiels des ménages

2

ACTION 11 : UNE OFFRE ÉQUILBRÉE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE

Contexte et enjeux

Les trois communes du cœur de l'agglomération (Lorient, Lanester, Hennebont) concentrent plus de 77% de l'offre en logement social sur Lorient Agglomération. Le rééquilibrage territorial a porté des fruits sur l'ensemble du territoire au cours du précédent PLH : les mises en service de logements sociaux de moins de 5 ans se répartissent à 60% dans les communes hors du cœur de l'agglomération et la plupart des communes ont amélioré leur taux de logements sociaux parmi les résidences principales.

Cependant, au regard de la hausse de la demande de logement social associée à la baisse des rotations sur le territoire, l'enjeu de la construction neuve de logement social reste fort pour les prochaines années, d'autant que le niveau de tension est plus ou moins accentué selon les communes. Ainsi, l'enjeu du rééquilibrage territorial reste important, avec 14 communes soumises à la loi SRU dont seules 3 communes (Lorient, Lanester, Hennebont) dépassent le taux de 20% de logement social parmi les résidences principales et a contrario 6 communes dont le taux est inférieur à 12%. La loi 3DS pérennise l'obligation de rattrapage du taux de 20% de logement social par commune de notre territoire induite par l'article 55 de la loi SRU au-delà de 2025 et met en place un système de rattrapage glissant, tout en faisant évoluer le mécanisme d'exemption.

Au-delà des obligations règlementaires, il convient également de distinguer les contextes de production neuve des logements sociaux dans les communes ; il semble pertinent de différencier :

- Les logements sociaux construits pour accompagner la hausse du nombre de résidences principales en fonction du dynamisme sociodémographique de la commune ;
- Les logements sociaux construits pour reconstituer des logements démolis dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Il est également pertinent de distinguer les besoins en logement social sur la commune pour :

- Un logement social familial qui reste majoritaire dans la demande locative sociale ;
- Un logement en structure qui répondra plutôt à des besoins spécifiques et qui est dédié à des ménages avec des profils particuliers, étant entendu que ces structures peuvent améliorer la rotation au sein du parc privé, notamment la libération de grands logements inadaptés aux personnes seules.

Description de l'action

1/ Poursuivre le rééquilibrage territorial

- **Production de 1 961 logements locatifs sociaux familiaux** sur la durée du PLH, soit environ 330 logements sociaux par an, distincts de la production de logements sociaux en structure, et environ 170 logements par an en reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.
- **Production de logement locatif social de manière différenciée selon les communes et poursuite de la dynamique de rattrapage du taux de logement social induite par la loi SRU** : la répartition est établie en fonction des caractéristiques des communes et de l'état de la demande. Elle privilégie les centralités et les proximités, en cohérence avec le SCoT.

Déclinaison territoriale des objectifs de construction de logements locatifs sociaux familiaux entre 2024 et 2029 (hors structure) :

Commune	CAPACITES A PRODUIRE				COMPATIBILITE LOI SRU - 3DS			
	Production logement locatif social (LLS)				Déficit de logements sociaux au 01/01/2022	Objectif de rattrapage théorique 2023-2028	Nombre total de logements prévus comptabilisés SRU (avec excédants 2020-2022)	Différentiel brut supplémentaire imposé par la loi SRU
Taux proposé	Nombre proposé	Nombre de reconstitution	Total nouvelle production + reconstitution					
Bubry	20%	8		8				NC
Inguiniel	20%	8		8				NC
Lanvaudan	20%	6		6				NC
Quistinic	20%	6		6				NC
Caudan	30%	74	60	134	85	85	86	NC
Cléguer	30%	61		61				NC
Gestel	30%	25		25				NC
Plouay	30%	60		60	272	180	74	106
Pont-Scorff	25%	51		51	43	43	61	NC
Quéven	35%	46		46	295	195	208	NC
Brandérion	25%	7		7				NC
Calan	25%	15		15				NC
Inzinzac-Lochrist	35%	69		69	208	138	82	56
Languidic	35%	111		111	402	266	131	135
Hennebont	20%	120		120				NC
Lanester	20%	100	168	268				NC
Lorient	20%	394	535	929				NC
Guidel	35%	167	72	239	543	359	206	153
Larmor-Plage	35%	132	100	232	447	296	173	123
Locmiquélic	35%	53		53	233	EXEMPTÉE		NC
Ploemeur	35%	210	100	310	677	447	338	109
Riantec	35%	118		118	121	80	148	NC
Gâvres	30%	13		13				NC
Groix	30%	31		31				NC
Port-Louis	30%	76		76				NC
TOTAUX	27%	1 961	1 035	2 996	3 326	2 089	1 507	

2/ Mettre en place des règles d'application différenciées

Les organismes de logement social sont des acteurs incontournables de la construction de logement social et disposent d'une expertise poussée leur permettant de mener des opérations complexes et des opérations d'aménagement global. Au vu de la tension de la demande locative, les communes et autres acteurs publics sont invités à privilégier la cession de leurs fonciers directement aux organismes de logement social en vue de construire une opération avec 100% de logement social ou introduisant une part d'accession aidée à la propriété voire d'accession libre.

- **Maintien d'un seuil minimal d'obligation de production de logement social aussi bien dans les opérations d'aménagement d'ensemble que les opérations immobilières de promotion privée afin de répondre à des objectifs de mixité sociale.**

Cependant, ce seuil de déclenchement de production de logement locatif social sur les opérations de construction neuve est différencié selon les communes. Il s'applique de la manière suivante :

Pour les communes déficitaires par rapport à la loi SRU :

- Pour toute opération de plus de 6 logements collectifs ou individuels groupés
- Pour toute opération de plus de 6 lots : les lots mis à la disposition du bailleur devront être mitoyens sauf dérogation, et leur taille et leur localisation devront garantir la bonne intégration du logement social dans le futur aménagement.

Pour les autres communes :

- Pour toute opération de plus de 10 logements collectifs ou individuels groupés
- Pour toute opération de plus de 10 lots : les lots mis à la disposition du bailleur devront être mitoyens sauf dérogation, et leur taille et leur localisation devront garantir la bonne intégration du logement social dans le futur aménagement.

Ces règles s'appliquent à tous les opérateurs privés (promoteurs, lotisseurs), en logement et en hébergement type résidences-services et structures privées (hors hébergement touristique). Le calcul s'effectue à l'opération ; il est toutefois possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les cas suivants :

- En ZAC et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble : sur la base d'un schéma global ou du règlement après validation du service Habitat de Lorient Agglomération ;
- Pour les communes ayant moins de 15 logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH : aucun seuil n'est fixé. Cependant les communes s'engagent à atteindre les objectifs sur la durée du PLH en prévoyant leurs emplacements. Dans ce cas, un bilan annuel sera réalisé.

Si le nombre de logements à atteindre n'est pas entier, il sera tronqué au nombre entier inférieur. Exemple pour un nombre de 7,3 on retiendra 7, pour un nombre de 7,9 on retiendra 7.

Le déport de logement locatif social n'est pas autorisé sauf demande spécifique de la commune pour des opérations concomitantes et avis favorable du comité d'orientations du PLH.

- **Veille sur le partenariat amont entre organisme de logement social et opérateurs privés de l'aménagement et de la promotion au stade de l'instruction du droit des sols** : Outre les bilans annuels de production neuve, l'application de ces règles sera également vérifiée lors de l'avis du service habitat sur les documents d'urbanisme mais également lors de l'avis du service habitat donné dans le cadre de l'instruction des permis de construire, permis d'aménager ou permis groupé.

Pour garantir une bonne prise en compte des contraintes du bailleur social, le service habitat agira de concert avec les communes et leurs services instructeurs pour que le bailleur social soit identifié le plus en amont possible dans les opérations, et demandera une attestation d'engagement avec un bailleur pour chaque permis dont le nombre déclenchera la production de logement locatif social.

- **Traduction des ambitions en faveur de la production de logements locatifs sociaux dans les documents d'urbanisme des communes** : Généralement, les communes introduisent une servitude de mixité sociale uniforme sur l'ensemble de leurs secteurs constructibles pour imposer la production de logements locatifs sociaux. Il est toutefois rappelé que les documents d'urbanisme peuvent introduire des servitudes de mixité sociale sectoriellement différenciées afin de mieux équilibrer la répartition de logement social au sein de la commune et des quartiers et pour favoriser leur implantation à proximité des services, commerces, axes structurants de transports en commun, équipements, etc.

En outre, pour poursuivre la dynamique de rattrapage, notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU, celles-ci seront incitées à renforcer le pourcentage attendu de logement social dans certains secteurs, et notamment ceux disposant d'une propriété publique et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3/ Encadrer la cession de foncier et les acquisitions en VEFA aux bailleurs :

Pour produire l'offre de logements sociaux dans une opération d'aménagement ou dans un ensemble immobilier, plusieurs montages sont possibles pour les bailleurs :

- Maîtrise d'ouvrage directe par les organismes de logement social après acquisition foncière ou via un bail emphytéotique ou à construction ;
- Acquisition de VEFA auprès des promoteurs dans des opérations privées.

Il est précisé que la cession d'un permis de construire à un bailleur social après obtention du permis par un opérateur est exclue.

- **Cession de foncier** : Dans une opération d'aménagement, la cession foncière sera toujours privilégiée lorsqu'elle s'opère entre promoteur ou aménageur et organisme de logement social. Lorsque le promoteur ou un lotisseur vend à un bailleur social une assiette foncière pour la réalisation de la part de logements sociaux requise, le prix du foncier ne pourra pas dépasser une valeur fixée par délibération du Conseil communautaire **qui pourra être revalorisée dans le cadre des bilans annuels du PLH 2024-2029**. Ce prix de foncier inclura des participations aux aménagements et paysagements de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Si la commune est propriétaire du foncier, une réflexion aura lieu sur la pertinence de céder le foncier à l'organisme de logement social ou bien de conclure avec lui un **bail de longue durée constitutif de droits réels**. En cas de cession foncière, ce plafond de prix de vente de terrain sera également un prix maximum entre les communes et les organismes de logement social, étant entendu qu'une commune peut également céder son foncier à l'euro symbolique à un bailleur. De plus, la vente à prix minoré de ce foncier par rapport au marché observé (sur la base de l'avis du Domaine) peut être comptabilisée en déduction des prélèvements SRU pour les communes déficitaires en matière de logement social.

- **Acquisitions en Vente en Etat futur d'achèvement (VEFA)** : les acquisitions en VEFA ne doivent pas se substituer à la production propre des organismes de logement social. Toutefois, au regard de l'augmentation du nombre d'opérations complexes où il n'est pas possible de détacher de foncier pour l'opération de logement social, ces opérations peuvent être admises. Un suivi de la part de VEFA sur la production annuelle de logement social sera mis en place. Les bailleurs doivent également être associés par les promoteurs au démarrage du projet et s'accorder sur le montage.

Le croisement des informations entre le suivi des permis de construire et le suivi de la programmation annuelle de logement social permettra de s'assurer du respect de ces règles. Enfin, le prix d'acquisition en VEFA entre promoteurs et organismes de logement social pourra être défini annuellement par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération.

A titre expérimental, pour des opérations complexes, en renouvellement urbain, avec des objectifs renforcés de qualité architecturale et/ou environnementale, un bonus à ce plafond pourra être apporté **après accord du comité d'orientations du PLH de Lorient Agglomération** et du bailleur concerné sur la base d'un bilan de promotion. Le bailleur sera associé dès la phase de conception afin de garantir le respect des conditions de programmation de Lorient Agglomération pour toute opération de logement social d'une part, et les objectifs de qualité de vie pour les locataires d'autre part.

Il est proscrit qu'un opérateur privé réalise une opération comportant uniquement des logements locatifs sociaux pour être revendus en 100% VEFA à un bailleur social.

Le non-respect de ces principes entraînera le non-versement des aides de Lorient Agglomération et la non-délivrance de la garantie d'emprunt.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Pilotage et suivi : Comité de pilotage « Logement locatif social »
- Evaluation et priorisation : Comité d'orientations

PARTENAIRES



Les communes, l'Etat, les opérateurs de l'aménagement et de la promotion et les organismes de logement social.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.1 ETP
- AudéLor (observatoire)

Objectifs à atteindre

- Réduction du taux de tension sur les logements locatifs sociaux
- Augmentation de la part du parc de logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble des résidences principales de Lorient Agglomération et de chacune des communes
- Amélioration du taux de logement social au titre de la loi SRU pour chacune des communes déficitaires

INDICATEURS



- Taux de tension sur les logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble des résidences principales de Lorient Agglomération et de chacune des communes
- Taux de logement social au titre de la loi SRU pour chacune des communes déficitaires

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les communes, les organismes de logement social, les opérateurs de l'aménagement et de la promotion : promoteurs, lotisseurs, aménageurs, géomètres, propriétaires fonciers...

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025
Schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°9 et 12

ACTION 12 : SOUTIEN À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Contexte et enjeux

Au 1^{er} janvier 2021, 17 860 logements locatifs sociaux familiaux sont recensés sur Lorient Agglomération soit 17,5% des résidences principales. Les trois communes du cœur de l'agglomération (Lorient, Lanester et Hennebont) concentrent plus de 77% de l'offre.

Avec plus de 7 818 demandeurs de logement social sur Lorient Agglomération au 1^{er} janvier 2023 contre 4 840 ménages au 1^{er} janvier 2016, on constate une forte hausse des demandes (+62%) sur le territoire, particulièrement sur les deux dernières années (+29% entre janvier 2021 et janvier 2023). Au 1^{er} janvier 2023, on compte 5,8 demandes pour 1 attribution (5,2 pour la Région Bretagne). Associée à une baisse des attributions (-36% depuis 2016), la tension sur le parc social est prégnante au niveau de l'agglomération. Il est donc essentiel de maintenir une offre importante de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des habitants du territoire.

Par ailleurs la composition du parc social est déséquilibrée : il est composé majoritairement de PLUS et assimilés (86%) contre 8% de PLAI et 6% de PLS et PLI. Notons que 7 ménages demandeurs sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS.

En termes de typologie, les logements de 3 et 4 pièces regroupent 61% du parc locatif social et les T2 n'en représentent que 23%, or ils sont les plus demandés (36% de la demande au 1^{er} janvier 2023).

Par ailleurs, au vu de la tension sur le parc locatif privé et avec 4% du parc locatif en PLS/PLI, on constate une part croissante de demandeurs de logement locatif social familial avec des ressources adaptées pour prétendre à un PLS (5% de la demande) sur des petites typologies, hors structure.

Afin de viser une meilleure adéquation entre l'offre du parc et la demande de logement social, Lorient Agglomération a donc convenu avec les bailleurs sociaux de prolonger, dans le PLH 2024-2029, la dynamique engagée dans la convention de partenariat 2020-2022. Il a également été décidé de développer du locatif intermédiaire dans l'offre sociale nouvelle de façon à apporter de la mixité et répondre aux ménages en début de parcours résidentiel.

Description de l'action

1/ Diversifier les types de logement et s'engager en faveur d'opérations innovantes

- **En termes de financement** : afin de mieux répondre aux attentes des demandeurs de logement social, la programmation de chaque bailleur devra comporter :
 - 50 % de logements locatifs financés en PLUS ;
 - 50 % de logements locatifs financés en PLAI Ordinaire ;
 - 6 PLAI-Adaptés par an à répartir entre les organismes de logement social (cf. action n°26) ;
 - Une part maximale de 10% de PLS institutionnel est possible dans les communes ayant intégré un objectif de logement locatif social de 35% dans les opérations et celles répondant aux obligations au regard de la loi SRU, où le marché immobilier le justifie. Il est précisé que cette part de 10% PLS viendrait en déduction de la part de PLUS, réduite à 40%.
- **En termes de typologie**, la programmation de chaque bailleur devra comporter :
 - 50% de petits logements (T1 bis et T2) qui se décomposera elle-même en 50% de PLAI (ordinaire ou adapté) et 50% de PLUS ;
 - 10% de grands logements (T5 et +) pour les opérations de plus de 10 logements locatifs sociaux situées en centralités des communes.
- Les organismes de logement social s'engagent à réaliser des **opérations qualitatives et innovantes, soit de nature technique soit de nature sociale** dans le cadre de la programmation neuve.

2/ Introduire une part de PLS institutionnel dans la production de logement social familial de certaines communes

Face à la tension dans le parc locatif privé, il semble pertinent de mixer l'offre nouvelle en logements locatifs familiaux avec une programmation locative intermédiaire via le PLS institutionnel, sous maîtrise d'ouvrage des organismes de logement social. Cet objectif vise à développer la mixité au sein du parc social et à favoriser l'émergence d'une offre locative récente encore sous-représentée entre le parc social et le parc privé.

Dans les **communes en cœur d'agglomération et les communes avec un objectif de 35% de logement social dans les opérations neuves**, le PLS institutionnel pourra représenter une part maximale de 10% dans les opérations locatives sociales financées en PLUS-PLAI et ne fera pas l'objet de financement de la part de Lorient Agglomération. Les communes concernées sont les suivantes :

Commune	Objectif 24-29 Taux de logement social familial
Quéven	35%
Inzinzac-Lochrist	35%
Languidic	35%
Hennebont	20%
Lanester	20%
Lorient	20%
Guidel	35%
Larmor-Plage	35%
Locmiquélic	35%
Ploemeur	35%
Riantec	35%

Le logement PLS s'adresse à tous les ménages aux revenus intermédiaires sous plafonds de ressources PLS. Un travail sera réalisé avec les organismes de logement social au niveau des Commissions d'Attribution du Logement (CAL) pour envisager des attributions spécifiques, plus souples et rapides à ces demandeurs.

La production de ces logements PLS familiaux sera tournée vers les typologies T2 et T3 : pour les T1, les structures sont plus pertinentes pour répondre aux besoins de certaines catégories de ménages. Pour les logements plus grands, dans la mesure où le niveau de loyer d'un logement social est calculé au m² de surface habitable, ce calcul risque d'exclure ces logements du champ concurrentiel face au marché privé et d'entraîner de la vacance dans le parc des bailleurs. Au moins 50% de petits logements (T1 bis et T2) seront ainsi programmés et une discussion aura lieu entre le bailleur, la commune et le service Habitat pour ajuster la typologie des autres PLS selon la localisation de l'opération et le contexte démographique communal.

Le PLH vise une production maximum de 251 logements locatifs sociaux familiaux financés en PLS institutionnels sur toute sa durée. **Cette production ne vise pas la production d'ULS ni de PLS investisseur, qui seront comptabilisés au-delà de la programmation de logements locatifs sociaux du PLH.**

3/ Développer la production neuve en concertation avec les bailleurs et suivre la programmation des opérations

Pour respecter les objectifs de production annuelle du PLH revus à la hausse lors de l'élaboration du PLH 2024-2029, et pour répondre à l'augmentation croissante de la demande locative sociale, un objectif moyen de production est défini pour chaque bailleur en fonction de son statut, du volume de son patrimoine sur Lorient Agglomération et de son ancienneté, de l'implantation territoriale et de la gouvernance locale. Cet objectif est également défini selon les capacités de production de chaque organisme et permettra de suivre la dynamique de production des bailleurs sur le territoire sur plusieurs années :

Organismes de logement social	Objectif de production neuve de logement locatif social familial par an (hors reconstitution)
Morbihan Habitat	220
LB Habitat – Foyer d’Armor	30
Aiguillon	30
Espacil Habitat	30
Le Logis Breton	10
Armorique Habitat	10
TOTAL	330

Afin de veiller à la mise en œuvre de cette programmation et la dynamique de production des organismes de logement social sur le territoire, le service Habitat de Lorient Agglomération préparera et animera la programmation en étroite collaboration avec les communes et les organismes. Dans le cadre de l’affectation des enveloppes budgétaires aux délégataires au sein du CRHH breton, des enquêtes sont régulièrement demandées par l’Etat et un suivi régulier sera réalisé : des échanges bilatéraux seront organisés en mars et septembre entre le service Habitat et chaque organisme de logement social en plus de réunions de programmation organisées en juin et novembre.

Pour éviter une chute dans la réalisation des objectifs annuels, une liste complémentaire d’opérations sera introduite dans la programmation avec des opérations amorcées mais dont le niveau de maturité est plus incertain pour l’année en cours. En cas de problème sur une opération indiquée en liste principale, les organismes s’engagent à activer une opération en liste complémentaire.

4/ Apporter les garanties d’emprunt

Lorient Agglomération apporte sa garantie financière aux emprunts contractés par les organismes de logement social pour les opérations situées sur son territoire à hauteur de 50%. Les modalités de cette garantie sont définies par délibération du Conseil communautaire.

Il est précisé que **la garantie d’emprunt est accordée en contrepartie du respect des éléments du PLH.**

5/ Faire évoluer le système des subventions en intégrant les enjeux de sobriété foncière et de qualité des logements sociaux familiaux

▪ Soutien financier de Lorient Agglomération : simplification et sobriété

Lorient Agglomération poursuit son soutien financier à la production neuve en faisant évoluer son système d’aide vers une simplification :

- **Un même montant d’aide pour les logements sociaux familiaux financés en PLUS et PLAI** (pas de financement pour les logements sociaux familiaux financés en PLS) et dans un contexte où les subventions du Fonds National des Aides à la Pierre et du Conseil départemental de Morbihan sont plus importantes pour les logements PLAI.
- **Un montant d’aide calculé de façon forfaitaire au logement** et non plus sur la surface habitable : pour une meilleure adéquation avec une plus forte programmation en petits logements, et en raison d’un coût plus élevé de production de petits logements.

Lorient Agglomération souhaite accompagner la mise en œuvre des **principes de sobriété foncière** et du Zéro Artificialisation Nette et introduit une modulation des aides selon la localisation de l’opération en s’appuyant sur l’enveloppe urbaine définie par le SCOT du Pays de Lorient. Cette modulation permettra également de soutenir en amont les opérations souvent plus complexes en centralités ou renouvellement urbain, ou encore dans des secteurs insulaires.

Les financements seront décroissants selon les sectorisations suivantes :

- Acquisition-amélioration sur parcelle bâtie en centralité de commune (zone U des PLU)
- Parcelle bâtie de centralité de commune (zone U des PLU) à des fins de démolition-construction
- Construction sur parcelle nue de centralité de commune (zone U des PLU) en dent creuse
- Construction en zone AU des PLU dans l’enveloppe urbaine et VEFA
- Extension urbaine en zone AU des PLU hors enveloppe urbaine
- VEFA tout secteur

Les montants d'aides associés à cette sectorisation seront fixés par délibération du Conseil communautaire.

A noter qu'une opération qui aura bénéficié d'une subvention « parcelle bâtie de centre urbain à des fins de démolition-construction » ne pourra pas cumuler avec l'aide à la démolition si cette démolition concerne du logement social (cf. action n°4). D'autres aides de Lorient Agglomération interviendront afin de soutenir la production de PLAI-Adapté (cf. action n°26), de logement adapté à la perte d'autonomie (cf. action n°17) et de logement à loyer abordable (cf. action n°13).

Octroi d'aides communales à la production neuve : Lorient Agglomération conditionnera le versement de ses subventions au versement par les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, d'une subvention, telle que définie à l'article L.302-5 du CCH pour les logements locatifs sociaux produits sur leur territoire. Ces subventions pourront être comptabilisées en déduction des prélèvements annuels.

6/ Financer les opérations de construction neuve des logements en structures

On constate un développement de différentes formes de structures, pour lesquelles ces logements peuvent être non seulement financés en PLS, mais aussi en PLUS et PLAI, voire PLAI-A. C'est notamment le cas pour les Résidences Habitat Jeunes, les résidences sociales, et les pensions de famille.

Il est ainsi proposé de moduler la grille d'aide à la création de structures en fonction du financement des places :

- Un montant d'aide de base pour les places financées en PLS et PLUS,
- Un montant revalorisé pour les places financées en PLAI et PLAIA hors pension de famille,
- Un montant spécifique et maximal pour les places financées en PLAI-A en pension de famille.

A noter que la grille des redevances et loyers qui seront proposés dans ces structures sera travaillée entre le bailleurs et Lorient Agglomération pour une bonne adéquation entre les revenus des locataires et le reste à charge.

7/ Pérenniser les aides à l'équilibre d'opérations pour soutenir les opérations complexes

Une aide exceptionnelle à l'équilibre d'opérations pourra être attribuée par Lorient Agglomération aux organismes HLM et aux communes pour la production d'opérations à prix encadrés (locatif social et accession aidée) afin de faciliter la réalisation d'opérations rendues complexes par les contraintes suivantes :

- Règles architecturales complexes imposées par l'ABF uniquement si le projet est soumis à son avis conforme ;
- Risques de submersion marine ;
- Actions expérimentales et innovantes ;
- Conservation du bâti existant ;
- Fouilles archéologiques ;
- Surcoûts de déconstruction et dépollution (sauf pour les terrains acquis par l'EPF Bretagne ayant déjà bénéficié d'une minoration foncière) ;
- Surcoûts liés aux fondations spécifiques et structures porteuses importantes ;
- Aide aux petites opérations en centralités difficiles à équilibrer (moins de 6 logements).

L'évolution de cette liste de critères pourra être décidée par délibération du Conseil communautaire sur proposition du Comité d'orientations.

Des rencontres seront programmées au préalable en phase de montage entre la commune, le bailleur et les services de Lorient Agglomération. Cette aide est en effet évaluée au cas par cas, au regard du bilan d'opérations du bailleur ou du bilan d'aménagement de la commune sur le terrain concerné par l'opération de locatif social, et d'accession abordable (en cas d'opérations mixtes avec de l'accession libre).

La commune devra obligatoirement participer à la sortie de cette opération par une minoration foncière de son foncier le cas échéant, le versement d'une subvention à la production neuve ou bien un co-financement du déficit d'opérations. Cette participation sera équivalente à l'aide de Lorient Agglomération. Cette aide devra faire l'objet d'une convention signée entre l'organisme, la commune et Lorient Agglomération, qui sera validée par délibération suite à l'avis favorable du Comité d'orientations.

8/ Elaborer un référentiel commun de qualité des logements sociaux acquis en VEFA

Les organismes de logement social et Lorient Agglomération travailleront à l'élaboration d'un référentiel commun sur la qualité des logements acquis en VEFA : surface minimale selon les typologies, espaces extérieurs, accès et rangement, ensoleillement, évolutivité du logement...

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Bilan annuel de la production de logement social et suivi des indicateurs : Comité de pilotage « Logement locatif social »
- Réunions de programmation pluriannuelles du logement social : réunions en plénière en juin et novembre / échanges en bilatéral de suivi en mars et septembre
- Suivi de la programmation et des aides à l'équilibre d'opérations : Comité d'orientations

PARTENAIRES



Bailleurs sociaux, communes, Conseil régional de Bretagne, Département du Morbihan et Etat.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.25 ETP
- AudéLor (observatoire)

MOYENS FINANCIERS :

- Subvention de Lorient Agglomération dans le cadre du PLH (hors enveloppes dédiées au renouvellement urbain pour la production neuve et la reconstitution) de 330 logements/an : 11, 82 M€ (investissement)
- Aide à la construction de structures (hors pension de famille) : 660 000 € (investissement)
- Aide à l'équilibre d'opérations : 900 000 € (investissement)

Objectifs à atteindre

- 50% de la production de logements locatifs sociaux familiaux est agréée en PLAI
- 50% de la production de logements locatifs sociaux est réalisée en T1/T2
- Au moins 50% des agréments sont pour des opérations en centralité

INDICATEURS



- Nombre de logements sociaux agréés par typologie
- Nombre de PLS agréés
- Part de T1/T2 dans les nouveaux logements locatifs sociaux
- Part des logements locatifs sociaux produits dans l'enveloppe urbaine

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les communes, l'Etat, les organismes de logement social et les personnes éligibles au logement locatif social.

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025
Schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Conférence annuelle des bailleurs : bilan annuel du PLH						
Réunions de programmation avec les bailleurs : 2 échanges par an en bilatéral et 2 réunions en plénière						
Elaboration d'un référentiel qualité pour les opérations acquises en VEFA						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter au contexte économique, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

ACTION 13 : DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ABORDABLES

Contexte et enjeux

La loi Egalité et Citoyenneté fixe, depuis 2017, des objectifs d'attribution aux bailleurs sociaux dans le but de favoriser les rééquilibrages territoriaux à travers un **objectif de mixité sociale défini par les ressources**. En effet, **25% des logements attribués doivent l'être pour des ménages très modestes** (1^{er} quartile = 722 €/mois/unité de consommation en 2022) en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensibles (ZUS). En 2019, une étude partenariale sur le loyer abordable a montré que les logements sont globalement abordables (+ de 80%) sur le territoire pour les ménages ayant des ressources modestes. La majorité de ces logements abordables se situent en QPV avec un fort enjeu de renouvellement urbain et donc de déconstructions dans les années venir. Plus globalement sur le parc de logements, des tensions existent sur certaines typologies, notamment les T2 pour les personnes isolées qui correspondent à plus de 50% de la demande locative et les T5 pour les familles monoparentales liées à la rareté de l'offre.

Les organismes HLM du territoire se sont engagés en 2020, au travers d'une convention de partenariat, à rendre abordables les T2 en relocation en dehors des QPV et des anciennes ZUS ainsi qu'à développer une offre abordable en T2 et T5 dans le neuf.

Cette expérimentation sur trois années a permis l'augmentation du stock de logements abordables en ajustant le loyer de plus de 320 T2. Dans le neuf, ce sont 198 T2 et 39 T5 abordables qui ont été programmés pour la période 2020-2022. Cependant, il apparaît qu'au terme de cette convention, l'attribution des logements rendus abordables a peu bénéficié aux ménages les plus modestes.

Afin de continuer à répondre aux demandes des ménages les plus modestes, dans un contexte inflationniste des coûts de construction, il est pertinent de poursuivre ce dispositif en l'adaptant aux réalités économiques des organismes HLM et en ciblant davantage les ménages les plus modestes dans les attributions.

Description de l'action

1/ Identifier le public cible du loyer abordable

Face aux enjeux liés à la loi Egalité & Citoyenneté, **il est proposé que les ménages ciblés par le loyer abordable correspondent au 1^{er} et 2^{ème} quartile de la demande locative sociale**.

Afin de poursuivre l'accueil des ménages très modestes et pour mieux prendre en compte l'évolution du contexte, il convient de réévaluer chaque année :

- Le profil des demandeurs auquel répondre en déterminant un seuil minimal de ressources en fonction de l'origine des ressources.
- Le reste à vivre minimal qui correspond à la différence entre le montant total des ressources et le quittance global.
- La grille de quittance et de loyer abordable et plus particulièrement les charges locatives récupérables.

2/ Accroître l'offre abordable dans le parc de logements neufs

▪ Construction de logements abordables déclinée en fonction de la programmation annuelle :

- 50 % des T2 de chaque opération seront financés en PLAI et devront être abordables pour les personnes isolées. La moitié de cette production de T2 abordables devra être attribuée à des ménages du 1^{er} quartile (ou le quart du volume total de T2) ;
- 10% de T5 seront programmés dont la moitié financée en PLAI. Le quart du volume total sera rendu abordable selon la grille de loyer « personnes isolées avec 3 enfants » et attribué à des ménages du 1^{er} quartile ;

Afin d'aider les bailleurs à équilibrer leurs opérations, Lorient Agglomération accordera une subvention « bonus » pour la réalisation de T5 abordables d'un montant de 10 000€ par logement.

- **Identification des leviers permettant d'accroître la production d'une offre abordable** : coût du foncier, optimisation des surfaces, mutualisation d'espaces, charges locatives récupérables, ...

Dans ce cadre, un travail partenarial avec les bailleurs sera initié pour rédiger un cahier des charges/guide de recommandations visant l'optimisation des coûts de construction et de fonctionnement des opérations neuves.

3/ Proposer une offre de T2 abordables dans l'existant hors QPV pour les ménages les plus modestes

- Pour les ménages du 1^{er} quartile, 25% de logements abordables seront attribués hors QPV (en dehors des opérations de relogement).
- Pour les ménages du 2^{ème} quartile ayant moins de 1 000€/mois/UC (soit près de 50% de la demande en 2022), 15% de logements abordables seront attribués hors QPV. Une priorité sera donnée aux ménages en emploi ou retraités car ces derniers bénéficient d'un faible niveau d'aide personnalisée au logement (exemple : en 2022, une personne en situation d'emploi ou de retraite avec un montant de ressource de 900€/mois percevait un montant d'APL de 77€ en zone 2 et 63 € en zone 3).

Afin de parvenir à ces objectifs, les bailleurs sociaux s'appuieront soit sur l'offre déjà abordable, soit en rendant abordables de nouveaux logements à la relocation selon la grille « personne isolée » en restant vigilant à la répartition territoriale de ces logements et au peuplement des résidences.

4/ Développer une offre abordable en résidences sociales

Dans le cadre des projets de résidences sociales (résidence sociale généraliste, résidence sociale jeunes actifs, pension de famille, résidence accueil, FJT...), **Lorient Agglomération souhaite que la redevance proposée (loyer + charges) soit abordable** selon la grille correspondant la typologie de logements et à la composition familiale cible définis annuellement.

5/ Adapter et suivre le dispositif en fonction de l'évolution du contexte locatif

- **Suivi trimestriel en lien avec les bailleurs et l'AudeLor**, des atteintes des objectifs d'attribution de logements abordables aux ménages du 1^{er} et 2^{ème} quartile en mettant en place des outils de reporting.
- **Evaluation annuelle du dispositif** notamment sur la notion d'abordabilité (reste à vivre, seuil de ressources, typologie, localisation...) et mise à jour de la grille de loyer abordable.
- **Accompagnement des organismes HLM dans la prise en main de l'outil POLA** afin qu'ils puissent suivre l'évolution de leur parc de logements.
- **Suivi global du parc de logements abordables sur Lorient Agglomération** (toutes typologies avec priorité sur les T2 et T5, localisation) à partir d'un outil cartographique.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Suivi du dispositif et proposition d'évolution : Comité de pilotage « Logement locatif social »
- Présentation du bilan de relogement : Conférence Intercommunale du Logement

PARTENAIRES



Acteurs de l'accompagnement social, AudéLor et bailleurs sociaux

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS

MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.1 ETP
- AudéLor

MOYENS FINANCIERS :

- Subvention « bonus » T5 : 540 000 € (investissement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 25% des ménages du 1er quartile relogés dans le parc social hors QPV pour chaque bailleur social
- Augmentation de la part du parc de logements abordables par bailleur, par commune et par type (T2 et T5)
- Au moins 15% de logements abordables seront attribués hors QPV aux ménages du 2ème quartile

INDICATEURS



- Part des ménages du 1er quartile relogés dans le parc social hors QPV, pour chaque bailleur social
- Part du parc de logements abordables par bailleur, par commune et par type (T2 et T5)
- Part de logements abordables attribuée hors QPV aux ménages du 2ème quartile

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Ménage du 1er quartile (722 €/mois/Unité de consommation en 2022)

Articulation avec d'autres plans et programmes

Convention Intercommunale d'Attributions

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Développement d'une offre abordable dans le neuf et dans l'existant dans le parc de logements familiaux et en résidences sociales						
Identifier les leviers pour construire du logement abordable						
Suivre le dispositif du loyer abordable						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter au contexte économique, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH:
Actions n°5, 12 et 21

ACTION 14 : CAPTATION DE LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS DU PARC LOCATIF PRIVE A DES FINS SOCIALES

Contexte et enjeux

Le parc locatif privé représente 19,4% des résidences principales du territoire et permet à 2 habitants sur 10 de se loger. Il joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés, pour satisfaire les besoins de différents ménages, assurer l'accueil des nouveaux arrivants, amorcer le parcours résidentiel de jeunes foyers, notamment en centralité et en cœur d'agglomération. Il affiche un fonctionnement fluide, avec un taux de rotation global de 34% mais qui ne cesse de diminuer. On constate, par ailleurs, une diminution de ce parc d'environ 200 logements entre deux recensements Insee (2013-2019).

En 2022, l'observatoire des loyers de l'ADIL indique un loyer médian sur l'agglomération de 9,3 € par m² pour un appartement et de 8,2 € par m² pour une maison, avec une hausse confirmée sur les types T2-T3 particulièrement. Le parc locatif privé accueille de nombreux ménages modestes (85% de ces locataires sont éligibles au logement social). Augmenter le nombre de logements privés à loyer intermédiaire et abordable dans le parc existant et dans la production neuve constitue donc un objectif à poursuivre et à amplifier dans ce PLH.

Si différents outils existent en zone tendue, ils sont plus limités au niveau de l'agglomération qui se situe en zone B1, B2 et C. Ces outils sont notamment le conventionnement avec l'Anah, l'intermédiation locative, les produits de défiscalisation, le PLS en investissement locatif, ou encore le Logement Abordable Contractualisé (LAC) dans les communes intégrées au programme Action Cœur de ville. Par ailleurs, les projets de renouvellement urbain dans les secteurs NPNRU seront aussi l'occasion de proposer des logements locatifs dits intermédiaires, en lien avec les contreparties d'Action Logement. Ces logements privés ont des loyers inférieurs de 10% à 45% par rapport à ceux du marché libre.

A ce jour, le conventionnement Anah concerne 261 logements sur l'agglomération. Le dispositif, qui a évolué en 2022 sous le nom Loc'Avantages, repose sur un engagement du bailleur à respecter un certain niveau du loyer en contrepartie d'une réduction d'impôt. Actuellement, le rapport réduction d'impôt sur loyer plafond ne le rend pas attractif. Il est attendu que l'Anah fasse évoluer ses critères au cours du PLH, afin d'en démontrer l'intérêt.

Quant à l'intermédiation locative, c'est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social agréé par l'État, de loger des ménages précaires en contrepartie d'une sécurité et d'un avantage fiscal pour les propriétaires bailleurs. Une soixantaine de logements sont actuellement recensés sous ce dispositif.

Concernant les produits de défiscalisation, l'expérimentation bretonne sur le Pinel a conduit à identifier en 2020 des périmètres de zones d'éligibilité dans quatre communes de Lorient Agglomération où ces produits ont été développés dans des programmes immobiliers majoritairement collectifs. Cette expérimentation est prolongée jusqu'au 31 décembre 2024.

Description de l'action

1/ Mieux connaître les dispositifs et définir une stratégie de développement de logements neufs avec des loyers inférieurs au parc privé locatif libre

Il s'agit, dans un premier temps, d'avoir une meilleure connaissance du nombre et de la localisation des logements concernés par le type de loyer décoté lié aux différents produits mis en vente à des investisseurs privés (Pinel ou assimilé, PLS investisseur), mais aussi de connaître les niveaux de loyer appliqués. Il s'agira également de réfléchir à l'adéquation entre les capacités financières des ménages à revenus intermédiaires et les loyers appliqués par rapport aux plafonds maximum de la zone B2 et à les moduler le cas échéant.

Lorient Agglomération travaillera au sein du Club Décentralisation et Habitat et du CRHH de Bretagne pour que des communes ou de nouvelles zones puissent bénéficier de la dynamique de ces produits.

En contrepartie, il s'agira par ailleurs d'éviter que des programmes complets soient commercialisés en investissement locatif, en gardant une proportion d'environ 50% d'investissement locatif maximum .

Des échanges seront également engagés avec CDC Habitat pour définir, conjointement avec la Ville de Lorient, les conditions et les secteurs d'intervention les plus pertinents pour le développement du **Logement Abordable Contractualisé**, dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Dans la même dynamique que l'intervention d'**Action Logement en quartiers NPNRU**, d'autres secteurs de renouvellement urbain en QPV ou à proximité pourront être prioritaires pour le locatif intermédiaire.

Il est précisé qu'aucun de ces produits ne sera en revanche décompté dans la production de logement locatif social au titre du Programme Local de l'Habitat, mais qu'ils seront comptabilisés en complément des objectifs de production inscrits dans l'action n°11.

2/ Adapter les dispositifs d'aide pour les rendre plus attractifs

Dans le neuf et l'existant, Lorient Agglomération souhaite continuer à encourager le conventionnement Anah et le recours à l'intermédiation locative. Les incitations financières sont à adapter vers des objectifs de location privée à vocation sociale, en complément de la défiscalisation mise en place par l'Anah. Les nouvelles exigences de performance énergétique devraient également encourager les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements.

- **Instauration d'une aide de 1 000 € sur les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, pour tout conventionnement avec l'ANAH de type social ou très social d'un logement situé en centralité :** l'objectif est de capter du logement privé à loyer social ou modéré. Avec Loc'Avantages, le bailleur peut opter entre trois niveaux de loyer définis à partir d'une décote sur le loyer de marché observé sur la commune (décote de 15% pour l'intermédiaire : Loc1 ; décote de 30% pour le social : Loc'2 et décote de 45% pour le très social : Loc3). A chaque niveau de conventionnement sont associés des plafonds de ressources pour les locataires. Le bailleur qui s'engage à conventionner pour un bien non meublé avec une durée minimale de 6 ans bénéficie d'une réduction d'impôt.
A noter que les logements conventionnés en Loc'2 et Loc'3 sont comptabilisés à l'inventaire des logements sociaux dans le cadre de la loi SRU. Ils sont donc à valoriser dans les communes déficitaires et particulièrement en centralités.
- **Poursuite de la subvention de 1 000 € aux propriétaires bailleurs en cas d'intermédiation locative (IML) sur une durée minimale de trois ans avec un locataire prioritaire (au sens de la Commission logement de Lorient Agglomération) :** l'objectif est de favoriser l'accès au logement de ménages précaires ou en difficulté. L'IML présente un véritable intérêt en proposant des logements à un public prioritaire tout en simplifiant et sécurisant le propriétaire bailleur. L'opérateur de l'IML (Agence immobilière à Vocation Sociale ou association) se charge de l'ensemble des démarches pour le propriétaire et propose également des garanties (impayés, dégradations, etc.). Le locataire est accompagné à l'entrée dans le logement et, si besoin, pendant le temps de la location. L'IML peut être associée ou pas au conventionnement Anah.
Pour inciter le bailleur à proroger son mandat avec l'association d'IML à l'issue des trois ans, une prime de renouvellement de 1 000 € est introduite.
- **Cumul Loc'Avantages et IML :** le bailleur qui s'engage à conventionner son logement tout en recourant à l'Intermédiation locative peut bénéficier du cumul des primes de la collectivité et de l'Anah et bénéficie d'un avantage fiscal majoré.
- **Réflexion autour de l'aide aux propriétaires-bailleurs dans le cadre de la rénovation énergétique au-delà du financement d'un audit énergétique :** l'objectif est de réduire la précarité énergétique des ménages locataires. L'aide actuelle de 1 500 € accordée par Lorient Agglomération en cas de conventionnement avec travaux présentant un gain supérieur à 35% est peu sollicitée car le dispositif Anah n'est pas incitatif.
Par ailleurs, peu de bailleurs optent pour le dispositif d'incitation fiscale dit "Denormandie" (réservé aux communes en programme Action Cœur de Ville comme Lorient et ou en Opération de Revitalisation de Territoire). Celui-ci a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et rénover des logements anciens pour les louer en résidence principale pendant six ans avec des loyers inférieurs aux prix du marché à des locataires sous plafonds de ressources.
En fonction de la poursuite de ce dispositif au-delà de fin 2023, Lorient Agglomération réfléchira en concertation avec les partenaires comment appuyer ce programme.

3/ Assurer une veille sur le niveau de confort et de décence des logements conventionnés

Les logements conventionnés doivent répondre aux obligations de décence pendant toute la durée de la convention. En plus des justificatifs (DPE, bail, surface ...) collectés par l'Anah, une visite doit être réalisée par les services de l'Etat en collaboration avec le délégataire. De même, lors des demandes de prorogation de convention, après l'engagement initial de six ans, il convient de s'assurer que les critères de location et de décence sont toujours respectés. Les services communaux (notamment Hygiène et Santé) ainsi que la CAF sont des partenaires essentiels dans ce rôle de veille. Lorient Agglomération réfléchira avec l'Anah et ces partenaires aux modalités de contrôle (liste de pièces à fournir, mise en place de visites aléatoires, etc...).

4/ Communiquer de façon régulière en articulation avec les partenaires

Lorient Agglomération souhaite encourager l'intermédiation locative avec ou sans conventionnement Anah pour capter de nouveaux logements. Au-delà du grand public, certains propriétaires et professionnels seront ciblés.

- **Une communication accrue sera engagée en lien avec les opérateurs agréés, pour inciter les propriétaires bailleurs à recourir à l'IML avec ou sans conventionnement ANAH.** La campagne de sensibilisation/communication sera menée de façon régulière et en complémentarité entre l'EPCI et les opérateurs. Elle présentera l'intérêt fiscal du dispositif mais portera également sur l'intérêt général pour la collectivité (fréquence de 3 à 4 actions par an au total). Les logements vacants pourront notamment être ciblés, ainsi que les logements conventionnés anciens qui pourraient être énergivores pour mener des travaux de rénovation énergétique.
- **Une campagne d'information sur les dispositifs existants sera également menée à destination des professionnels-relais,** ayant vocation à accompagner les propriétaires bailleurs dans leur projet immobilier : élus, agents des communes mais aussi courtiers, banques, notaires, constructeurs, artisans, promoteurs via des réunions dédiées.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Coordination et mise en œuvre des dispositifs : Groupes de travail avec les opérateurs
- Propositions d'évolution des aides : Comité d'orientations

PARTENAIRES



Adil, Anah, CAF, AIVS 56 (Amisep, Soliha AIS, Habitat et Humanisme), communes du territoire, notamment service communal hygiène et santé pour la Ville de Lorient

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.15 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Communication : cf. action 27
- Primes aux propriétaires (conventionnement et IML) : 102 000€ (investissement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 10 logements privés captés par an via l'intermédiation locative
- Au moins 7 logements nouveaux conventionnés Anah (social et très social) par an, notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU
- Augmentation du nombre de logements conventionnés Anah en stock
- Diminution du loyer médian du parc privé en euros constants 2023



- Nombre de logements privés captés par an via l'intermédiation locative
- Nombre de logements conventionnés Anah
- Evolution du nombre de logements conventionnés Anah en stock
- Evolution du loyer médian du parc privé en euros constants 2023

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Locataires du parc privé aux ressources modestes et intermédiaires, ménages en début de parcours résidentiel de Lorient Agglomération.

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Définir une stratégie						
Encourager le conventionnement social et très social Anah et l'intermédiation locative						
Communiquer en articulation avec les partenaires						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

ACTION 15 : DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES À L'ACCESSION

Contexte et enjeux

Sur l'agglomération, le prix du logement a connu plusieurs années consécutives de forte hausse, qu'il s'agisse des maisons ou des appartements. Par ailleurs, les ménages locataires de l'agglomération disposent de ressources relativement limitées.

Les revenus sur le territoire n'ayant pas progressé au même rythme que les prix, mécaniquement le nombre de ménages en capacité d'acheter leur logement diminue. Ainsi, les difficultés d'acquisition pour les ménages locataires du parc privé, mais encore plus du parc social, s'intensifient.

Pour acquérir des logements accessibles financièrement, et une forme d'habitat qui corresponde à la demande, les ménages se reportent, parfois contraints, sur les communes en dehors du cœur de l'agglomération, les rendant très dépendants de la voiture, car éloignés des secteurs d'emplois et d'équipements.

Il s'agit donc de donner la possibilité d'un parcours résidentiel en accession à la propriété aux ménages primo-accédants locaux aux ressources moyennes ou modestes, notamment en cœur d'agglomération et sur le secteur littoral, à travers le développement d'une offre abordable en nombre suffisant. Grâce à un prix de vente préférentiel, l'accession abordable aide les ménages, sous plafonds de ressources, à (re)venir s'installer en centralité. Cela permet également de fluidifier le marché du logement, aujourd'hui engorgé.

Lorient Agglomération soutient la production d'une offre à prix accessible depuis 1998, date du premier PLH de l'intercommunalité. Toutefois, les produits développés dans la dernière période restent trop limités face au besoin et à l'ensemble des ménages éligibles (226 logements agréés PSLA entre 2017 et 2021). Qui plus est, avec le coût de la construction et du foncier, il devient de plus en plus difficile pour les bailleurs et promoteurs de les programmer.

Dans ce contexte, le Bail Réel Solidaire (BRS) apparaît comme une solution pour garantir l'accès à la propriété sur une partie du territoire tout en évitant des spéculations sur le bien, assurant ainsi la constitution d'un parc pérenne de logements en accession abordable.

Description de l'action

1/ Diversifier la gamme de logements neufs en accession abordable sur l'agglomération et produire une offre quantitativement supérieure

Si certaines communes de l'agglomération proposent encore une accession relativement abordable, notamment sous forme de terrains à bâtir, il convient que cette offre soit mieux répartie spatialement sur l'agglomération, et qu'elle soit renforcée et diversifiée, notamment à proximité des pôles d'emplois.

Entre 2024 et 2029, l'ambition portée est de favoriser l'accession à la propriété de 220 ménages, sous plafonds de ressources, par an et en moyenne (soit environ 18% du volume des logements produits sur le territoire). Chacune des 20 communes concernées contribuera à l'atteinte de cet objectif qui sera décliné selon différents types de produits selon les principes suivants, pour toute opération de plus de 20 logements :

Commune	Production accession abordable - taux pour toute opération de plus de 20 logements	Dont proportion minimale d'accession sociale
Bubry	NC	NC
Inguiniet	NC	NC
Lanvaudan	NC	NC
Quistinic	NC	NC
Caudan	10%	50%
Cléguer	NC	NC
Gestel	10%	50%
Plouay	10%	50%
Pont-Scorff	10%	50%
Quéven	10%	50%
Brandérion	20%	NC
Calan	20%	NC
Inzinzac-Lochrist	10%	50%
Languidic	10%	50%
Hennebont	25%	60%
Lanester	25%	60%
Lorient	25%	60%
Guidel	10%	60%
Larmor-Plage	10%	60%
Locmiquélic	15%	60%
Ploemeur	15%	60%
Riantec	15%	60%
Gâvres	25%	60%
Groix	25%	60%
Port-Louis	25%	60%

Une variété de produits répondant à la diversité des besoins, permettra de venir élargir la gamme actuellement présente. Si le **Prêt social location-accession (PSLA)** peut conserver son intérêt sur certaines communes, il n'est aujourd'hui plus suffisant en quantité et ne permet pas de constituer un parc pérenne de logements abordables. En complément de cette offre, Lorient Agglomération souhaite donc que des logements en **Bail Réel Solidaire (BRS)** soient produits sur les communes du territoire où ce produit est pertinent au regard de l'état du marché. Pour ces produits, des typologies T2/T3 seront privilégiées afin de favoriser une primo-accession et permettre de fluidifier le parcours résidentiel.

Ainsi, seront retenus comme produits d'accession abordable :

- Les produits d'accession sociale : le Bail Réel Solidaire et le Prêt social location-accession dans les communes et/ou secteurs dans lesquels ne pourra pas être développé de produit type BRS;
- L'accession à prix maîtrisé (réalisée soit par un opérateur de l'accession sociale, soit par un promoteur)
- Des terrains à bâtir avec prix de vente plafonné.

Des terrains à bâtir à prix plafonnés seront proposés dans certaines communes. Ils seront inclus dans des opérations intégrant les principes de sobriété foncière. Pour ces produits, des synergies pourront être trouvées entre les communes, les aménageurs et les constructeurs de maisons individuelles de manière à proposer des solutions groupées permettant à la fois de garantir la cohérence urbanistique et architecturale des projets, et le respect du budget des ménages modestes et intermédiaires.

Lorient Agglomération pourra accompagner la mise en œuvre et le déploiement de ces dispositifs par la mise à disposition de son ingénierie pour l'élaboration du cahier des charges d'attribution des lots aux constructeurs de maison individuelle, et éventuellement une subvention permettant de garantir l'équilibre de l'opération en fonction du coût de sortie du projet.

En outre, Lorient Agglomération impose des plafonds de prix de vente pour chacun de ces produits, en lien avec les capacités des ménages du territoire. Elle détermine aussi des plafonds de charges foncières pour la vente de foncier par des aménageurs à des opérateurs de logements en accession abordable. Ces plafonds sont définis par délibération du conseil communautaire.

2/ S'appuyer sur une stratégie de diversification de l'offre d'habitat en secteurs de renouvellement urbain pour développer de l'accession abordable

Dans les quartiers constitués quasi exclusivement de logements locatifs sociaux, faisant l'objet d'importants projets de renouvellement urbain, une réflexion sera engagée pour assurer une diversification de l'offre nouvelle de logement, afin de mixer les statuts d'occupation.

L'accession abordable aura toute sa place dans cette offre nouvelle, et notamment dans les quartiers NPNRU, bénéficiant de la TVA réduite.

Les taux proposés en accession abordable seront à travailler avec la commune et le service Habitat de Lorient Agglomération en fonction du contexte local.

3/ S'appuyer sur la vente HLM pour compléter l'offre d'accession sociale à la propriété (cf. action n°23)

La vente de logements locatifs sociaux par les bailleurs doit pouvoir contribuer à compléter l'offre en accession abordable et à favoriser les parcours résidentiels des ménages vers l'accession à la propriété, en s'assurant de la sécurisation financière des accédants, sans remettre en cause les équilibres territoriaux et en prévenant les éventuels risques de constitution de copropriétés dégradées.

Cette vente sera à privilégier en BRS là où le marché le permet.

4/ Création d'un organisme de foncier solidaire territorial

Afin de favoriser le développement d'une offre durablement abordable sur le territoire, Lorient Agglomération a réalisé une étude relative à l'opportunité de développement d'un organisme de foncier solidaire territorial. Cette étude a notamment permis de définir :

- La cible de ménages ;
- Les conditions de commercialisation des logements en bail réel solidaire (prix du foncier, montant de la redevance foncière, prix de cession des droits réels) ;
- Les modalités de gouvernance et le modèle économique de l'OFS.

Les conclusions de cette étude ont permis aux élus de confirmer leur volonté de se doter d'un outil territorial au service de l'accession abordable.

L'organisme de foncier solidaire de Lorient Agglomération est en cours de création. Il aura pour vocation de réaliser à terme environ 70 logements en BRS par an sur les communes du territoire où ce produit est pertinent.

Les coûts de commercialisation des logements, ainsi que les redevances seront calculés en fonction des revenus des classes moyennes du territoire, et des équilibres d'opération.

5/ Définir un système d'aide financière à l'accession sous forme de BRS

Une aide financière, à l'organisme foncier territorial, pour la réalisation de logements en BRS, viendra en complément du prix de charge foncière plafonné pour des opérations en accession abordable.

Cette aide sera calculée par logement et fixée par délibération du conseil communautaire.

Il sera demandé une aide financière équivalente à la commune dans laquelle seront édifiés ces logements, soit sous la forme d'une subvention, soit sous la forme d'une réduction de la charge foncière si le terrain d'assiette est vendu par la commune.

6/ Suivi et adaptation des dispositifs

La production de logements abordables dans les opérations sera suivie par le service Habitat, et fera l'objet d'un tableau de bord recensant les quantités par typologie de produit et les prix de vente.

Les prix plafonds, ainsi que les redevances admissibles en vigueur imposés sur le territoire pourront être revus en fonction du contexte économique, toujours au regard des revenus des ménages.

Pour cela, un groupe de réflexion partenarial (opérateurs privés, opérateurs publics, agglomération, partenaires institutionnels, ...) sera mis en place et sera en charge de la définition des produits adaptés aux ménages modestes et notamment :

- Des modalités de mise en œuvre de l'accession sociale ;
- Des différents niveaux de prix admissibles pour les ménages ciblés ;
- De la gamme de charges foncières admissibles par secteur géographique.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Evaluation des dispositifs et propositions d'évolution : Comité d'orientations

PARTENAIRES



Action Logement, les communes, l'Etat, Lorient Agglomération et les organismes HLM.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.2 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Aide à l'OFS : 1 596 000€ (3 800€ par logement sur la base de 70 par an) (investissement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 220 logements réalisés par an en accession abordable, dont une part de 50 à 70 logements en BRS

INDICATEURS



- Nombre de logements programmés en accession abordable dont BRS

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Ménages modestes du territoire

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Production d'une large gamme de produits en accession sociale						
Création d'un OFS territorial						
Suivi et adaptation des dispositifs						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter au contexte économique, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°5, 16, 22,
23 et 28

ACTION 16 : ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES ACCEDANTS

Contexte et enjeux

Afin d'attirer des ménages exclus du marché immobilier et de favoriser l'installation des familles, Lorient Agglomération a mis en place dans les précédents PLH deux types de dispositifs :

- Le coup de pouce du Prim Access, en complément du PTZ national, pour le neuf et l'ancien.
- L'objectif de production décliné dans chaque commune d'une offre neuve de logements en accession à prix encadré.

Avec un marché immobilier d'occasion tendu, les parcours résidentiels sont de plus en plus difficiles et ne permettant pas la libération des logements.

L'aide financière à l'accession dans l'ancien sous forme de "prêt à taux zéro local" sera reconduite avec des critères d'éligibilité élargis en ce qui concerne les ménages, favorisant ainsi les ménages modestes, primo-accédants. Les critères d'éligibilité seront recentrés en ce qui concerne la localisation et la typologie des logements, de façon à favoriser une acquisition en centralité des communes.

Il est aussi proposé de remettre en avant l'Espace Info Habitat auprès des ménages dans leur parcours d'accession, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Description de l'action

1/ Accompagner les ménages dans leur projet d'accession

- **Favoriser l'accession dans le parc ancien en encourageant la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique** : pour les primo-accédants ayant un projet d'acquisition d'un logement en étiquette E, F ou G, une visite d'un thermicien du service Habitat est proposée pour établir le coût global des travaux et les gains énergétiques potentiels. A cela, s'associe un rendez-vous avec un conseiller de l'ADIL afin d'esquisser le plan de financement.
- **Accompagner les ménages lors de la vente de logements sociaux** : dans la mesure où les bailleurs sociaux s'engagent à réaliser un audit énergétique pour tous les logements vendus en étiquettes G, F, E et D et en lien avec l'action n°23, le dispositif existant pour le logement ancien est étendu au logement social avec parcours obligatoire de l'acquéreur à l'EIH avec l'ADIL pour :
 - Évaluer la capacité du ménage à acheter un bien ;
 - Élaborer le plan prévisionnel de financement ;
 - Informer l'acquéreur sur les aides de Lorient Agglomération (Prim Access).

Un rendez-vous avec un thermicien pourra aussi être envisagé pour lecture et compréhension de l'audit énergétique. Le visa de l'ADIL pourra constituer une pièce obligatoire du processus de vente du bailleur, en lien avec les échanges mis en place entre l'ADIL et les bailleurs via le service Habitat (cf. action 23). Ceci est d'autant plus important qu'à ce jour, le règlement de l'ANAH exclut qu'un ménage sous plafonds de ressources puisse bénéficier d'aides pour la rénovation énergétique pendant 5 ans après l'acquisition de son logement social.

- **Renforcer l'information auprès des ménages et réaffirmer le rôle de l'ADIL** : l'ADIL, partie prenante au sein de l'Espace Info Habitat, est l'organisme de référence en matière de conseils juridiques et financiers, et le regroupement au sein d'un même lieu a fait ses preuves en matière de qualité des renseignements apportés au public. Il convient de poursuivre la communication autour de l'EIH, mais aussi travailler au déploiement et à la mise à jour des outils de communication (flyer et informations en ligne sur le site internet de Lorient Agglomération voire sur ceux des communes), de réunions d'informations pour les futurs acquéreurs animées par l'EIH en collaboration avec les banques.

- **Valoriser un parcours « construction neuve »** : les partenaires de l'EIH font le constat d'une baisse de sollicitations des ménages sur la construction neuve depuis que l'EIH est identifié comme Espace Conseil à la rénovation (de 50 demandes par an à une quinzaine en 2022). L'ADIL a, par contre, beaucoup de questions sur la révision du prix dans le cadre des contrats de construction de maison individuelle (CCMI) de la part des particuliers. ALOEN propose un service de conseil et d'information technique autour de la construction neuve incluant l'approche bâtiment passif et possède une offre de documentation sur le sujet entièrement accessible aux porteurs de projet. Au-delà d'une aide financière à destination des ménages pour la construction de maisons individuelles bas carbone détaillée dans l'action n°3, il est proposé de créer et communiquer sur un parcours des ménages autour de la construction de maisons individuelles bas carbone à l'EIH. Cette communication pourrait prendre la forme d'un guide qui informerait notamment sur :
 - **Quelles règles pour construire sur mon terrain et dans ma commune ?** connaître le PLU et ses règles de base pour les constructions neuves (et les réhabilitations) avec l'idée d'orienter le ménage vers la commune pour toutes questions d'insertion urbaine voire des architectes-conseils lorsque les communes proposent ce service, et élargir les partenariats avec le CAUE du Morbihan ;
 - **Quelle qualité bâtie pour ma future maison ?** en parpaing ou ossature bois ? mettre en avant les sujets de qualité architecturale et environnementale en abordant les sujets de bioclimatisme, système de chauffage et de ventilation, labels...
 - **Avec qui construire ?** présenter les différentes professions et leurs missions dans la conception puis la construction : maîtres d'œuvre, architectes, constructeurs de maisons individuelles, entreprise générale ;
 - **Quel budget ?** Et comment le maîtriser ? Question de l'évolutivité des coûts, des contrats et de la validité des devis ;
 - **Les conseils juridiques que peut apporter l'ADIL** : sur les prêts, les contrats de CCMI, sur la garantie dommage-ouvrage, sur les garanties si un sinistre survient en cas d'auto-travaux ;
 - **Les aides de Lorient Agglomération et des autres** : Prim'Access / PTZ / Action Logement ;
 - **Comment aller plus loin ?** en cas d'auto-travaux, renvoi vers des organismes de formation pour respecter les règles de l'art, etc...

2/ Réorienter le Prêt à Taux Zéro local de Lorient Agglomération « Prim'Access »

- **Redéfinir les critères d'éligibilité** : Il est proposé de simplifier les critères d'éligibilité par rapport à ceux en vigueur dans le PLH 2017-2022, notamment les critères d'âge et de composition familiale pour ceux concernant les ménages.

Critères d'éligibilité des ménages :

- Occupation à titre de résidence principale
- Ménage primo-accédant au sens du PTZ de l'Etat
- Le prim'access n'est pas accordé si le ménage dispose de plus de 50% d'apport financier
- Pour l'achat dans le neuf et dans l'ancien, le plafond de ressources du ménage est celui du PLS Accession

Critères d'éligibilité sur l'adéquation entre la typologie du logement et la taille du ménage :

- L'aide sera accordée pour tout projet d'acquisition sauf en cas de sous-occupation accentuée ou de sur-occupation, soit une différence de 2 pièces et plus entre la composition du ménage et la typologie du logement. Ainsi, une personne seule ne sera pas aidée si elle a un projet d'acquisition d'un T4 ou T5. Un couple sans enfant sera aidé pour l'achat d'un T2, T3 ou T4. Un ménage avec un enfant sera aidé pour l'achat d'un T3, T4 et T5.

Critères d'éligibilité du logement au regard de sa localisation (objectif de sobriété foncière) :

- L'aide sera octroyée pour tout projet d'acquisition dans l'ancien quel que soit le secteur ;
- L'aide sera en revanche conditionnée à la réalisation de travaux d'économies d'énergies pour tout logement ancien en étiquette E, F et G (cf. point 1 : visite et intégration dans le plan de financement du montant des travaux préconisés par le thermicien) ;
- L'aide sera octroyée pour tout projet d'acquisition de logement neuf situé en centralités et dans la tache urbaine, que ce soit en collectif ou maisons individuelles sur une surface maximale de terrain définie par délibération au regard du contexte urbain de la commune. Cette aide ne sera en revanche pas octroyée pour des projets neufs en extension urbaine.

De nouvelles communes seront incitées à mettre en place un coup de pouce complémentaire au Prim'Access, à l'image des communes de Lorient et Lanester. Les communes déjà impliquées dans ce partenariat seront incitées à mettre en adéquation leurs critères avec les nouveaux du Prim'Access.

- **Poursuivre la mise en œuvre** : l'aide de Lorient Agglomération prendra la forme de prêts bonifiés qui sont mis en œuvre au moyen de conventions passées avec les établissements de crédits partenaires : ceux-ci délivrent les prêts et la collectivité verse directement aux banques l'aide correspondant au montant des intérêts (montant défini par délibération).

En plus du service Habitat, plusieurs partenaires sont mobilisés autour de ce dispositif :

- L'ADIL du Morbihan ; qui assure l'accompagnement des accédants notamment via l'analyse financières des dossiers pour vérifier leur solvabilité. Ainsi, pour fiabiliser tout projet en sécurisant l'EPCI, l'avis de l'ADIL sera requis.
- Les établissements de crédit qui le souhaitent sont invités à délivrer le PTZ Prim Access aux bénéficiaires en concluant une convention avec Lorient Agglomération.

Une rencontre annuelle entre les partenaires du dispositif sera prévue pour en tirer le bilan et proposer d'éventuelles évolutions, à valider par délibération du Conseil communautaire.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

PARTENAIRES



ADIL, communes et établissements bancaires

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.05 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Subventions Prim'Access : 600 000€ (investissement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 240 Prim'Access attribués sur Lorient Agglomération d'ici 2029

INDICATEURS



- Nombre de Prim'Access attribués sur Lorient Agglomération
- Au moins 3 000 ménages accompagnés par l'Adil dans le cadre de leur parcours accession

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les primo-accédants

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout au long du PLH						

ACTION 17 : UN LOGEMENT SOCIAL ADAPTE A LA PERTE D'AUTONOMIE LIEE A L'AGE OU AU HANDICAP

Contexte et enjeux

L'accélération du vieillissement de la population interroge la politique de l'habitat et impacte les besoins en matière d'offre de logements. A l'horizon 2030, un habitant sur cinq aura plus de 70 ans sur le territoire. Par ailleurs, concernant le handicap, 4 161 personnes étaient allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) sur le territoire, en 2020. Aujourd'hui, un grand nombre de personnes en situation de handicap se tourne vers le logement social, du fait de leurs revenus, mais aussi du fait des possibilités d'adaptation du logement (acceptation de l'adaptation par le bailleur, possibilité de financement via différentes subventions).

Dans un contexte où les personnes aspirent à vieillir à domicile, il est essentiel de prévoir les conditions d'habitat pour assurer le maintien à domicile et garantir l'autonomie des ménages.

Lorient Agglomération mène depuis des années une politique visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes en situation de perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap, sur le territoire. En ce sens, le projet Handicap Innovation Territoire (HIT) 2020-2027, développe l'inclusion pour l'ensemble des aspects de la vie de la personne en situation de handicap, y compris dans son logement. De plus, les opérations du HIT traitant du logement social ont permis de mettre en place une stratégie, et de développer des outils et des partenariats.

Lorient Agglomération se fixe trois grands objectifs pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels des personnes en perte d'autonomie :

- La poursuite de l'adaptation de l'offre locative sociale existante ;
- Le développement de logements sociaux adaptables ;
- Le rapprochement de l'offre et de la demande.

Description de l'action

1/ Construire des logements locatifs sociaux adaptables à tous les types de handicaps

- **Mise en application et déploiement du cahier des charges « logement adaptable à tous les types de handicaps »** : Lorient Habitat (désormais Morbihan Habitat) a été lauréat de l'appel à candidature 2020 du PLH sur l'habitat inclusif. Dans ce cadre et en lien avec le projet HIT, le bailleur social a rédigé un cahier des charges de logement adaptable à tous les types de handicaps, en collaboration avec Lorient Agglomération, les acteurs du handicap et les autres bailleurs sociaux du territoire. Celui-ci sera mis en application sur deux logements témoins, rue Chaigneau à Lorient (livraison prévue en 2026). Une stratégie partagée d'application de ce cahier des charges va se mettre en œuvre sur le territoire. Au terme d'une montée en puissance progressive, il est prévu que 10% de la programmation respecte ce cahier des charges. Une répartition annuelle par bailleur social sera actée lors du Comité de pilotage « Logement locatif social ».

Un bilan sera réalisé fin 2026, afin de faire évoluer, si nécessaire, ce cahier des charges.

Au niveau des typologies de logement, elles seront identiques à la programmation globale. En matière de financement (PLUS/PLAI), ces logements seront répartis de la même façon que la programmation globale, avec 50% de T2 abordables.

Ces logements seront intégrés au recensement des logements sociaux adaptables (en cours de construction). Le respect de ce cahier des charges fera l'objet de vérification pour l'octroi de subventions.

Une vigilance particulière sera demandée aux bailleurs sociaux lors des attributions des logements construits en respectant ce cahier des charges, afin d'offrir la possibilité à des personnes en situation de handicap, tout type de handicap (handicap moteur, visuel, auditif, intellectuel, psychique, cognitif), d'intégrer ces logements.

- **Attribution de subventions aux bailleurs sociaux :**
 - 3 000 € pour la construction d'un logement suivant le cahier des charges ;
 - 2 000 € maximum pour son adaptation, après l'attribution du logement, subvention de 60% du montant total des travaux TTC, (cumulable avec la subvention départementale), mobilisable si une subvention a été demandée pour la construction ;
 - Subvention de 60% du montant des travaux TTC, plafonnée à 5 000 € pour motoriser la première porte d'accès à l'immeuble et rendre motorisable la seconde porte et les portes de locaux communs, avec un maximum de 6 subventions par an. Cette subvention est conditionnée à la construction d'au minima deux logements adaptables dans le bâtiment.

2/ Adapter les logements sociaux existants

Lorient Agglomération octroie des subventions aux bailleurs sociaux du territoire pour les aider dans les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, celles-ci évoluent afin :

- De poursuivre l'incitation à l'adaptation malgré l'augmentation du coût des travaux ;
 - D'inciter les bailleurs à solliciter les autres aides existantes (liens et communication commune avec le département et les autres EPCI).
- **Attribution de subventions aux bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements existants :**
 - Financement de 60% du montant total des travaux TTC avec un maximum de 5 000 € (cumulable avec d'autres aides locales mais non cumulable avec l'exonération de TFPB) ;
 - Majoration de la subvention de l'équivalent de deux mois de loyer, pour compenser la vacance technique pendant les travaux (si pas d'exonération de TFPB) ;
 - Aide de 25 000 € pour l'installation d'un ascenseur dans un immeuble existant (avec un maximum de 5 subventions par an) ;
 - Le rapport d'ergothérapeute sera demandé pour l'adaptation du logement à partir de 2 500€ de travaux TTC.
 - **Attribution de subventions aux bailleurs sociaux pour l'adaptation des pieds d'immeubles et de leurs accès.** En effet, c'est une demande forte des acteurs du handicap qui rapportent que ces éléments sont souvent un critère d'inadaptation du logement.
 - Subvention de 60% du montant total des travaux TTC, plafonnée à 5 000 € pour la création de rampe d'accès, avec un maximum de 5 subventions par an ;
 - Subvention de 60% du montant total des travaux TTC, plafonnée à 10 000 € pour la motorisation de la (des) porte(s) d'immeuble, sur l'ensemble du trajet de la personne en situation de handicap de l'entrée du bâtiment à son logement, avec un maximum de 5 subventions par an ;
 - le bailleur devra justifier dans le projet l'attribution d'une partie des logements à des personnes en situation de handicap moteur identifiées, avec un rapport d'ergothérapeute ;
 - Ces subventions seront également mobilisables lors de réhabilitation.
 - **Attribution de subvention aux bailleurs sociaux pour la réalisation d'un diagnostic domotique,** afin de répondre au mieux aux besoins du locataire, mais aussi de limiter les modifications de l'installation en cas de rotation. Subvention de 2 500€ pour la réalisation du diagnostic, avec un maximum de 6 subventions par an.
 - **Mise en place d'une procédure de demande de subvention :** afin d'assurer un meilleur suivi et de limiter le délai de traitement. Les pièces à fournir seront précisées dans un formulaire. Les travaux devront correspondre à la norme PMR ou s'en rapprocher un maximum en cas d'impossibilité technique de la respecter. Ceci permettra au logement d'être le plus adaptable possible en cas de changement de locataire. La demande est valable une fois pour un même locataire dans un même logement, afin d'adapter le logement aux besoins spécifiques de la personne. Plusieurs demandes sont possibles à la condition que l'ensemble des subventions accordées ne dépassent pas la somme maximum de 5 000 € par locataire.

3/ Rapprocher l'offre et la demande de logements sociaux adaptés

- **Utilisation par les acteurs du handicap et les bailleurs sociaux de la fiche de recueil des besoins,** pour toute personne en situation de handicap en demande de logement social, quel que soit son handicap. Cette fiche doit servir de guide d'entretien, et être jointe à la demande dans le logiciel commun de gestion des demandes. Elle est ainsi transmise à l'ensemble des bailleurs.
- **Mise en place par les bailleurs d'un recensement des logements adaptables et des logements PMR** harmonisé sur le territoire : les logements locatifs sociaux seront recensés avec les critères communs à l'ensemble des bailleurs afin de s'assurer que le parc social adapté s'oriente vers une réponse adaptée aux demandes en cours.

- **Renseignement par les bailleurs, à chaque rotation de logement, d'une fiche descriptive du logement**, détaillant les principaux aménagements présents, afin de l'attribuer à un locataire ayant des besoins au plus proche de l'existant. Cette fiche sera mise à jour par les professionnels en charge du neuf et de la réhabilitation ou par la gestion locative. Chaque professionnel sera formé pour une utilisation efficace de celle-ci. Une réflexion est en cours concernant l'outil numérique qui permettra cette mise en œuvre.
- **Diffusion auprès des partenaires d'un annuaire de référents** : ce document, réalisé dans le cadre du projet Handicap Innovation Territoire (HIT), sera mis jour régulièrement par le service Habitat de Lorient Agglomération. Il recensera les référents accessibilité chez les bailleurs sociaux et les référents habitat chez les acteurs du handicap.
- **Organisation de temps de sensibilisation aux différentes formes de handicap** : des formations seront organisées en partenariat avec le service Habitat de Lorient Agglomération et les partenaires du handicap pour les agents des organismes HLM. Le contenu sera adapté aux missions de chacun.
- **Organisation de temps de formation à la demande de logement social** auprès des acteurs du handicap et du social. Ces formations seront dispensées en partenariat avec le service habitat.

4/ Encourager le développement d'une offre diversifiée de logement social pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap

- **Soutien au développement d'une gamme diversifiée et complémentaire de solutions et de produits habitat, entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement, qui soit adaptée aux attentes, aux besoins et aux capacités des personnes en perte d'autonomie** : Lorient Agglomération encourage les communes à développer des structures sociales pour les personnes en situation de handicap et les personnes vieillissantes autonomes et semi-autonomes, en lien avec leur analyse des besoins sociaux (ABS). Cette offre est envisagée en complémentarité des structures d'accompagnement avec équipements ou soins médicaux qui sont destinées aux personnes non autonomes. Une instance de coordination avec les partenaires locaux concernés sera créée pour travailler sur le développement équilibré des projets sur le territoire. Ce travail se fera en étroite association avec le Département du Morbihan qui pilote le Schéma autonomie 2023-2028 et appuie les projets d'habitat inclusif. De plus, l'EPCI proposera des temps de promotion d'initiatives et de partage de bonnes pratiques pour sensibiliser les élus, agents communaux et bailleurs sociaux à la diversité de l'habitat spécifique.

Bien que ces modes d'habitat pourront revêtir de multiples formes (ex : habitat inclusif, bégainage, logement intergénérationnel, etc.), selon les communes et les porteurs, les fondamentaux suivants devront guider les projets :

- Un bâti pensé et adapté, au sein d'un environnement sécurisé (collectif à taille humaine, espaces privatifs pour préserver l'intimité et espaces communs pour favoriser le vivre ensemble, équipements PMR et domotiques, etc.) ;
 - Un habitat inséré dans la vie locale : en centralité, proche des services publics, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux, des commerces et des transports en commun ;
 - La présence d'un salarié sur place qui coordonne le fonctionnement, impulse une dynamique d'animation sociale/de participation et facilite la vie des locataires ;
 - Le soutien à l'autonomie de la personne ;
 - L'adéquation avec les ressources financières des ménages ;
 - Le maillage partenarial avec les acteurs locaux.
- Dans le cadre du futur Contrat Local de Santé, Lorient Agglomération pourrait, avec le soutien des communes, mener une **action de sensibilisation auprès des pouvoirs publics pour le développement d'une offre en structures d'hébergement médicalisées pour les personnes âgées et en établissements pour les personnes en situation de handicap**. Malgré les projets d'extensions capacitaires d'EHPAD (redéploiement en cours de 49 places), le territoire restera sous doté par rapport au niveau régional (91,5 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, contre 114,7 places au niveau régional). L'agglomération est également moins bien dotée en Instituts Médico-Educatifs, Maisons d'Accueil Spécialisée, Foyers d'Accueil Médicalisé et Foyers de vie, vis-à-vis des taux bretons et nationaux.

5/ Assurer une coordination des actions pour veiller à leur cohérence et à leur articulation

- **Développement et animation des partenariats** autour de la perte d'autonomie, via un pilotage du service habitat. Le travail d'interconnaissance des différents acteurs locaux sera poursuivi dans une logique de transversalité. Cette coordination avec les partenaires permettra également d'assurer le suivi du développement des projets et des équilibres territoriaux.
- **Pilotage et suivi de la politique d'attribution des subventions de Lorient Agglomération.**

6/ Inscrire les opérations du volet habitat du projet HIT dans la durée

Le projet HIT a impulsé une dynamique territoriale, via des ateliers ayant permis de construire une méthodologie, mais aussi via la mise en place d'un accompagnement étroit des bailleurs sociaux par un ergothérapeute. **Afin que ces démarches se poursuivent, il convient d'engager le plus tôt possible une réflexion avec les acteurs concernés et les potentiels financeurs.**

En effet, l'intervention d'un ergothérapeute dans la durée permettrait de :

- Rédiger le cahier des charges des aménagements : la visite d'un ergothérapeute permet la rédaction d'un cahier des charges précis, prenant en compte la spécificité du handicap de la personne (capacités, évolutivité, ...), mais aussi le caractère adaptable des travaux proposés.
- Assurer le lien avec les partenaires dans le cadre de la rédaction d'un cahier des charges en domotique quand la situation de handicap le nécessite.
- Accompagner les bailleurs sociaux à l'adaptation des programmes neufs ou de réhabilitation en veillant à ce que l'environnement et l'offre de mobilité soient adaptés et en assurant un équilibre territorial. Ce travail est à développer en collaboration avec les communes.
- Animer un réseau d'acteurs pour poursuivre le développement de la dynamique territoriale.

Le montage financier et administratif de ces préconisations est à étudier et à discuter avec les partenaires.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : Lorient Agglomération, bailleurs sociaux

INSTANCES :

- Arbitrage des subventions : Conseil communautaire
- Suivi : Commission Intercommunale d'Accessibilité, Assemblée Générale du HIT

PARTENAIRES



Acteurs du handicap (associations représentant les différents types de handicap, partenaires de la Commission Intercommunale d'Accessibilité et/ou du projet HIT), Agence Régionale de Santé Bretagne, Conseil Départemental et communes.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.7 ETP (réflexion à mener sur la poursuite et le financement de ce travail)

MOYENS FINANCIERS :

- Parc existant : 1 920 000 € (investissement)
- Production neuve : 1 250 000 € (investissement)
- Prise en charge de deux mois de loyer maximum durant la vacance technique : 42 000 € (fonctionnement)
- Financement d'un diagnostic domotique : 150 000 € (fonctionnement)

Objectifs à atteindre

- D'ici 2029, 10% de la programmation devra respecter le cahier des charges du logement adaptable
- Développement d'une offre diversifiée de logement social pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap
- Amélioration du taux d'équipement en structures d'hébergement médicalisées

INDICATEURS



- Part des logements adaptables dans la programmation
- Evolution de la part de logements sociaux pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap sur l'ensemble du parc, par type de logement
- Taux d'équipement en structures d'hébergement médicalisées

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Personnes en perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap et communes de Lorient agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Projet Handicap Innovation Territoire (HIT) 2020-2027
Futur Contrat Local de Santé (CLS)

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, au contexte économique, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

ACTION 18 : ADAPTATION DU PARC PRIVE EXISTANT A LA PERTE D'AUTONOMIE, LIEE A L'AGE OU AU HANDICAP

Contexte et enjeux

A l'horizon 2030, un habitant sur cinq aura plus de 70 ans sur le territoire, soit plus de 42 000 personnes. S'il s'agit à ce stade de projections, il est nécessaire d'anticiper ce phénomène de vieillissement de la population amenant à des situations de diminution de l'autonomie, d'autant plus que les sondages mettent en évidence que les Français aspirent à vieillir chez eux. Par ailleurs, sur l'agglomération, 8,5% de la population est reconnue en situation de handicap.

Lorient Agglomération mène une politique pour améliorer l'accessibilité des logements aux personnes en situation de perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap. A ce titre, le projet Handicap Innovation Territoire (HIT 2020 - 2027) vise à développer l'inclusion de la personne en situation de handicap sur l'ensemble des aspects de la vie, y compris dans son logement. L'adaptation du logement est une condition *sine qua non* au maintien à domicile afin de réduire les accidents domestiques.

Depuis 2007, le territoire a lancé différentes opérations en concertation avec l'Anah (OPAH, PIG), portant notamment sur l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie, avec le soutien financier du Conseil Départemental et des caisses de retraite. Lorient Agglomération souhaite renforcer son action en ajustant l'organisation de l'Espace Info Habitat (EIH) afin de massifier les opérations d'adaptation du domicile, au regard des éventuelles évolutions du dispositif national (Ma Prime Adapt').

Quand le maintien à domicile n'est pas possible ou souhaité, d'autres solutions seront envisagées comme un changement de logement, vers un habitat plus adapté, en termes d'accessibilité, de typologie et d'environnement.

Toutes ces actions seront engagées en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés en vue de mobiliser toutes les aides possibles.

Description de l'action

1/ Poursuivre l'accompagnement des particuliers dans leur projet d'adaptation

- **Maintien des aides financières en les adaptant au contexte** : les critères d'aide aux propriétaires occupants évoluent de la façon suivante :
 - En cas de handicap, quel que soit l'âge, sur justificatif d'un taux d'invalidité supérieur ou égal à 50% ;
 - A partir de 60 ans pour une personne en GIR (Groupe Iso Ressources) 1 à 5 ;
 - A partir de 65 ans pour une personne en GIR 6, à titre préventif.

Concomitamment aux conditions d'âge et de dépendance, Lorient Agglomération octroie des aides aux propriétaires en fonction de leurs revenus. Celles-ci sont cumulables avec les autres aides. L'objectif est d'augmenter le nombre de ménages accompagnés en lien avec le vieillissement de la population.

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes (au sens de l'Anah) :

- **Accompagnement des particuliers dans leurs démarches** (informations, constitution des dossiers de financement, recherche de cofinancement auprès de l'Anah, du Département, des caisses de retraite, etc.), par le service habitat ;
- **Prise en charge par Lorient Agglomération d'un diagnostic d'ergothérapeute** qui permet de valider un projet de travaux cohérent au regard des besoins des occupants ;
- **Prise en charge par Lorient Agglomération des travaux d'adaptation**, à hauteur de 30% du montant des travaux HT pour les ménages très modestes et 20% pour les ménages modestes, aide plafonnée à 2000€.

Pour les autres propriétaires occupants (sans condition de ressources) et propriétaires bailleurs :

- **Information réalisée par le service habitat** sur les financements possibles par les caisses de retraite.

▪ **Réflexion autour de la cotation GIR avec les partenaires**

Les classements GIR sont réalisés selon la grille AGGIR par un organisme social, médical ou médico-social.

A ce jour, si une personne âgée de 60 à 65 ans, n'a pas de dossier Allocation Personne Agée (APA), elle se voit attribuer automatiquement un GIR 6, ce qui ne correspond pas forcément à ses capacités et l'empêche de prétendre aux aides de l'ANAH. Pour ces publics, une **réflexion est à engager sur la fiabilisation de la cotation GIR**, notamment avec Cap Autonomie Santé et le Conseil Départemental, afin que cette évaluation rende compte des besoins réels de la personne.

2/ Informer et sensibiliser les particuliers

Des actions de sensibilisation devront cibler les seniors à partir de 65 ans afin qu'ils anticipent au mieux leur éventuelle perte d'autonomie, soit en favorisant la réalisation de travaux à titre préventif, soit en vendant/quittant leur grand logement, souvent sous occupé, pour un logement adapté plus proche des services et commerces. Cette mobilité résidentielle permettrait également la mise sur le marché de logements recherchés par les jeunes ménages.

- **Poursuite de la communication sur les aides à l'adaptation sur le parc privé**, afin d'augmenter la part de logements adaptés. A ce titre, Lorient Agglomération participera à des événements annuels (ex : semaine bleue, temps forts du projet HIT, salons, ...).
- **Mise en place d'une campagne de sensibilisation pour anticiper l'adaptation du logement** : le travail de prévention auprès des seniors est à développer, pour favoriser le maintien à domicile dans de meilleures conditions. Les actions développées seront menées en partenariat avec Cap Autonomie Santé, ALCAT 56, les ergothérapeutes libéraux, les CCAS.
- **Réflexion avec les acteurs locaux sur les modalités de mise en place d'un diagnostic préventif par un ergothérapeute** pour mettre en lumière le besoin de s'orienter le cas échéant vers un logement adaptable et proche des commodités.

3/ Favoriser les collaborations

- **Développement de partenariats avec les acteurs locaux de l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie** pour renforcer l'interconnaissance entre les professionnels, favoriser l'adaptation du logement ou encore améliorer la fluidité des parcours résidentiels.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

PARTENAIRES



ALCAT CICAT 56, associations spécialisées, Cap Autonomie Santé, Caisses de Retraite, CCAS, Commission Intercommunale pour l'accessibilité, Conseil Départemental du Morbihan, ergothérapeutes libéraux, Maison Départementale de l'Autonomie (MDA)

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

Service Habitat de Lorient Agglomération - 1.2 ETP (pilotage, accueil, orientation et accompagnement des ménages)

MOYENS FINANCIERS :

Investissement :

- Subventions pour les propriétaires occupants modestes (Anah) : 1 020 000 €

Fonctionnement :

- Diagnostics de l'ergothérapeute pour les propriétaires occupants modestes (Anah) : 210 000 €
- Communication à destination des habitants : cf. action n°27

Objectifs à atteindre

Pour les propriétaires modestes ANAH :

- Au moins 60% de taux de réalisation des projets travaux par an après visite de l'ergothérapeute

INDICATEURS



- Nombre de diagnostics d'ergothérapeute
- Nombre de logements adaptés subventionnés
- Taux de réalisation des projets travaux des propriétaires modestes ANAH après visite de l'ergothérapeute

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs sur Lorient Agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Futur Contrat Local de Santé (CLS)

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Action n°17

ACTION 19 : L'ACCES DES « JEUNES » AU LOGEMENT

Contexte et enjeux

La notion de « jeune » masque une diversité de situations et de parcours avec des statuts souvent multiples. Cependant, ils ont en commun leur fragilité et leurs besoins en logements.

En 2019, sur Lorient Agglomération, 19 798 personnes sont âgées de 20 à 29 ans, soit 10% de la population. Dynamique, le territoire voit ses effectifs étudiants augmenter (un peu plus de 7 000 étudiants) et l'offre de logements dédiée n'est plus suffisante. L'agglomération connaît également un essor des contrats d'apprentissage, qui implique parfois pour les apprentis le besoin d'un logement sur leur lieu d'alternance et sur leur lieu d'étude. L'obtention d'un logement pour les jeunes actifs s'avère aussi complexe, et de surcroît quand ils disposent seulement d'un contrat de travail précaire. Dans un contexte de tension immobilière les difficultés d'accès au logement sont renforcées pour tous ces publics.

A travers le PLH, Lorient Agglomération souhaite continuer à accueillir les jeunes qui démarrent dans la vie active ou ceux qui s'y préparent, dans leur parcours résidentiel. Il convient alors de développer une offre en hébergement et en logement adaptée, calibrée et de qualité pour répondre aux besoins différenciés des jeunes de moins de 30 ans. Au-delà du besoin quantitatif, il conviendra de faire preuve de vigilance sur la couverture et le maillage territorial de l'offre ainsi que sur son accessibilité économique. En effet, la réflexion sur le logement des jeunes, premier poste de dépense dans leur budget, doit aussi tenir compte des difficultés économiques qu'ils rencontrent.

En parallèle, l'accompagnement des jeunes dans leurs démarches liées au logement apparaît comme centrale pour sécuriser les parcours et favoriser le recours aux droits.

En outre, le développement d'une offre locative sociale et privée de petite typologie (T1-T2) en centralité, permettra de limiter la pression qui s'exerce sur ces logements et réduira ainsi la « concurrence » entre les publics.

Description de l'action

1/ Accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel (recherche, habitation et départ)

- **Création d'un lieu unique d'information pour le logement autonome des jeunes** : ce point d'information aura pour mission d'accueillir, d'orienter et d'accompagner les jeunes, de 16 à 30 ans, de tout le territoire, dans leurs droits, devoirs et démarches concernant le logement. En accord avec les partenaires locaux, Info Jeunes Lorient coordonnera ce lieu, dans ses locaux, avec un rayonnement intercommunal. Dans ce cadre, l'accompagnement mené par l'équipe d'Info Jeunes Lorient sera individuel, personnalisé et gratuit. La conseillère dédiée apportera une information claire, exhaustive et spécifique aux besoins des jeunes. Elle participera à une meilleure connaissance et mobilisation des aides financières existantes (LOCA-PASS, FSL, APL, garantie Visale, etc.) et pourra conseiller les jeunes pour se déplacer sur le territoire, se meubler et s'équiper à moindre coût. Des ateliers de sensibilisation et d'information collective sur le logement seront également organisés (ex : « Se loger sans criser »). Dans une démarche d'aller-vers les jeunes et de communication, Info Jeunes Lorient participera à des temps forts organisés dans des communes de l'agglomération. Un travail de maillage partenarial sera également mené pour faire connaître ce lieu et ses missions.
- **Refonte et déploiement d'un portail numérique unique d'accès à toutes les informations utiles pour la recherche d'un logement et aux offres de logement sur l'ensemble de l'agglomération** : entre autres, les données sur les offres de logements dans leur diversité seront consolidées et disponibles sous un seul moteur de recherche. La campagne de communication autour de cet outil numérique sera renforcée pour améliorer sa visibilité. Info Jeunes Lorient assurera le pilotage de cette action en lien avec les acteurs locaux voire régionaux (articulation des démarches).

2/ Améliorer la connaissance et la qualification des besoins en logement des moins de 30 ans pour développer et ajuster l'offre dédiée

- **Structuration d'un réseau d'acteurs locaux** intervenants auprès des jeunes du territoire, piloté par le service habitat de Lorient Agglomération en lien avec Info Jeunes Lorient. En plus de renforcer l'interconnaissance entre les acteurs et de favoriser les partenariats, ce réseau permettra le partage d'expériences et une meilleure connaissance de la demande en logements spécifiques. Les membres se réuniront deux fois par an.
- **Poursuite de l'observatoire du « logement étudiant » et mise en place de l'observatoire des « jeunes non étudiants » par l'AudéLor**, pour identifier les besoins des jeunes et anticiper les besoins à venir en logement induits par l'augmentation des effectifs étudiants.

3/ Renforcer l'offre abordable et transitoire dédiée aux étudiants, apprentis et jeunes travailleurs, dans les communes/quartiers desservis par le réseau de transports en commun

- **Elaboration d'un plan de développement du logement des jeunes afin d'assurer une régulation concertée de la programmation de l'offre dédiée** : concernant les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT), une étude spécifique en lien avec la CAF sera menée sur le territoire, pour objectiver les besoins et identifier les secteurs géographiques de développement de l'offre.

Au travers de ce plan, les perspectives de développement de l'offre de logements étudiants à caractère social, notamment du CROUS, seront également examinées.

Une vigilance particulière sera accordée à l'accessibilité économique des résidences d'habitat à destination des jeunes.

- **Accompagnement technique d'initiatives locales pour le développement de l'offre de logements intergénérationnels.**
- **Soutien au dispositif de cohabitation intergénérationnelle « 1 toit, 2 générations »**, porté par Info Jeunes Lorient. Ce dispositif solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de proposer une chambre libre à leur domicile à un jeune, dans l'objectif de renforcer le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune. Lorient Agglomération appuiera Info Jeunes Lorient dans sa campagne de communication annuelle et apportera un soutien financier pour le déploiement du dispositif.
- **Expérimentation de la colocation solidaire au sein du parc social**, dans des grands logements pour les jeunes aux revenus modestes. La CAF pourra être partenaire de ce projet.
- **Réservation de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans (article 109 de la loi ELAN)** pour fluidifier l'accès au parc locatif social.

4/ Réhabiliter les logements étudiants et les FJT

- **Poursuite de l'accompagnement aux opérations de requalification de l'habitat** (cf. action n°4, pour les modalités de financement).

5/ Favoriser la mise en relation entre les jeunes et les propriétaires

- **Sensibilisation des propriétaires bailleurs à l'intermédiation locative** pour les inciter à recourir à ce dispositif et ainsi faciliter l'accès au logement des jeunes. La campagne de communication sera réalisée en lien avec les opérateurs agréés (cf. action n°14).
- **Mise en œuvre du bail glissant**, comme outil de sécurisation des contrats de locations pour les jeunes en situation de précarité et ayant besoin d'un accompagnement social. Ce type de dispositif permet de rassurer le propriétaire bailleur tout en accompagnant le locataire. Cela implique toutefois que le locataire ait des revenus stables à termes.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS :

- AudéLor (observatoires)
- Info Jeunes Lorient (point d'information et dispositif « 1 toit, 2 générations »)
- Service Habitat - Lorient Agglomération (accompagnement des partenaires et coordination)

INSTANCES :

- Suivi, coordination, concertation : Réseau « Jeunes et Logement »

PARTENAIRES



Ensemble des partenaires œuvrant directement ou indirectement pour le logement des jeunes (Action Logement, Adil, Agora services, AudéLor, bailleurs sociaux, CAF, CDC habitat, CROUS, DRAJES, établissements d'enseignement supérieur, Habitat et Humanisme, structures « Info Jeunes » du territoire, Mission Locale du Pays de Lorient, Sauvegarde 56, Université Bretagne Sud, URHAJ Bretagne, etc.).

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0.1 ETP
- AudéLor et Info Jeunes Lorient

MOYENS FINANCIERS :

- Etude spécifique sur les besoins en logement des jeunes : 20 000€ en 2024 (fonctionnement)
- Subvention Info Jeunes Lorient – Point Info Logement et dispositif « 1 toit, 2 générations » : 120 000€ (fonctionnement)

Objectifs à atteindre

- Réduire le taux de pression sur les logements du CROUS
- Améliorer le taux de couverture du territoire en habitat pour les jeunes actifs
- Au moins 30 cohabitations intergénérationnelles par an

INDICATEURS



- Taux de pression sur les logements du CROUS
- Taux de couverture du territoire en habitat pour les jeunes actifs
- Nombre de cohabitations intergénérationnelles
- Au moins 500 jeunes accompagnés par an par le « Point Info Logement Jeunes »

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les jeunes de moins de 30 ans arrivant ou résidant sur Lorient Agglomération
L'ensemble des communes du territoire

Articulation avec d'autres plans et programmes

Convention Territoriale Globale 2021-2025

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						
Etude spécifique sur les FJT						

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°4, 14 et 20

ACTION 20 : LE LOGEMENT : UNE PASSERELLE POUR LES ACTIFS BENEFICIAIRE DE CONTRATS COURTS ET/OU EN MOBILITE

Contexte et enjeux

Le logement et l'emploi constituent deux préoccupations majeures des ménages étroitement liées, que la collectivité doit prendre en compte. Cela paraît d'autant plus nécessaire au regard de la précarisation de l'emploi (recours aux contrats courts), de la mobilité accrue des salariés et de la progression de la part des travailleurs pauvres.

Concernant le parc social, les délais d'attente sont souvent incompatibles avec la durée des contrats de travail. Dans le parc locatif privé, dans un contexte de plus en plus tendu, malgré les aides et dispositifs proposés (garantie Visale, bail mobilité, garantie loyer impayé, etc.), les difficultés d'accès au logement demeurent et sont renforcées pour les travailleurs sans contrat stable ni revenus réguliers. Les solutions de logements temporaires existantes, notamment portées par Action Logement et Agora Services étant insuffisantes, ces problématiques d'accès au logement peuvent générer une sous-occupation des emplois et des places en formation. En effet, certaines entreprises du territoire rencontrent des difficultés à recruter, faute d'hébergements disponibles et bon marché. Ainsi, la satisfaction de la demande en logement contribue à l'attractivité du territoire.

Dans ce contexte, Lorient Agglomération souhaite être attentive aux besoins des actifs et des acteurs socio-économiques. En fonction d'un diagnostic territorial approfondi, l'EPCI soutiendra l'émergence de solutions de logements adaptées et de qualité pour les travailleurs de l'agglomération.

Ces préoccupations seront travaillées avec les acteurs institutionnels, entrepreneuriaux, associatifs du territoire et s'articuleront avec les stratégies déjà engagées en la matière (ex : Charte logement à l'échelle du Morbihan, Feuille de route habitat pour la Région Bretagne, Programme départemental d'insertion, etc.).

Description de l'action

Dans le PLH, les actifs considérés en contrat court et/ou en mobilité sont les suivants : les travailleurs en CDD, les saisonniers, les intérimaires, les personnes en période d'essai ou en mobilité professionnelle, les stagiaires, les apprentis, etc.

1/ Définir les besoins en logement des actifs en contrat court et/ou en mobilité

Afin de mieux cibler les besoins, **Lorient Agglomération a missionné l'AudéLor pour mener une étude dès 2023 sur les besoins en logement des nouveaux arrivants et des actifs en contrat court dont notamment les saisonniers.** Dans ce cadre, une enquête auprès des acteurs locaux concernés (employeurs, partenaires institutionnels, associations spécialisées, etc.) est entreprise pour enrichir une analyse quantitative.

2/ Accompagner des expérimentations locales de logements temporaires

Sur la base du diagnostic partenarial et en lien étroit avec les communes concernées, **Lorient Agglomération apportera son soutien technique et financier, aux côtés d'autres partenaires institutionnels, pour l'émergence de solutions de logement transitoires, adaptées et de qualité pour les actifs du territoire.** Ces initiatives pourront par exemple mener à la création d'un équipement avec des logements temporaires. Ces projets dans leur ensemble (projet d'établissement et forme architecturale) restent à construire avec les partenaires, en fonction des besoins, mais d'ores et déjà quelques grands principes se détachent :

- La location temporaire de logements meublés et équipés ;
- Le format agile (logements mobilisables rapidement et pour une période transitoire) ;
- La localisation (proche des bassins d'emploi et/ou des transports en commun) ;
- L'adéquation entre les ressources financières des ménages ciblés et la tarification proposée ;
- L'absence de critère d'âge pour les locataires.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEUR : AudéLor, communes et Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Pilotage, suivi et coordination de la démarche : Comité de pilotage « Logement & actifs en contrat court »

PARTENAIRES

Action Logement, Agora Services, AudéLor, associations, bailleurs sociaux, branches professionnelles, CAF, CCI, communes, Conseil départemental du Morbihan, Conseil Régional de Bretagne, EPCI voisins (Blavet Bellevue Océan Communauté et Quimperlé Communauté), EPI 56, Etat, groupements d'employeurs, organisations d'employeurs, etc.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS

MOYENS HUMAINS : Service Habitat de Lorient Agglomération – cf. action 27

Indicateurs

DE SUIVI

- Aboutissement d'un projet expérimental de logements pour les actifs en contrat court et/ou en mobilité professionnelle.

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Travailleurs en CDD, saisonniers, intérimaires, personnes en période d'essai ou en mobilité professionnelle, stagiaires, apprentis, etc.

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Définir les besoins en logement des actifs en contrat court						
Accompagner des expérimentations locales de logements temporaires						

Un territoire solidaire :

Accentuer l'inclusion et les coopérations

3

ACTION 21 : SOUTIEN A LA MIXITE PAR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DE PEUPELEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Contexte et enjeux

La Conférence Intercommunale du Logement, installée le 18 octobre 2017 sur Lorient Agglomération constitue l'instance de gouvernance, le lieu de concertation, de validation et de suivi des différents documents stratégiques prévus par la loi sur les politiques d'attributions de logement social, de traitement de la demande et d'information des demandeurs.

Lorient Agglomération et ses partenaires ont contribué à l'élaboration puis à la mise en œuvre du volet « attribution » de la réforme avec l'adoption du document-cadre d'orientations stratégiques et la convention intercommunale d'attribution en juin 2019. L'EPCI souhaite poursuivre le travail sur le volet « gestion de la demande » à travers l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) intégrant notamment le système de cotation de la demande locative sociale.

Avec plus de 7 800 demandeurs de logement social sur Lorient Agglomération au 1er septembre 2022 (+29% entre janvier 2021 et janvier 2023) et une baisse des attributions (-36% depuis 2016), la réforme des attributions et de la gestion de la demande constitue un véritable enjeu pour favoriser l'accès au logement pour tous les ménages et plus particulièrement les plus modestes.

La question de la mixité sociale est également à prendre en compte au travers de la production de logements sociaux répartie de manière équilibrée mais aussi en lien avec les opérations de renouvellement urbain menées par les organismes HLM (réhabilitations, démolitions...).

Au-delà des obligations réglementaires, il convient de poursuivre la dynamique partenariale initiée avec les communes, les acteurs du logement social, et de l'insertion par le logement afin de favoriser le vivre ensemble en visant une mixité sociale plus opérante.

Description de l'action

1/ Poursuivre les travaux liés à la Conférence Intercommunale du Logement

- **Pilotage et animation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** par Lorient Agglomération, en lien avec l'Etat (DDETS).
- **Faire connaître le rôle de Lorient Agglomération dans la politique d'attribution et de gestion de la demande locative sociale** et faire vivre la CIL au-delà de ses obligations réglementaires en organisant une journée partenariale tous les 2 ans.

2/ Encourager la mixité sociale au travers des attributions de logements

- **Poursuite de la mise en œuvre du plan d'actions de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** pour favoriser l'atteinte des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté.
- **Révision de la CIA**, approuvée en 2019 pour une durée de 6 ans.
- **Travail sur les processus d'attributions harmonisés** avec les organismes HLM et les communes et notamment sur une organisation spécifique en amont des commissions d'attribution de logement.
- **Amélioration de la fluidité du parcours résidentiel dans le logement social** afin que la composition familiale et la typologie de logement soient davantage en adéquation, en encourageant les bailleurs dans l'attribution de logement T3 à des ménages (personnes seules ou couples sans enfant) libérant des grands logements (T4 et plus).

- **Définition partenariale des modalités territoriales pour la mise en œuvre de la gestion en flux** en lien avec les réservataires, les communes et les organismes HLM et suivi de l'atteinte des objectifs d'attributions par réservation des publics prioritaires.
- **Suivi des relogements** effectués dans le cadre des opérations de renouvellement urbain au titre du NPNRU en veillant au respect de la charte de relogement mais aussi hors NPNRU dans le cadre des plans stratégiques patrimoniaux des bailleurs sociaux sur plusieurs communes de Lorient Agglomération.

3/ Développer une approche partenariale dans la gestion de la demande locative sociale

- **Mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur 2024-2029 (PPGDLSID)** en lien avec les partenaires. Ce document est un outil qui permet de consolider les règles et les processus communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux.
- **Accompagnement des partenaires dans la mise en œuvre du système de cotation de la demande locative sociale.**
- **Organisation du service d'accueil et d'information du demandeur** avec les communes et les organismes HLM.
- **Mise en œuvre d'une communication adaptée** auprès des demandeurs, des communes, des partenaires du logement et de l'action sociale.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Suivi, pilotage et arbitrage : comité de suivi et CIL plénière
- Elaboration et évaluation : comité technique
- Diagnostic et propositions d'actions : ateliers de concertation

PARTENAIRES



Action Logement, bailleurs sociaux, communes, Etat, etc.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération - 0,5 ETP
- AudéLor - observatoire du Logement Locatif Social

MOYENS FINANCIERS :

- Financement Créha Ouest - Imhoweb : 75 000 € (fonctionnement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 25% des ménages du 1er quartile relogés dans le parc social hors QPV pour chaque bailleur social

INDICATEURS



- Part des ménages du 1er quartile relogés dans le parc social hors QPV pour chaque bailleur social
- Atteinte des objectifs d'attributions par réservataire

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les demandeurs de logement social et les communes de Lorient Agglomération

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Animation de la CIL						
Organisation d'une journée CIL						
Mise en œuvre de la CIA						
Révision de la CIA						
Mise en œuvre du PPGDLSID						

Liens avec d'autres actions du PLH:
Actions n°5, 13 et 22

ACTION 22 : ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN QUARTIERS NPNRU

Contexte et enjeux

En avril 2020, Lorient Agglomération a signé la convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) portant sur les projets de renouvellement urbain (2020-2031) qui concerne trois quartiers classés Prioritaires de la Politique de la ville (QPV) :

- Bois-du-Château à Lorient, classé d'intérêt national ;
- Kerfréhour-Chataigneraie à Lanester, classé d'intérêt régional ;
- Kervéanec-Nord à Lorient, classé d'intérêt régional.

L'ensemble représente un total de 320 M€ HT d'investissement (avec un concours financier de l'ANRU de 66 M€ dont 47 M€ de subventions et 19 M€ de volume de prêts distribués par Action Logement Services) et vise :

- La démolition de 655 logements avec une reconstitution 1 pour 1 dans l'aire urbaine (dont 215 logements sur site et 440 hors site) ;
- La réhabilitation lourde de 653 logements sociaux ;
- La production d'une offre en diversification résidentielle d'environ 800 logements.

Pour pouvoir être financées, toutes les opérations de reconstitution doivent faire l'objet d'une demande d'engagement de subvention auprès de l'ANRU avant mi-2026, et donc être entrées en phase opérationnelle. La dynamique a déjà bien été amorcée début 2023 puisque 20 % des projets de réhabilitation sont achevés, plus de 50% des relogements ont été réalisés et environ 22 % des projets de reconstitution sont engagés (comptablement auprès de l'ANRU) avec une perspective de 50% début 2024.

Au vu de ce calendrier, l'accompagnement financier de Lorient Agglomération au titre de sa politique locale de l'habitat continuera à être fortement sollicité dans le PLH 2024-2029. Avec une enveloppe financière dédiée, cet accompagnement portera sur la production neuve et la réhabilitation lourde des logements.

Ces projets de transformation urbaine auront des impacts positifs sur la vie du quartier et de ses habitants et doivent permettre une meilleure attractivité du quartier. Aussi, Lorient Agglomération mènera une stratégie en faveur d'une plus grande mixité résidentielle par la consolidation du parc privé existant, dans le cadre de l'OPAH copropriétés de 2022 à 2025, et par la diversification des statuts d'occupation pour les constructions neuves.

Description de l'action

1/ Poursuivre le soutien au volet logement du programme NPNRU par une enveloppe financière dédiée

- **Pour les projets de reconstitution sur site et hors site**, les modalités de subvention seront maintenues selon la grille de calcul des subventions du précédent PLH, afin de ne pas modifier la maquette financière de la convention NPNRU, soit :
 - 125 €/m² de Surface Habitable pour les logements PLAI et PLUS ;
 - Le volume de l'accompagnement financier aux reconstitutions restant à engager porte sur environ 450 logements, soit une enveloppe financière estimée à 3 525 000 € .
- **Pour les projets de réhabilitation lourde** destinés au changement d'image de ces quartiers et à une amélioration de la qualité et du confort d'habitat, les modalités de subventions seront les suivantes :
 - 7 500 € par logement pour toute réhabilitation énergétique si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ (les travaux devant représenter au moins 20 000 €/logement) ;

- Le volume de l'accompagnement financier aux reconstitutions restant à engager porte sur environ 475 logements, soit une enveloppe financière estimée à 600 000 € /an.

- Les cages d'ascenseurs continueront également à faire l'objet de financement, dans la limite de 5 par an sur l'ensemble du parc réhabilité (cf. action n°17).

- **Mise en œuvre d'opérations expérimentales en matière de stratégie bas carbone** dans certaines opérations de réhabilitation pour appuyer notamment le changement d'image du quartier.
- Dans la mesure où les projets de démolition de ces logements bénéficient d'une subvention importante de la part de l'ANRU, Lorient Agglomération n'apportera pas son soutien financier aux démolitions dans le cadre des opérations NPNRU.
- Lorient Agglomération étudiera avec les bailleurs les **projets de résidentialisation** et leurs éventuelles demandes de financement en complément des financements de l'ANRU et des communes dans la mesure où ils s'intégreront au projet urbain d'ensemble et en continuité avec la conception des espaces publics et privés telle que définie dans les plans-guides.

2/ Accompagner le parc privé dans la construction neuve et la réhabilitation de l'existant

- **Pour le parc existant**, il s'agit de poursuivre, tel que prévu jusqu'en 2026, l'accompagnement des copropriétés dans leurs travaux de réhabilitation par l'OPAH dédiée aux copropriétés dites dégradées « NPNRU » (trois copropriétés sur le quartier Bois-du-Château et une copropriété sur le quartier Kervéanec Nord). Lorient Agglomération intervient en tant que maître d'ouvrage de cette opération, et joue ainsi le rôle de chef d'orchestre entre l'opérateur de suivi-accompagnement et les syndicats et leurs copropriétaires.

Ce travail de coordination se fera également entre la maîtrise d'œuvre urbaine des quartiers et les maîtrises d'œuvre des copropriétés afin que ces travaux de réhabilitation sur les extérieurs des bâtiments permettent d'éviter un décrochage du parc de logements privés en copropriétés par rapport au parc social réhabilité et au parc neuf, et soient autant que possible des vecteurs positifs de changement d'image du quartier.

- **En matière de construction neuve**, il s'agira que les logements qui seront construits sur les fonciers rendus disponibles assurent une diversification de l'offre en travaillant sur les typologies, les formes urbaines, les opérateurs, les statuts d'occupation, mais aussi en fonction de la localisation des opérations et leur calendrier de commercialisation/construction.

En premier lieu, il s'agira de s'appuyer sur les logements qui seront construits par les contreparties d'Action Logement, via la Foncière Logement et Espacil Accession, qui concerneront de l'accession sociale et du locatif libre.

En deuxième lieu, il s'agira de définir la gamme de logements en accession aidée et d'affiner la stratégie pour répondre au double objectif :

- Qu'une partie de ces logements bénéficie aux locataires du parc social en capacité de devenir acquéreur sous des conditions qui leur soient plus favorables ;
- Que des primo-accédants sous plafonds de ressources puissent engager leur parcours résidentiel sous forme de PSLA voire en BRS, voire sous forme d'accession coopérative.

Enfin, parmi la part de logements qui seront construits en accession libre, une part pourra se décliner également pour les ménages en résidences principales sous plafonds PTZ en s'appuyant sur l'avantage fiscal de TVA minorée. Une partie de cette production libre pourra également s'appuyer sur l'investissement locatif afin de répondre aux besoins spécifiques en locatif libre (personnes âgées, étudiants et jeunes actifs par exemple). Un travail partenarial avec les coopératives et les opérateurs privés permettra d'affiner cette programmation, de façon à ce qu'elle soit complémentaire en calendrier et en offre et non concurrente vis-à-vis de programmes potentiellement plus attractifs sur le territoire.

Une part de cette diversification pourra également se tourner vers des logements libres non familiaux, type résidences-services ou habitat en co-living.

A titre expérimental, il pourra aussi être envisagé de lancer un appel à projets sur un foncier pour y développer de l'habitat participatif.

3/ Garantir la reconstitution d'un parc de logements abordables dans le parc au-delà des quartiers NPNRU

- **Veille à la reconstitution des logements démolis** dans un souci à la fois de maintien d'une offre équivalente en matière de typologies et de loyers (notamment sur les grands logements), mais aussi de meilleure adéquation entre la demande et la structure du parc (notamment sur les petits logements).
- **Suivi de la charte de relogement NPNRU** dans le cadre des opérations de renouvellement urbain opérées par les organismes HLM et veille à la satisfaction en majorité des demandes des locataires relogés.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEURS : Lorient Agglomération, ANRU, Morbihan Habitat, communes

INSTANCES :

- Instances de Pilotage de la mission NPNRU

PARTENAIRES



Action Logement, coopératives, Département du Morbihan, opérateurs privés, services de l'Etat.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération – cf. action n°27
- Mission NPNRU expérimentations urbaines : 3 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Production neuve - reconstitution NPNRU : 3 525 000€ (investissement)
- Réhabilitation NPNRU : 3 600 000€ (investissement)

Objectifs à atteindre

- 4 copropriétés NPNRU ayant engagé des travaux
- 655 reconstitutions de logements locatifs sociaux familiaux engagées, dont 440 hors site
- 653 réhabilitations de logements locatifs sociaux familiaux engagées

INDICATEURS



- Part des copropriétés NPNRU ayant engagé des travaux
- Nombre de reconstitutions de logements locatifs sociaux familiaux engagées, sur site et hors site
- Nombre de réhabilitations de logements locatifs sociaux familiaux engagées

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Lorient, Lanester, communes de l'aire urbaine, demandeurs de logement social, locataires relogés, ménages dans un parcours d'accession à la propriété

Articulation avec d'autres plans et programmes

Convention NPNRU

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Comité de pilotage NPNRU						
Accompagner la programmation des organismes HLM (reconstitutions, réhabilitations)						
Accompagner la diversification du parc avec la production neuve						
Accompagner les copropriétés						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter au contexte économique, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°2, 4, 13, 14, 15 et 22

ACTION 23 : ENCADREMENT DE LA VENTE DE LOGEMENT SOCIAL

Contexte et enjeux

L'Etat a assigné aux organismes de logement social des objectifs de vente d'une partie de leur patrimoine, de façon à générer des fonds propres face à la Réduction du Loyer de Solidarité. Or, la vente de logement social recoupe deux objectifs qui paraissent a priori contradictoires :

- Une source d'autofinancement pour les organismes par des recettes de vente, et donc la recherche de niveaux de vente se rapprochant des niveaux de marché ;
- Une politique d'accession à la propriété des locataires du parc social, donc de publics modestes avec un montant de vente en-dessous des prix de marché.

Dans la convention de partenariat 2020-2022, Lorient Agglomération a exposé les réflexions et attentes en matière de vente, à savoir une position non favorable à la vente LLS sauf pour les logements financés en PLS, et éventuellement sur les communes de Lorient, Lanester et Hennebont ou via une convention tripartite dans les autres communes.

Des **conditions préalables à une décision de vente par l'organisme** avaient été établies, telles que :

- Lorient Agglomération devait être sollicité par l'organisme de logement social ou averti par la commune, pour donner son accord formel en lien avec la commune, avant intégration dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et plans de vente des organismes ;
- L'organisme de logement social devait s'interroger sur la pertinence d'une vente inter-organisme HLM avant toute vente à un particulier.

En cas de vente, l'organisme s'engageait à :

- Accorder en priorité la vente à **un acquéreur locataire** du parc HLM ou à défaut un ménage sous plafonds PSLA ;
- Reconstruire, pour tout logement vendu, **au moins 2 logements sur le territoire de Lorient Agglomération et spécifiquement sur la commune pour tout logement vendu** sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU

Etant entendu que Lorient Agglomération ne versait **pas d'aide financière** pour les logements reconstitués.

Les objectifs de vente annoncés entre 2020 et 2022 par les organismes portaient sur un total de 200 logements sociaux en trois ans sur Lorient Agglomération. Or, même s'il n'y a pas eu de recensement exhaustif de ces ventes, le volume de logements locatifs sociaux mis en vente semble bien inférieur aux objectifs annoncés par les bailleurs en 2020.

Cependant, des recherches et enquêtes en 2022 (ADIL et USH) ont dressé quelques constats et recommandations qui permettent à Lorient Agglomération d'ajuster sa position et le cadre de ventes en matière de sélection du parc mis en vente, de l'accompagnement des ménages, et des types de vente, notamment avec le Bail Réel Solidaire.

Description de l'action

1/ Elaborer une stratégie commune sur la vente entre les bailleurs sociaux et l'EPCI

- La construction de cette stratégie passera par la mise en place une grille d'analyse commune à partir de critères à travailler. Des premiers critères sont proposés et pourront être précisés :
- Critères réglementaires : DPE, âge de la construction, localisation du parc ;
- État foncier et du patrimoine : capacité à rendre le bien commercialisable et à le faire entrer dans une copropriété ;
- Motivations et capacités des ménages : capacité des locataires à acheter ou rotation ;
- Critères de l'EPCI : vente sur commune SRU ou non, environnement urbain, vente en BRS ;
- Critères financiers : prix de vente et recettes générées par la vente après le remboursement des prêts et réalisation de travaux pour l'organisme de logement social ;
- Critères de réinvestissement des recettes générées.

2/ Solliciter pour l'organisme l'accord obligatoire de la commune et de l'EPCI avant intégration dans les Conventions d'Utilité Sociale et validation du plan de vente

En partenariat avec le bailleur social, le service habitat analysera le plan de vente proposé. Puis, le Comité d'orientations du PLH sera sollicité pour son approbation.

Selon la stratégie retenue par l'organisme et les prix de vente, **le Comité d'orientations se prononcera également sur le fait qu'un nombre équivalent de logements vendus par un bailleur sur une année ne fasse pas l'objet de subvention de la part de Lorient Agglomération en production neuve.**

Dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU et où le marché le justifie, la vente de logement social fera l'objet d'une convention tripartite entre la commune, le bailleur et Lorient Agglomération. Le bailleur devra étudier la possibilité d'une vente en Bail Réel Solidaire.

3/ Accompagner l'acquéreur dans son parcours d'accession

- **Priorisation des ventes à des acquéreurs locataires du parc social ou à défaut à des ménages sous plafonds PSLA.**
- **Réalisation par les bailleurs sociaux d'un audit énergétique pour tous les logements vendus en étiquettes G, F, E et D (de toute façon obligatoire depuis le 1er avril 2023 en cas de vente d'un logement appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G ayant une consommation énergétique primaire d'au minimum 331 kilowattheures par m² et par an).**
- **Suivi d'un parcours obligatoire de l'acquéreur à l'EIH avec l'ADIL** pour évaluer la capacité du ménage à acheter un bien, élaborer le plan prévisionnel de financement, et informer l'acquéreur sur les aides de Lorient Agglomération (Prim Access). Un rendez-vous avec un thermicien pourra aussi être envisagé pour lecture et compréhension de l'audit énergétique. Le visa de l'ADIL pourra constituer une pièce obligatoire du processus de vente du bailleur. A noter qu'un ménage sous plafonds ANAH ne peut bénéficier d'aides de l'ANAH pour la rénovation énergétique pendant 5 ans après l'acquisition de son logement social.

4/ Informer annuellement Lorient Agglomération de l'avancement des ventes et du profil des acquéreurs par les organismes de logement social

- **Mise en place d'outils de reporting** : pour suivre la mise en œuvre des différentes actions et les effets observés. Les bailleurs sociaux rendront compte annuellement à Lorient Agglomération et à l'ADIL.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEUR : Les bailleurs sociaux

INSTANCES :

- Analyse des plans de vente proposés : Comité d'orientations

PARTENAIRES

Communes, Etat, Lorient Agglomération

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS

MOYENS HUMAINS :

- Service Habitat de Lorient Agglomération – cf. action n°27
- ADIL

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les organismes de logement social, les ménages locataires du parc social.

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout au long de la durée du PLH						

ACTION 24 : ORGANISATION DES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Contexte et enjeux

Fin 2022, on dénombrait sur Lorient Agglomération 127 emplacements pour 254 caravanes. Entre 2017 et 2021, on a pu observer une légère érosion du taux d'occupation des terrains d'accueil permanents tandis que la suroccupation singulièrement enregistrée sur l'agglomération de Lorient à l'échelle départementale s'accroissait fortement pour aboutir à un constat partagé avec les services de l'Etat de 150 caravanes en situation illicite à l'année, correspondant à environ 75 emplacements complémentaires (+70% par rapport aux terrains permanents existants).

Les propositions d'objectifs opérationnels du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage (SDAHGV) 2023-2029 visent à majorer l'offre du dispositif communautaire, intégration faite de la volonté d'ancrage territorial et de l'aspiration des gens du voyage à maintenir l'habitat caravane, marque de leur identité justifiant d'une politique dédiée.

Ces projets portent sur la mise en conformité des communes de Larmor-Plage et Plouay (+ de 5 000 habitants), soumise à des procédures juridiques en cours, sur l'élargissement de l'offre d'emplacements sur les terrains d'accueil permanents et sur la création de terrains familiaux locatifs supplémentaires.

Sur le volet « Accompagnement social » du schéma départemental, Lorient Agglomération assure depuis l'origine l'animation sociale de son dispositif d'accueil par la communication d'informations et le soutien dans les démarches via l'orientation des gens du voyage vers les institutions et structures sociales, éducatives et médicales de secteur (CCAS, établissements scolaires, permanences d'accès aux soins de santé du Groupement Hospitalier de Bretagne Sud, points d'information et médiation multiservices).

Ainsi, afin de répondre aux prescriptions du SDAHGV 2023-2029, l'EPCI mettra en œuvre des réponses diversifiées et adaptées aux modes de vie des gens du voyage. Au-delà de l'accueil des ménages, l'offre en équipement serait à articuler avec une action sociale renforcée favorisant leur intégration sur le territoire.

Description de l'action

1/ Renforcer le maillage partenarial sur le territoire de l'Agglomération

Il s'agira de décliner les obligations fixées par le SDAHGV.

Pour les terrains d'accueil permanents :

- **Création d'un terrain d'accueil permanent à Plouay** : 20 emplacements pour 40 caravanes ;
- **Agrandissement des terrains d'accueil permanents ou création d'un nouveau terrain** avec comme objectif 15 emplacements pour 30 caravanes.

Concernant les terrains familiaux locatifs :

- **Réalisation de 11 terrains familiaux locatifs** : un projet de 4 terrains (pour 24 caravanes) est en cours à Larmor-Plage, les 7 autres restent à localiser.

Enfin, pour le dispositif d'accueil estival :

- **Création d'1 terrain pérenne de 4ha pour les missions culturelles et mise à disposition de 3 terrains de 1 hectare pour des groupes familiaux ;**
- **Elargissement de l'amplitude d'ouverture du dispositif estival en cours de réflexion avec les services de l'Etat.**

2/ Assurer l'accueil des gens du voyage et la gestion/coordination du dispositif

A ce jour, Lorient Agglomération intervient en régie directe pour l'ensemble des missions relatives à la gestion des terrains (accueil et information des gens du voyage, gestion locative, administrative et financière, médiation, propreté, maintenance, entretien et animation sociale). Elle s'appuie pour cela sur une équipe professionnelle entièrement polyvalente.

3/ Assurer la prise en charge de l'accompagnement social via la création et la mise en œuvre de projets sociaux en s'appuyant sur le dispositif « Espace de Vie Sociale » de la CAF 56, en régie directe

- Veille à l'articulation des relations entre les gens du voyage et les dispositifs de droit commun relevant des partenaires sociaux.
- Impulsion et animation d'actions socio-éducatives sur les aires d'accueil et impulsion d'une démarche visant à la participation à la vie locale (loisirs, culture, sport...).

Ces missions seront confiées à 2 travailleurs sociaux aux profils différenciés et complémentaires (Educateur spécialisé de rue et Assistante sociale) qui travailleront en lien avec les gestionnaires des aires.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEUR : Lorient Agglomération

PARTENAIRES

Acteurs sociaux concernés, CAF, communes, Conseil Départemental du Morbihan et services de l'Etat.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS

MOYENS HUMAINS :

- Gestion technique et humaine des terrains d'accueil : 10 ETP ;
- Coordination administrative et financière : 2 ETP

MOYENS FINANCIERS : hors budget PLH

- Gestion des TAGV - reste à charge : environ 550 000€/an (fonctionnement)
- Aménagement : en fonction des projets (investissement)

Objectifs à atteindre

- Augmenter les capacités d'accueil pour satisfaire les besoins de 75 familles supplémentaires (soit 150 caravanes)

INDICATEURS

- Nombre d'emplacements dédiés aux Gens du voyage
- Taux d'occupation des terrains d'accueil permanents

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les communes et secteurs identifiés par le SDAHGDV accueillant ou devant accueillir des solutions d'habitat à destination des gens du voyage.

Articulation avec d'autres plans et programmes

Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage (SDAHGV) 2023-2029

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout au long de la durée du PLH en cohérence avec le SDAHGDV						

ACTION 25 : LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE

Contexte et enjeux

Selon l'Organisation Mondiale de la Santé, l'accès à un logement de qualité est un droit fondamental et l'une des conditions de base pour mener une vie en bonne santé. Il existe en effet des liens avérés entre la santé des individus, la qualité de leur logement et l'endroit où ils habitent.

Or en 2018, dans l'Agglomération, 14,3% des ménages étaient en situation de précarité énergétique dans leur logement, soit environ 14 000 foyers qui n'ont pas les moyens ou ne parviennent pas à chauffer correctement leur logement. De plus, le dispositif Morbihan Solidarité Energie (MSE) mis en place en septembre 2017, piloté par le Conseil Départemental du Morbihan (CD56) et coordonné par l'ADIL 56, a comptabilisé 580 signalements sur le territoire depuis sa création, dont plus de 40% pour des locataires du parc social.

Entre 2017 et 2022 on recense 10 logements insalubres ou dégradés rénovés grâce à un cofinancement Anah/Lorient Agglomération/Conseil départemental du Morbihan/associations. Ce chiffre reste trop faible alors que le parc de logements privés potentiellement indignes représentait, en 2017, 3,5% des résidences principales privées (2 890 logements). Ce sont également 371 signalements sur le territoire de Lorient Agglomération qui ont été remontés au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) depuis 2008, dont 17% pour des propriétaires occupants.

En effet, les situations, auxquelles sont confrontés les partenaires, sont de plus en plus compliquées économiquement et socialement, que ce soit pour la précarité énergétique ou l'habitat indigne : les situations d'incurie augmentent, les ménages ne sont souvent pas en capacité d'assurer le financement du reste à charge quand les travaux sont subventionnés, ou encore les relogements s'avèrent difficiles dans un marché en forte tension.

Les accompagnements techniques proposés par les dispositifs en place ne répondent pas encore suffisamment aux problématiques d'urgence et aux besoins d'accompagnement social.

Lorient Agglomération n'est pas maître d'ouvrage du Programme d'Intérêt Général (PIG) Lutte contre l'Habitat Indigne et du dispositif Morbihan Solidarité Energie, qui sont pilotés par le CD56. De même, les procédures de lutte contre l'habitat indigne relèvent des pouvoirs de police des Maires. Toutefois, dans le cadre de sa compétence habitat et de la délégation des aides à la pierre, Lorient Agglomération souhaite venir en appui pour renforcer le maillage partenarial, faciliter la diffusion de l'information et la communication sur les dispositifs, et renforcer les aides financières et techniques pour les propriétaires occupants en difficulté, éligibles ou non aux aides de l'Anah.

Description de l'action

1/ Renforcer le maillage partenarial sur le territoire de l'Agglomération :

- **Organisation de réunions partenariales régulières**, à raison de deux par an : les échanges avec les acteurs de terrain (CD56, ADIL56, ALOEN, le Service communal d'hygiène et de santé -SCHS- de la Ville de Lorient et les Compagnons Bâisseurs de Bretagne) ont fait remonter la nécessité d'accroître les partenariats et la connaissance des dispositifs sur le territoire pour développer une pratique de travail en commun. L'un des objectifs poursuivis est la construction de réponses adaptées, réactives et pragmatiques aux situations techniquement, socialement et financièrement compliquées des ménages accompagnés.
- **Mise en relation entre les bailleurs sociaux et le dispositif MSE**, pour accompagner la rénovation énergétique des logements dans le parc social. A ce titre, l'instance de suivi annuel des réhabilitations réunissant les bailleurs et le Service habitat associera l'ADIL afin de faire du lien avec le dispositif MSE,

- **Proposition aux communes de formations à destination des élus et des techniciens** sur les procédures de police de lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation des subventions Anah et des aides de l'Etat sur les travaux d'office.

2/ Poursuivre le repérage des situations de mal-logement et de précarité énergétique

- **Poursuite de l'organisation de sessions régulières d'information** ciblant les professionnels intervenant à domicile (travailleurs sociaux, service d'aides à domicile et de portage de repas, CCAS, ...) pour les former et les sensibiliser aux problématiques de la précarité énergétique et du mal-logement, à raison de deux par an, en complément des réunions organisées par le Département et en lien avec le Plan Local Santé Environnement.
- **Participation aux différentes instances organisées par l'Etat dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** (comité de pilotage, comité technique, comité de suivi, ...) dans une optique de coopération.
- **Travail en étroite collaboration avec le Conseil départemental** pour optimiser la mobilisation de ses dispositifs sur le territoire : MSE et PIG Lutte contre l'habitat indigne (LHI).

3/ Accompagner les ménages dans la réalisation des travaux

Pour les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique :

- **Maintien de l'accompagnement et des aides de l'Agglomération** afin de permettre la réalisation des travaux d'économie d'énergie (cf. action n°1).
- **Renforcement de l'accompagnement social des ménages** en s'appuyant sur l'accompagnement socio technique prévu par le dispositif MSE ou les assistants de service social ou travailleurs sociaux qui suivent les ménages.

Pour les propriétaires occupants de logements indignes et très dégradés :

- **Adaptation du dispositif de subvention** : Dans le cadre du PIG LHI, les ménages modestes repérés peuvent bénéficier gratuitement d'un diagnostic et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans les cas d'un dossier de subvention (Anah etc.), l'Agglomération soutient ces projets en apportant une aide de 20% des travaux HT avec un plafond de travaux de 30 000 €HT à laquelle peut s'ajouter l'aide à la rénovation énergétique.
Toutefois, les acteurs de l'habitat constatent plusieurs difficultés majeures : les temps de procédure sont trop longs, les restes à charge problématiques, les avances de fonds trop importantes (notamment pour financer la maîtrise d'œuvre), les situations urgentes ponctuelles (toiture fuyarde, pas d'accès à l'eau) ne trouvent pas de financement adhoc.
Une réflexion est à engager sur les modalités de versement des aides pour permettre de débloquer la subvention de l'Agglomération en plusieurs fois correspondant aux différentes étapes du projet.
- **Renforcement de l'accompagnement social des ménages** en s'appuyant sur les conseillers en économie sociale et familiale du PIG LHI du Département ou les assistants de service social ou travailleurs sociaux qui suivent les ménages.
- **Poursuite du partenariat engagé avec Procivis Bretagne** qui permet aux ménages modestes, s'engageant dans un projet de rénovation financé par l'Anah, de bénéficier du préfinancement des aides publiques et d'un prêt à taux 0% pour le reste à charge.
- **Consolidation des dispositifs mobilisables dans les situations d'urgence** :
 - Maintien de « l'aide exceptionnelle/travaux urgents » de 2 000€ maximum, pour aider les propriétaires occupants modestes soit pour des travaux non éligibles à l'aide de l'Anah mais nécessaires à la réalisation de travaux pérennes, soit pour des travaux urgents ;
 - Développement du partenariat avec les Compagnons Bâisseurs de Bretagne (CBB) dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique via le Bricobus.
- **Soutien et promotion des dispositifs d'auto réhabilitation accompagnée (ARA)** : il faut orienter les ménages modestes qui le souhaitent vers le dispositif d'accompagnement à l'ARA qui est proposé par

les Compagnons Bâisseurs de Bretagne voire en recherchant d'autres maîtres d'œuvre. Il existe une convention qui lie les CBB avec l'Agglomération et qui permet à quelques ménages dans des situations sociales complexes d'être accompagnés dans la réalisation des travaux, mais peu de ménages en profitent. Ce dispositif est à développer.

- **Renforcement de la communication auprès des propriétaires bailleurs privés**, dont les logements doivent désormais répondre à un critère de performance énergétique minimal au risque d'être classés indécents et les inciter à réaliser des travaux d'économie d'énergie par le biais du conventionnement avec travaux ou du dispositif Maprimerénov (cf. action n°14).
- Dans le cadre de la **cotation de la demande**, une réflexion est menée avec les membres de la Conférence Intercommunale du Logement pour que les ménages en précarité énergétique soient reconnus comme **publics prioritaires**.
- **Mise en place d'un dispositif partenarial pour renforcer l'accompagnement social de longue durée (ASLD)** auprès des ménages locataires ou propriétaires en situation de mal logement et d'incurie (cf. action n°26)

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Département du Morbihan, Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Animation et concertation : Réunion de partenariat lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
- Suivi des dispositifs : PDLHI, comité de suivi du PIG départemental LHI
- Suivi des aides financières : Commission locale d'amélioration de l'habitat

PARTENAIRES



ADIL56, ALOEN, ARS, Compagnons Bâisseurs de Bretagne, CCAS, communes, DDTM 56, SCHS Lorient, opérateur du PIG LHI

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS : Service Habitat de Lorient Agglomération - 0,15 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Convention CBB : 42 000 € (fonctionnement)
- Subventions Lorient Agglomération : 147 600 € (investissement)
- Subventions ANAH

Objectifs à atteindre

- Progression du nombre de relogements de situations identifiées LHI
- Au moins 2 dossiers LHI financés par an
- Baisse du nombre des logements du parc privé potentiellement indignes
- Baisse du nombre de ménages en situation de précarité énergétique logement

INDICATEURS



- Nombre de relogements de situations identifiées LHI ;
- Nombre de dossiers LHI financés par an ;
- Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes ;
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique logement.

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Propriétaires et locataires du territoire de Lorient Agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025
Plan Local Santé Environnement 2024-2028

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter aux besoins des habitants, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

ACTION 26 : POURSUITE DE LA MISE EN ŒUVRE ACCELEREE DU LOGEMENT D'ABORD

Contexte et enjeux

Lorient Agglomération est engagée depuis 2018 dans la mise en œuvre du Logement d'Abord. Cette politique publique se traduit par un changement d'approche dans l'accès au logement des personnes vulnérables en leur permettant l'entrée directement en logement en limitant le recours à l'hébergement d'urgence. L'objectif est de donner priorité au logement comme condition première à l'insertion. Ainsi un programme d'actions, mis en œuvre sur l'ensemble du territoire, a permis d'identifier de nouveaux leviers pour agir sur le parcours résidentiel et d'apporter des réponses concrètes aux personnes en situation de précarité.

Au travers des actions déployées, Lorient Agglomération anime désormais un réseau structuré de partenaires très mobilisés (organismes HLM, CCAS, Sauvegarde 56, Conseil Départemental, DDETS...).

Le logement d'abord est aujourd'hui reconnu par un grand nombre d'acteurs locaux, il convient donc de l'ancrer comme un principe d'action intégré au PLH de Lorient Agglomération.

La réponse proposée par l'EPCI dans la prise en charge des publics vulnérables est basée sur une approche globale et territoriale. Il s'agit donc de répondre aux besoins des personnes là où elles se trouvent, en ne se limitant pas au seul accès au logement mais en intégrant notamment la question de la santé qui est très impactante dans le parcours logement de ces ménages.

Il est difficile de mesurer le nombre de personnes sans domicile sur le territoire. Toutefois, les CCAS de Lorient Agglomération et plus particulièrement ceux de Lorient, Lanester et Hennebont font état, fin 2022, d'une augmentation significative des demandes de domiciliation. De plus, les dispositifs d'hébergement d'urgence et d'insertion sont actuellement saturés et ne permettent plus de répondre aux demandes croissantes des personnes dépourvues de logement. Les effets de la crise sanitaire conjugués à la crise économique laissent présager une augmentation de la précarité liée au logement sur la période à venir. Il est donc nécessaire, dans les prochaines années, de continuer à développer une offre de logements adaptée et d'accompagner ces publics fragilisés dans leur parcours résidentiel.

Lorient Agglomération souhaite poursuivre son investissement en faveur des ménages en situation de précarité au travers du second plan quinquennal pour le Logement d'Abord en maintenant notamment la dynamique locale engagée et les différentes actions initiées.

Description de l'action

1/ Développer une offre de logements adaptés sur tout le territoire

- **Poursuite de la réalisation de PLAI-Adaptés, prioritairement sur les petites typologies (T1-T2) dans le parc social, en lien avec les organismes HLM et les structures d'accompagnement social.**

Les objectifs de réalisation sont :

- Dans le neuf, au minimum 3 logements seront programmés chaque année. La ventilation se fera en fonction de la programmation proposée par les organismes HLM (à minima 2 logements par organisme HLM et 8 logements pour Morbihan Habitat sur la durée du PLH).

Lorient Agglomération apportera une aide forfaitaire de 10 000 € par logement.

- Dans l'existant, un minimum de 3 logements seront adaptés chaque année dans une logique d'équilibre territorial en lien avec la programmation dans le neuf.

Lorient Agglomération apportera une aide maximum de 20 000 € par logement, plafonnée à 80% du montant des travaux TTC.

- **Soutien à la réalisation d'une, voire deux résidences sociales d'environ 20 places** (pension de famille ou résidence accueil) sur une zone non couverte (Hennebont, Caudan, Inzinzac-Lochrist, Plouay) dans une logique d'équilibre territorial. Des actions de sensibilisation auprès des élus pour favoriser la création d'une résidence accueil seront réalisées en organisant par exemple la visite d'une structure existante en lien avec la Sauvegarde 56 ou l'Udaf.
- **Réflexion sur le développement de résidences sociales généralistes** non implantées sur le territoire jusqu'à présent. Ces solutions permettraient de répondre à des besoins non couverts dans une logique de mixité des publics (ex : jeunes actifs ou travailleurs en mobilité, saisonniers ou apprentis sur le territoire, situation d'urgence pour les ménages avec des ressources, locataires du parc privé en fin de bail ...). Cette réflexion sera à mener en complémentarité de l'action n° 20.
- **Etude d'une offre d'habitats légers** avec les communes, la Fondation Abbé Pierre, la Sauvegarde 56, l'Etat et les organismes HLM, et expérimentation sur certains fonciers, cf. action n°9.
 - Définition du/des publics cibles et **du niveau d'accompagnement social des publics en fonction des ménages accueillis**. Le financement de l'accompagnement social des ménages sera travaillé en lien avec l'AMI (l'Appel à Manifestation d'Intérêt) Logement d'Abord.
 - **Soutien financier de Lorient Agglomération** à la création de ces logements comme un logement social pérenne avec une potentielle prise en charge des loyers non perçus en cas de vacance temporaire et recherche de financements aux côtés des bailleurs (Etat par AMI notamment par Logement d'Abord, Action Logement, etc...) ;
- **Expérimentation de l'habitat intercalaire** avec les communes et les promoteurs pour répondre temporairement à des besoins d'hébergement d'urgence sur des fonciers bâtis en attente de déconstruction ou de réhabilitation lourde (ex : femme victime de violence conjugale, populations migrantes...) en lien avec le dispositif d'intermédiation locative. Une vigilance particulière sera apportée sur l'état des logements, des travaux légers pourront être envisagés.
- **Appui à la réalisation d'habitat d'insertion** avec les organismes de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, qui sera financé en logement locatif social « acquisition-amélioration » (ex : bâtis communaux délaissés, logement vacant, ...) en lien avec les communes et l'organisme SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion.

2/ Proposer un accompagnement global pour fluidifier et stabiliser les parcours logement

- **Soutien financier à la Sauvegarde 56** pour consolider l'équipe mobile insertion logement (approche d'aller-vers les personnes dépourvues de logement) en complément des financements de l'Etat avec l'objectif de rechercher d'autres financeurs (Conseil Départemental, communes...). Un axe de développement de cette équipe pourrait être l'accompagnement des jeunes de moins de 25 ans sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance pour lesquels il n'y a pas de réponse adaptée aujourd'hui. Un partenariat est à développer avec les services de l'aide sociale à l'enfance du Conseil Départemental pour éviter les ruptures de parcours.
- **Pérennisation de l'accompagnement social de longue durée** qui permet de répondre aux besoins des personnes en situation de rupture déjà logées ou en accès au logement dans le parc social ou privé en intermédiation locative. Cette mesure d'accompagnement est co-financée par Lorient Agglomération et les bailleurs sociaux et est opérée par la Sauvegarde 56. En lien avec l'augmentation des situations d'incurie, une réflexion est à mener sur une nouvelle forme d'accompagnement de longue durée pour les ménages identifiés en mobilisant le Conseil Départemental et la Fondation Abbé Pierre pour le financement.
- **Participation à la réflexion départementale dans le cadre de la réforme du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** en :
 - Siégeant au comité stratégique partenarial aux côtés de l'Etat, des collectivités territoriales, des associations, des bailleurs sociaux... ;
 - Structurant une plateforme territoriale d'accompagnement visant la coordination des parcours d'accompagnement global dans une logique d'accès au logement. Un travail a déjà été initié sur

Lorient Agglomération dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord, il pourra ainsi être poursuivi au niveau départemental.

- **Suivi, en lien avec l'Etat, du relogement des publics prioritaires du Code de la Construction et de l'Habitat par les bailleurs sociaux** et notamment les sortants d'hébergement d'urgence ou d'insertion par l'accès au logement visant ainsi la fluidité des parcours.

3/ Coordonner et animer le réseau d'acteurs et améliorer la connaissance des besoins

- **Poursuite du travail mené dans le cadre de la commission logement** qui réunit les acteurs du logement (organismes HLM, agences immobilières à vocation sociale) et de l'accompagnement social (Sauvegarde 56, CCAS, Conseil Départemental) et permet l'examen des demandes de logement social dont l'accès est bloqué en lien avec un parcours logement complexe. Afin de rendre le dispositif plus efficient dans un contexte de tension locative importante, mais aussi en lien avec la mise en œuvre du système de cotation et la réforme du SIAO à venir, le dispositif sera évalué et ajusté afin de le faire évoluer pour une meilleure identification des publics prioritaires. Un travail de partenariat plus opérant avec les CCAS des communes sera recherché.
- **Animation de la dynamique « Logement d'Abord »** en mobilisant les partenaires au travers d'évènements visant l'interconnaissance des acteurs du logement, de l'accompagnement et de la santé (journée Logement d'Abord, formation, ateliers thématiques...). En ce sens, le service habitat se mobilisera sur l'élaboration du Contrat Local de Santé de Lorient Agglomération en lien avec les questions de santé (dont la santé mentale) et de logement.
- **Renforcement de la connaissance des besoins des publics** en lien avec le SIAO, les CCAS, le Conseil Départemental et les organismes réalisant l'accompagnement des ménages pour adapter au mieux les réponses.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : Service Habitat de Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Pilotage et suivi : Conférence Intercommunale du Logement
- Animation, observation et priorisation des actions : comité de Pilotage Logement d'Abord
- Coordination et diagnostic : commission Logement

PARTENAIRES



AIS et AIVS, ARS, CCAS des communes, organismes HLM, Conseil Départemental (service habitat-logement et service social), Etat (DDETS), Fondation Abbé Pierre, Sauvegarde 56

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS : Service Habitat de Lorient Agglomération - 0,5 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- Subvention dispositif ASLD : 318 000 € (fonctionnement)
- Subvention dispositif EMIL : 210 000 € (fonctionnement)
- Subvention dispositif ASLD accès : 420 000 € (fonctionnement)
- Financement des PLAI-A dans le neuf, des PLAI-A dans l'existant et des places de pension de famille (20 places) : 740 000 € (investissement)

Objectifs à atteindre

- Au moins 18 PLAI-A réalisés dans le neuf et 18 dans l'existant ;
- Diminution du temps moyen d'attente pour entrer en CHRS ;
- Diminution des temps moyens d'hébergement en urgence et en insertion.

INDICATEURS



- Ouverture d'une pension de famille ;
- Nombre de nouvelles places en PLAI-A dans le neuf et l'existant ;
- Temps d'attente moyen pour entrer en CHRS ;
- Durée d'hébergement en urgence et en insertion.

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Personnes en situation de précarité

Articulation avec d'autres plans et programmes

Convention Intercommunale d'Attribution
Contrat Local de Santé (en cours d'élaboration)

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Développer une offre de logements adaptés sur tout le territoire						
Ouverture d'au moins une résidence sociale						
Proposer un accompagnement global pour fluidifier et stabiliser les parcours logement						
Coordonner et animer le réseau d'acteurs et améliorer la connaissance des besoins						

Il est à noter que le système d'aide de Lorient Agglomération (montant, conditions d'éligibilité et de versement) décrit ci-dessus pourra évoluer, par délibération, au cours du PLH pour s'adapter au contexte économique, aux contraintes budgétaires, aux enjeux territoriaux et aux priorités gouvernementales.

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°12, 20, 25 et 27

ACTION 27 : ANIMATION DE LA DYNAMIQUE PARTENARIALE AUTOUR DU PLH

Contexte et enjeux

L'animation du PLH représente une condition majeure de réalisation et de réussite de la politique locale de l'habitat. La Direction Habitat et Aménagement Durables assure l'animation et le pilotage technique du PLH, en lien étroit avec les élus et en transversalité avec les autres services de Lorient Agglomération et les partenaires.

La mise en place d'une dynamique partenariale efficace passe notamment par l'organisation d'actions de communication et de sensibilisation et par une concertation régulière avec les différents acteurs. Il s'agira de poursuivre l'état d'esprit constructif et collaboratif qui anime le PLH. Ainsi, le service habitat continuera à mobiliser les acteurs locaux (élus, agents des collectivités, bailleurs sociaux, associations, etc.) et à animer les dynamiques impulsées, pour la mise en œuvre et le suivi du programme, et ce dans une démarche continue d'identification des besoins.

Par ailleurs, pour recueillir l'expertise d'usage des habitants et ainsi garantir des réponses adaptées aux besoins en matière de logement, la concertation citoyenne sera recherchée, en s'appuyant notamment sur les instances de démocratie participative existantes.

Enfin, la mise en œuvre des actions intégrera un principe de souplesse face aux aléas de la conjoncture, à l'évolution des besoins et des dispositifs nationaux. Pour ce faire, une démarche annuelle de suivi-évaluation sera réalisée. En permettant une meilleure connaissance des enjeux locaux et dynamiques à l'œuvre, les observatoires sont des outils centraux pour animer et piloter le PLH.

Description de l'action

1/ Développer la connaissance du territoire, des dispositifs et des acteurs, et partager les enseignements

Les actions déployées pour et avec les partenaires visent principalement à construire un socle commun de connaissances des tendances à l'œuvre sur le territoire en lien avec l'habitat, à donner de la visibilité, aider à la décision au regard d'une approche partagée des enjeux et enfin à créer des synergies et renforcer les collaborations.

- **Poursuite des travaux des observatoires portés par l'ADIL et l'AudéLor**, pour suivre et analyser la conjoncture et les dynamiques locales. Les travaux permettront d'alimenter le suivi annuel du programme d'actions et le bilan à mi-parcours. Leurs restitutions pourront être l'objet d'une base d'échanges entre les élus, les techniciens et les professionnels de l'habitat. En fonction des besoins, des études thématiques complémentaires nécessitant une expertise, pourront être lancées ;
- **Animation des instances de gouvernance du PLH**, par le service Habitat et en lien avec les élus (cf. « une gouvernance dédiée ») ;
- **Elaboration et diffusion d'une infolettre** (« La lettre du PLH »), sur l'actualité de l'habitat, sur la base d'une publication semestrielle ;
- **Suivi annuel des actions entreprises et réalisation d'un bilan à mi-parcours du PLH** (cf. « dispositifs de suivi et d'évaluation ») ;
- Une réflexion autour de la création d'une **instance associant les acteurs privés de l'aménagement, de la construction et de la promotion** type club immobilier, en s'appuyant sur les publications d'AudéLor et de l'ADIL et en étant partenaire d'événements comme les matinales ;
- **Décryptage du contexte réglementaire pour être le relai auprès des communes et acteurs de l'habitat** : de nombreux textes de loi font évoluer en permanence la matière de l'habitat. Il est nécessaire pour

l'EPCI de bénéficier d'analyses des impacts de ces textes sur la politique locale de l'habitat, d'en dégager les enjeux et d'anticiper les évolutions ou travaux à engager, y compris en participant à des groupes de travail inter-EPCI sur des sujets nouveaux. A ce titre, le travail partenarial avec la DDTM ainsi que les cotisations à l'ADIL du Morbihan, au CREHA Ouest ainsi qu'au Club des délégués de Bretagne (Club Décentralisation et Habitat) sont utiles pour disposer de ces outils d'analyse et bénéficier d'échanges et de retours d'expérience ;

2/ Accompagner et appuyer les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitats

- **Traduction des orientations du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme** : le service habitat sera attentif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et ce dans un délai maximum de 3 ans ;
- **Appui communautaire technique aux communes** pour aider à la décision au regard d'une approche partagée des enjeux. Ces échanges ont pour but de faire bénéficier de l'expertise des services de Lorient Agglomération lors de la définition et du montage des projets d'habitat des communes ;
- **Accompagnement technique et financier, par le service habitat, des communes intéressées pour le lancement d'une étude pré-op d'OPAH.**
- **Contractualisation entre les communes et Lorient Agglomération** : elle déclinera la mise en œuvre concrète des orientations du PLH au regard du contexte et des spécificités communales. Chaque commune pourra signer une convention avec Lorient Agglomération déterminant les engagements réciproques. L'élaboration de la procédure de contractualisation constituera un élément fondateur de la définition de la stratégie foncière au service du PLH (cf. action n°10). L'octroi du soutien financier de Lorient Agglomération dépendra alors de cet engagement contractuel ;

3/ Mener un travail partenarial étroit avec les bailleurs sociaux

- **Poursuite des rencontres pluriannuelles sur la programmation de la production neuve et de la réhabilitation du parc ancien** : dans le cadre de ses missions, le service habitat organisera des réunions de travail avec les bailleurs sociaux pour mettre en adéquation les objectifs du PLH avec les projets de ces derniers en matière de :
 - Production neuve du logement locatif social familial et des structures : implantation, typologie des logements, financements des logements, publics-cibles et loyers, etc...
 - Réhabilitation du parc ancien : fiabilisation du fichier RPLS, identification des projets prioritaires, opérations expérimentales, bilan de certaines opérations, etc...
 - Echanges préalables sur les Conventions d'Utilité Sociale (y compris sur la question des ventes de LLS) en ce qui concerne le territoire, que l'EPCI soit signataire ou non.
 - Renouvellement urbain : un travail partenarial fin est mis en place entre les communes, les bailleurs et Lorient Agglomération pour mettre en adéquation les objectifs du PLH avec les projets et donne lieu à la signature de conventions multipartites d'engagement par opération.
- **Poursuite de la dynamique de travail sur les attributions dans le parc social pour la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions** : cet axe de travail est détaillé dans l'action 21 sur la politique d'attribution et de peuplement du logement social et dans la CIA, à travers les actions « Fiabiliser les données issues du fichier partagé et les données d'occupation du parc social ».

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE

PORTEUR : Service Habitat - Lorient Agglomération

INSTANCES :

- Cf. schéma d'animation et de pilotage du PLH page 10

PARTENAIRES

Adil, agences immobilières, aménageurs, ALOEN, AudéLor, associations spécialisées, communes, Conseil de Développement du Pays de Lorient, Conseil Départemental, CREHA Ouest, Etat, Lorient Agglomération, lotisseurs, notaires, organismes de logement social, promoteurs, etc.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS :

- Service habitat de Lorient Agglomération – 2,25 ETP
- AudéLor et Adil – observatoires de l'habitat

MOYENS FINANCIERS :

- Cotisations : 538 200 € (fonctionnement)
- Communication et études (publications annuelles, visites, organisation de journées d'échanges annuelles) : 400 000 € (fonctionnement)
- Convention AudéLor / programme de travail : hors budget du PLH

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les personnes en situation de précarité

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tout le long du PLH						
Evaluation à mi-parcours						

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°3, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 20, 23 et 28

ACTION 28 : L'ESPACE INFO HABITAT, GUICHET UNIQUE DU LOGEMENT

Contexte et enjeux

L'Espace Info Habitat (EIH) a pour rôle d'accueillir, de conseiller et d'orienter toute personne à la recherche d'une information relative à l'habitat (qu'elle soit d'ordre technique, juridique, financière, architecturale ou concernant les règles d'urbanisme). Il rassemble dans un même lieu les services de Lorient Agglomération (Habitat et Droit des sols) avec deux associations, l'Adil (Agence départementale d'information sur le logement) et ALOEN (Agence locale de l'énergie et du climat), totalisant une soixantaine d'agents.

Créé en 2013, cet espace est bien identifié comme étant le « guichet unique de l'habitat » sur le territoire. L'EIH s'est d'abord inscrit comme plateforme territoriale pour la rénovation de l'habitat et, depuis 2019, il est la composante locale du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH). Au niveau régional, l'EIH fait partie du réseau « Rénov Habitat Bretagne » qui fédère les différentes structures portées par les EPCI bretonnes. Depuis 2023 et la création du service « France Renov » issu du rapprochement de l'Anah et de l'ADEME, l'EIH fait partie des nouveaux Espaces Conseils France Renov.

Concernant l'accueil des particuliers, la coordination entre les conseillers des différentes structures de l'EIH est opérationnelle et a gagné en efficacité au cours des six dernières années. Mais face aux sollicitations en augmentation (+52% entre 2017 et 2021), liées principalement au contexte énergétique et aux besoins d'inclusion numérique, les équipes de l'EIH doivent être confortées pour accompagner au mieux les ménages dans leurs projets et notamment les plus en difficulté.

Comme d'autres plateformes, l'EIH est aussi concerné par l'objectif national de massification de la rénovation énergétique, illustré par la dématérialisation du parcours de rénovation via le dispositif Ma Prime Rénov'. Constat est fait depuis sa création que ce portail privilégie la réalisation d'actes simples au détriment d'un projet de rénovation globale. De plus, ce dispositif accentue la fracture numérique pour certains ménages et ne permet pas aux conseillers des ECFR d'accompagner les ménages de l'amont du projet jusqu'au suivi des dossiers de financement. A compter de 2023, la création du tiers de confiance « Mon Accompagnateur Rénov » est une nouvelle évolution qui demandera à l'EIH de s'adapter.

Enfin, en tant que délégataire des aides à la pierre, Lorient Agglomération met en œuvre le Programme d'Intérêt Général sur la rénovation énergétique et l'adaptation des logements pour les ménages sous plafond de ressources indiqués par l'Anah. Le service Habitat, qui opère en régie, est donc particulièrement mobilisé dans ces missions d'accompagnement sur le plan technique, social et financier. Dans le cadre du prochain PLH, Lorient Agglomération entend poursuivre son engagement aux côtés de l'Anah sur ces thématiques.

Lorient Agglomération souhaite également améliorer la connaissance et la lisibilité des dispositifs proposés aux ménages. La communication qui est actuellement menée auprès des habitants et des partenaires locaux sur l'accompagnement et les aides existantes doit être organisée et planifiée. En ce sens, les échanges et collaborations avec les communes et les CCAS sont à intensifier. Des partenariats sont également à consolider avec les acteurs du bâtiment, de l'immobilier et les associations afin de créer une dynamique de réseau fertile.

Description de l'action

1/ Maintenir un accompagnement neutre, objectif et gratuit

- **Poursuite et renforcement des missions d'information, de conseil et d'accompagnement sur les thématiques relatives à l'habitat :**
 - La rénovation du logement, les économies d'énergie ;
 - L'adaptation du logement lié au maintien à domicile ;
 - Les aides aux travaux ;

- Les copropriétés (renseignements juridiques, réglementation ...)
- Les énergies renouvelables, éco matériaux ;
- L'accèsion à la propriété (ex : plan de financement, accession aidée, etc.) ;
- La location (ex : informations juridiques aux locataires et propriétaires bailleurs ...)
- La construction (définition du projet en amont, permis de construire ; déclaration de travaux...)
- Les opérations liées aux Plans de Prévention des Risques Technologiques.

La mise en relation avec un conseiller de l'EIH peut se faire par téléphone, mail ou sur rendez-vous sur place, et permet d'orienter l'usager et de donner un premier niveau d'informations. Puis le demandeur est orienté vers la structure qualifiée pour une prise en charge adaptée à sa demande. L'accompagnement est à chaque fois individualisé, neutre et gratuit.

Ces missions de conseil sont assurées par des équipes pluridisciplinaires : thermiciens, juristes, conseillers habitat, conseillers en économie d'énergie, instructeurs d'autorisation du droit des sols, architecte conseil...

- **Orientation des ménages fragiles vers les professionnels de l'accompagnement social du droit commun** : en complément de l'accompagnement classique des ménages par l'EIH, il est nécessaire de développer des liens de partenariat avec les services sociaux (Conseil Départemental, CCAS ...) lorsqu'un suivi social est à mobiliser pour l'aboutissement d'un projet de travaux avec recherche de financement. En effet, ces ménages nécessitent un accompagnement spécifique qui dépasse le cadre du logement.
- **Orientation vers un conseiller numérique pour accompagner certains ménages** : la dématérialisation des demandes d'aides et de primes (Anah, Maprimérenov, CEE, etc.) est aujourd'hui un passage obligé dans le parcours de subventions des particuliers. Si les démarches en ligne sont accessibles à une majorité de ménages, elles en excluent également une partie. Ainsi, pour accompagner les personnes en difficulté avec l'outil Internet, l'EIH les orientera vers les espaces France Services du territoire, pour un soutien numérique. Pour ce faire, des partenariats seront construits. En fonction des retours des usagers et des Espaces France Services, une réflexion complémentaire autour de l'accès au numérique pourra être menée.

2/ Promouvoir les services existants et les dispositifs d'aides

Au cours du précédent PLH, plusieurs actions de communication ont été menées par l'EIH pour informer les habitants et les professionnels des dispositifs existants : édition de flyers et plaquettes, manifestations hors les murs, mises à disposition d'informations sur le site internet de l'agglomération, etc.

Ces actions doivent évoluer pour s'adapter aux modes de communication actuels et au public ciblé : propriétaires occupants, bailleurs privés, locataires, professionnels, élus. A cet effet, une stratégie de communication sera élaborée en veillant à la transversalité des thématiques abordées. Les supports utilisés seront modernisés et diversifiés.

Les différentes actions de communication seront à articuler notamment avec les informations émanant de la plateforme gouvernementale France Renov et avec Mon Accompagnateur Renov', nouvel acteur agissant en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

- **Elaboration d'une stratégie de communication** : le programme sera défini avec une approche par public cible ou besoin plutôt que par dispositif. Un calendrier des actions permettra de l'organiser par année. Plusieurs supports pourront être utilisés : outils numériques, supports papier, médias, événementiel. Les événements sur les communes de l'agglomération seront à construire en lien avec les élus communaux, les mairies et partenaires locaux. Une coordination de ce plan de communication sera nécessaire tout au long de la vie du PLH pour veiller à la bonne diffusion de l'information sur l'ensemble du territoire et à la prise en compte des spécificités communales.

- **Une dynamique partenariale avec les communes** : les mairies étant le lieu privilégié d'accueil, d'orientation des habitants, l'EIH s'appuiera sur leur rôle de relai et d'appui pour les informer de l'existence de ce guichet unique de l'habitat. Pour cela, l'EIH continuera à proposer tous les ans des sessions d'information auprès des agents d'accueil et du CCAS et des sessions de sensibilisation auprès des élus, techniciens, sur les possibilités d'accompagnement des usagers et les dispositifs d'aides existants.
Cette diffusion de l'information est primordiale et mise sur la complémentarité des renseignements de premier niveau aux ménages et la redirection vers le bon interlocuteur pour un accompagnement plus qualifié au sein des structures de l'EIH.
- **Mobilisation des professionnels du territoire** : le partenariat et l'interconnaissance entre la collectivité et les acteurs de terrain sont à renforcer. Lorient Agglomération doit pouvoir s'appuyer sur des partenaires associatifs et privés en tant que relais de la politique de l'habitat et réciproquement ces acteurs ont besoin de connaître les actions menées sur le territoire pour développer leur activité.
Des échanges seront engagés au cours des six ans du PLH avec les partenaires ayant vocation à accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel : professionnels du bâtiment, de l'immobilier, du secteur bancaire, notaires, constructeurs, mais également associations spécialisées (dans le social, le développement durable ...).
A cet effet, une communication adaptée à chaque type d'acteur et des ateliers d'information seront mis en place.

Modalités de mise en œuvre

PILOTAGE



PORTEUR : structures de l'EIH (services Habitat et Urbanisme de Lorient Agglomération, Adil et ALOEN)

INSTANCES :

- **Coordination** : Comité de coordination des directions de l'Espace Info Habitat

PARTENAIRES



Partenaires financiers : Anah, Région Bretagne

Partenaires dans l'accompagnement : acteurs du bâtiment, de l'immobilier et du secteur bancaire, associations concernées, communes et notaires.

RESSOURCES ESTIMEES SUR 6 ANS



MOYENS HUMAINS : Service Habitat de Lorient Agglomération - 1,35 ETP

MOYENS FINANCIERS :

- **Communication** : cf. action n°27
- **Subvention Adil (compensation de loyers)** : 48 000 €

Public cible et/ou territorialisation de l'action

Les habitants du territoire, les communes, les acteurs économiques et associatifs de l'ensemble de l'agglomération

Articulation avec d'autres plans et programmes

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Proposer un accompagnement neutre, objectif et gratuit						
Promouvoir les services existants et les dispositifs d'aides						
Elaboration d'une stratégie de communication et mise à jour						

Liens avec d'autres actions du PLH :
Actions n°1, 2, 3, 7, 16, 18, 25 et 27

B. Le budget prévisionnel 2024-2029

BUDGET TOTAL SUR 6 ANS : 49 725 385 €

INVESTISSEMENT

Parc social (production neuve)	22 855 000 €
Parc social (existant)	12 705 000 €
Foncier	5 796 000 €
Parc privé	4 306 400 €
Accession abordable	600 000 €
	<hr/>
	46 262 400 €
	<hr/>

FONCTIONNEMENT²

Subventions et cotisations	2 252 200 €
Autres (diagnostics, ingénierie copropriétés, etc.)	811 785 €
Communications et études	400 000 €
	<hr/>
	3 462 985 €
	<hr/>

² Hors frais de personnel et sous réserve du vote annuel des crédits en Conseil communautaire

05

La territorialisation



A. Pourquoi une sectorisation ?

Au-delà des aspects légaux demandant aujourd’hui une territorialisation des objectifs du PLH, il s’agit de proposer une répartition des communes par secteurs présentant des caractéristiques et enjeux semblables en matière d’habitat. Ce découpage ne peut prendre en compte toutes les subtilités communales qui font la richesse et la diversité de l’agglomération mais il permet d’instaurer un dialogue rapproché et le déploiement d’actions spécifiques répondant aux constats et problématiques identifiés dans le diagnostic.

Cette répartition des communes a été réalisée à partir d’une liste d’indicateurs démographiques et socioéconomiques (croissance, structure de la population, revenu disponible) et de situation du parc de logement (dynamique, statuts d’occupation).

Carte 1 : La sectorisation du PLH 2024-2029



Les données présentées dans les fiches communales sont issues de : Fichier de la Demande Locative Sociale – CREHA Ouest, 2009-2022 | INSEE, 2014-2020 | Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) – DREAL, 2021 | SITADEL 2, 2017-2022 | MAJIC, 2020 | GEODIP, 2019 | Inventaire des logements sociaux SRU – DDTM, 2022
Traitement : ADIL 56 | AudéLor | DHAD Lorient Agglomération

SECTEUR 1 : BUBRY, INGUINIEL, LANVAUDAN ET QUISTINIC

CARACTERISTIQUES

Communes rurales peu denses, avec une population aux revenus modestes, une offre locative sociale moins développée, un prix du foncier plus faible, un taux de vacance structurelle plus fort et une précarité énergétique importante.



ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- Lutter contre la vacance structurelle en centre-bourgs
- Centrer l'offre de logement neuf dans les centre-bourgs
- Favoriser la rénovation énergétique du parc ancien
- Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du secteur
- Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de la population

SECTEUR 2 : CAUDAN, CLEGUER, GESTEL, PLOUAY, PONT-SCORFF ET QUEVEN

CARACTERISTIQUES

Communes périurbaines à densité et démographie moyennes et qui présentent un parc ancien avec de grands logements, une augmentation marquée des prix du foncier et de l'immobilier, de moindres dépenses pour la mobilité quotidienne et une forte croissance de la demande locative sociale.



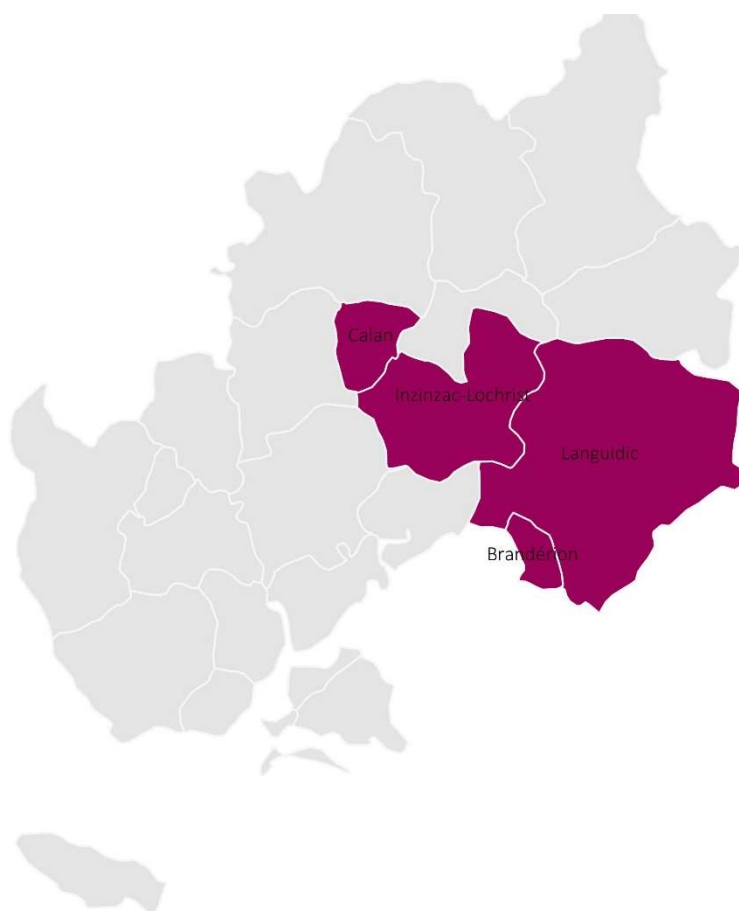
ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- Poursuivre la dynamique de densification des centralités dans une logique de réduction de la consommation d'espace
- Continuer à développer la mixité sociale et notamment dans les centre-bourgs
- Encourager la construction de petits logements
- Favoriser la rénovation énergétique des logements anciens

SECTEUR 3 : BRANDERION, CALAN, INZINZAC-LOCHRIST ET LANGUIDIC

CARACTERISTIQUES

Communes périurbaines peu denses à fort dynamisme démographique, avec une population jeune, de grands ménages et des déplacements domicile – travail importants.



ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- Poursuivre le développement urbain de manière raisonnée et ciblée dans les centre-bourgs à proximité des axes de transports
- Favoriser la rénovation énergétique du parc ancien
- Mobiliser le parc privé pour concourir à l'atteinte des objectifs de logement social, au titre de la loi SRU

SECTEUR 4 : HENNEBONT, LANESTER ET LORIENT

CARACTERISTIQUES

Pôle de centralité et pôle urbain de l'agglomération avec une population aux revenus modestes plus marquée, un parc social important et vieillissant, ainsi qu'un prix du foncier et de l'immobilier de plus en plus élevé.



ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- Favoriser l'accès à la propriété à prix abordable et notamment pour les jeunes ménages
- Faciliter le renouvellement urbain et la densité préservant la nature en ville et la qualité de vie
- Soutenir une offre plus diversifiée et accessible pour tous les ménages dans le champ du locatif (privé et social) en tenant compte des principes de mixité à l'échelle de la ville et des quartiers
- Accompagner les personnes en situation de précarité
- Poursuivre l'accompagnement à la rénovation des copropriétés
- Continuer la réhabilitation du parc social

SECTEUR 5 : GUIDEL, LARMOR-PLAGE, LOCMIQUELIC, PLOEMEUR ET RIANTEC

CARACTERISTIQUES

Communes littorales avec une population aisée et vieillissante, une représentation des résidences secondaires plus marquée, un foncier avec un prix élevé, un prix de l'immobilier excluant de plus en plus de ménages accédants, et une tension locative sociale très forte.



ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- Développer l'offre de logements dans les centralités et à proximité des transports en commun
- Accroître la mixité sociale et la production de logements sociaux, en mobilisant aussi le parc privé
- Faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages
- Optimiser la ressource foncière
- Suivre le développement des meublés de tourisme pour garantir un équilibre entre les logements résidentiels et touristiques
- Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population

SECTEUR 6 : GAVRES, GROIX ET PORT-LOUIS

CARACTERISTIQUES

Communes littorales avec une population aux revenus modestes et vieillissante, un fort taux de résidences secondaires, un foncier rare, une augmentation marquée des prix de l'immobilier, un parc ancien important et une précarité plus élevée.



ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- Optimiser la ressource foncière
- Développer les logements locatifs sociaux et l'accès abordable
- Reconquérir le parc ancien en l'adaptant aux besoins d'aujourd'hui et en favorisant sa rénovation énergétique
- Suivre le développement des meublés de tourisme pour garantir un équilibre entre les logements résidentiels et touristiques

B. Les fiches communales

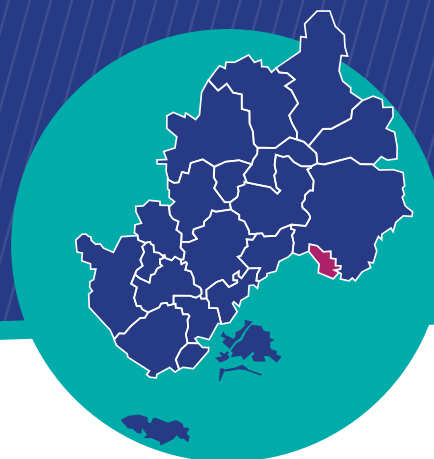
Brandérion	155
Bubry	157
Calan	159
Caudan	161
Cléguer	163
Gâvres	165
Gestel	167
Groix	169
Guidel	171
Hennebont	173
Inguiniel	175
Inzinzac-Lochrist	177
Lanester	179
Languidic	181
Lanvaudan	183
Larmor-Plage	185
Locmiquélic	187
Lorient	189
Ploemeur	191
Plouay	193
Pont-Scorff	195
Port-Louis	297
Quéven	199
Quistinic	201
Riantec	203

BRANDERION

Secteur 3

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 1 466 habitants

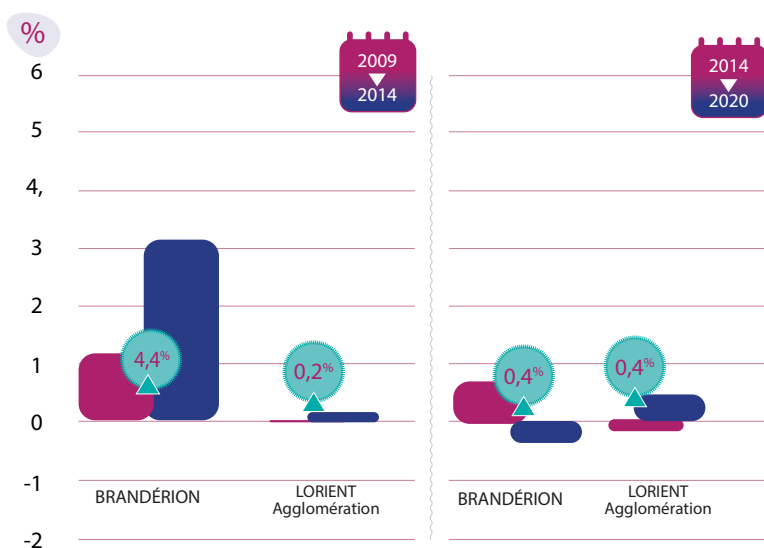
En 2014 : 1 429



CHIFFRES CLÉS

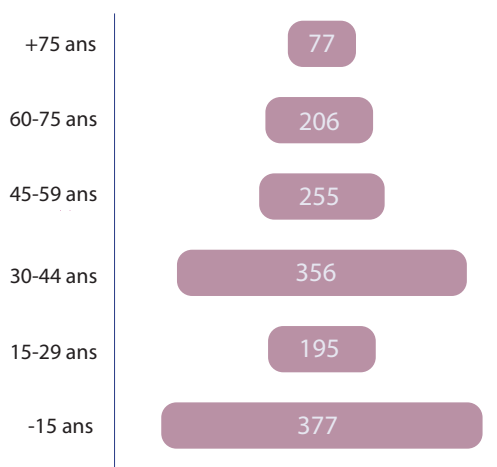
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Taux de variation annuel moyen (▲) Dû au solde naturel (■) Dû au solde migratoire (■)

Indice de jeunesse

2014 : 1,51 | 2020 : 1,64

Structuration des ménages

Taille moyenne

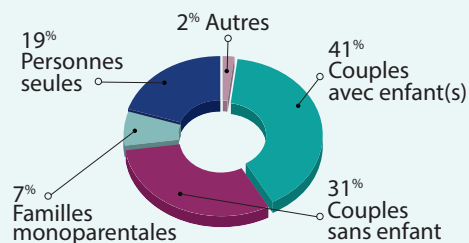
558 ménages en 2020

- 2,63 personnes par ménage en 2020
- 2,66 personnes par ménage en 2014
- 2,61 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

Revenu disponible médian annuel par UC > 22 110€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

595

logements

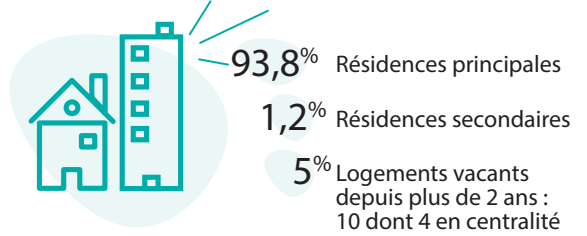
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

72% de propriétaires 21% de locataires du parc privé 6% de locataires du parc social

6% de logements collectifs

80 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
33% en extension, 52% en densification et 16% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Brandérion	3	19	2	11	3	12
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

19

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	7,2%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

42 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 7 PLAI, 35 PLUS, 0 PLS/PLI

8,3 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

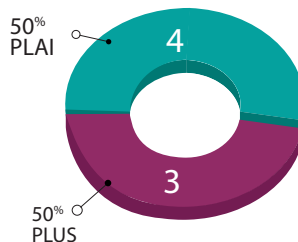
Production neuve totale

30 logements
soit 7 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

7 logements
2 par an en moyenne



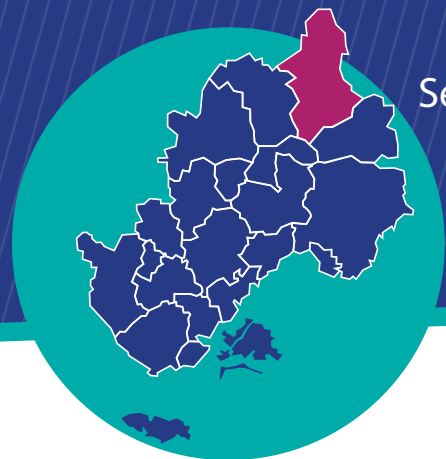
Accession abordable

20% Taux pour toute opération de plus de 20 logements
Type : Terrains à bâtir à prix plafonnés

BUBRY

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 2 289 habitants

En 2014 : 2 378



Secteur 1

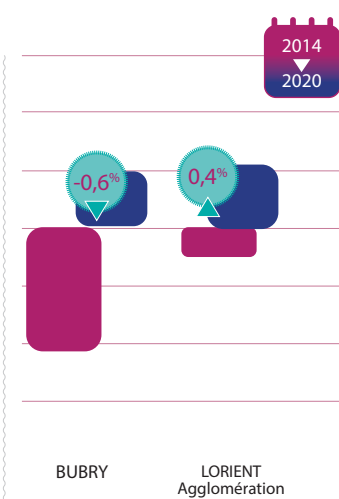
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

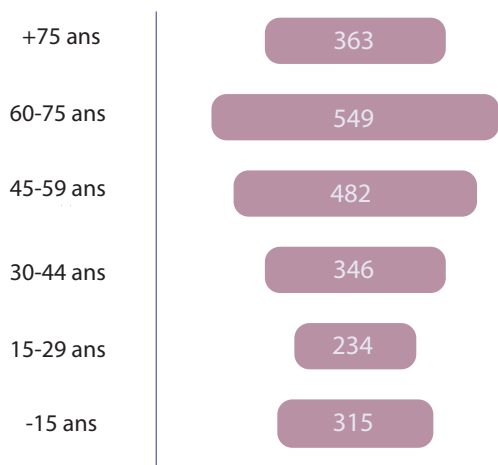
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,51
2020 : 0,45

Structuration des ménages

Taille moyenne

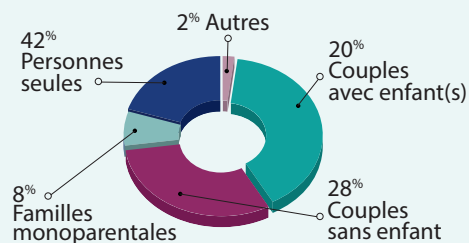
1 132 ménages en 2020

- 1,97 personnes par ménage en 2020
- 2,08 personnes par ménage en 2014
- 2,12 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

17% des ménages sous le seuil de pauvreté

Revenu disponible médian annuel par UC > 20 130€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

1508

logements

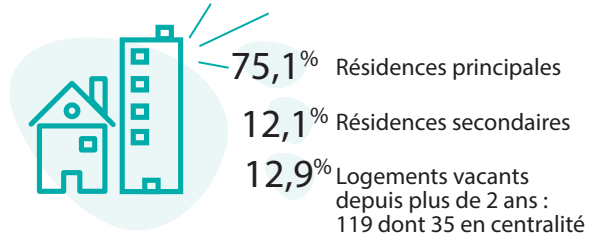
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

81% de propriétaires 15% de locataires du parc privé 3% de locataires du parc social

4% de logements collectifs

50 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
11% en extension, 25% en densification et 64% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bubry	1	2	1	1	16	8
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

8

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	9,4 %

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

22 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 1 PLAI, 18 PLUS, 3 PLS/PLI

15,5 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

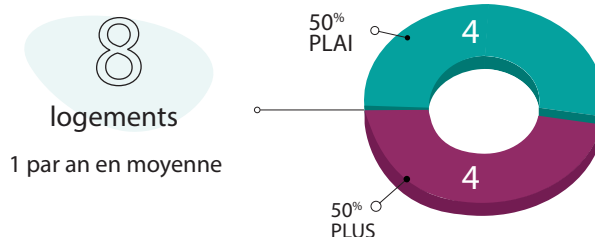
CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

42 logements
soit 7 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux



CALAN

Secteur 3

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 1 247 habitants

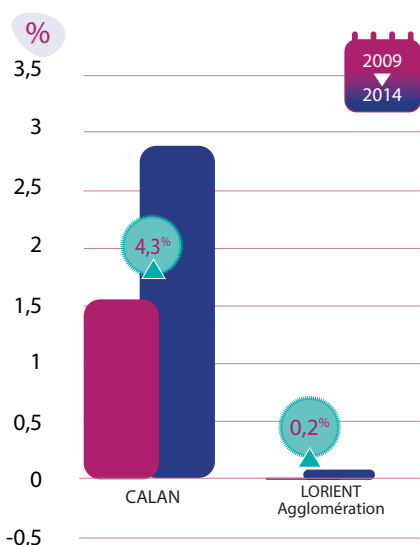
En 2014 : 1 117



CHIFFRES CLÉS

POPULATION

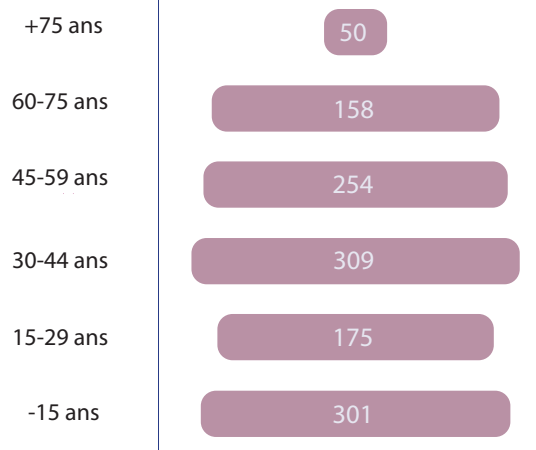
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 2,03
2020 : 1,82

Structuration des ménages

Taille moyenne

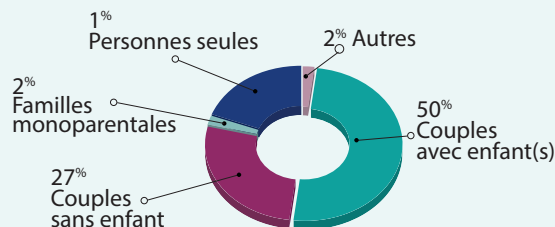
473
ménages en 2020

- 2,63 personnes par ménage en 2020
- 2,7 personnes par ménage en 2014
- 2,74 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

Revenu disponible médian annuel par UC > 22 330€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47%
 du parc construit avant 1975

509

logements

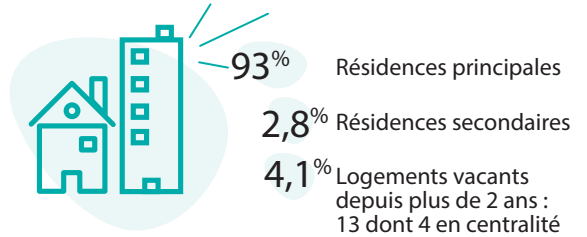
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

79% de propriétaires 18% de locataires du parc privé 2% de locataires du parc social

4% de logements collectifs

113 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
45% en extension, 26% en densification et 29% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Calan	1	9	24	4	10	18
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

6

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	2,4 %

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022



12 logements locatifs sociaux familiaux

Dont : 4 PLAI, 8 PLUS, 0 PLS/PLI

3

demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

60

logements
soit 10 par an en moyenne



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

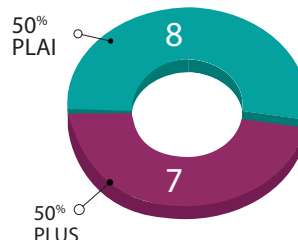
25%

Taux pour toute opération de plus de 10 logements

15

logements

2 par an en moyenne



Accession abordable

20%

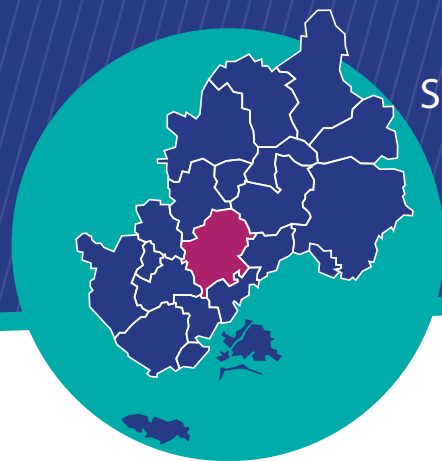
Taux pour toute opération de plus de 20 logements
Type : terrains à bâtir à prix plafonnés

CAUDAN

Secteur 2

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 **7 091** habitants

En 2014 : 6 691



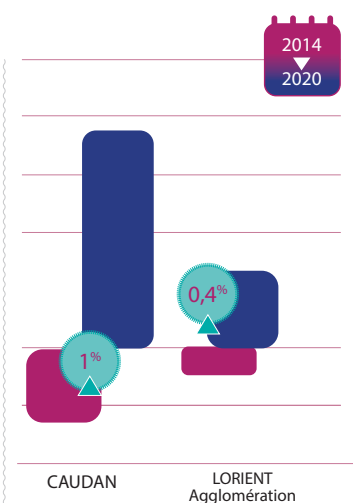
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

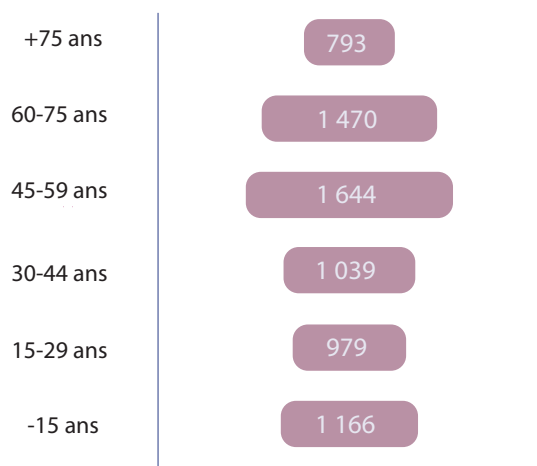
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



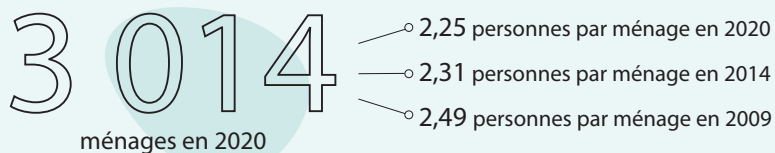
Taux de variation annuel moyen (triangle) | Dû au solde migratoire (carré) | Dû au solde naturel (carré)

Indice de jeunesse

2014 : 0,77 | 2020 : 0,69

Structuration des ménages

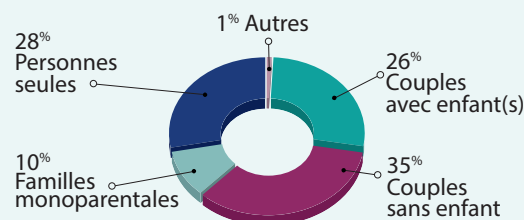
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

8% des ménages sous le seuil de pauvreté
 Revenu disponible médian annuel par UC **23 140€**
 Pour Lorient Agglomération **21 710€**

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
 ⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

3 223

logements

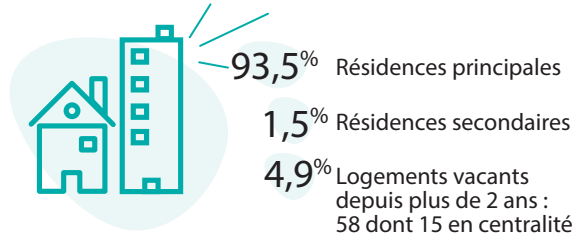
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

71% de propriétaires 21% de locataires du parc privé 7% de locataires du parc social

15% de logements collectifs

473 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
47% en extension, 14% en densification et 39% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Caudan	89	42	21	33	50	87
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

34 | Parc locatif social |
Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	17,1%	85

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

297 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 36 PLAI, 261 PLUS, 0 PLS/PLI

5,1 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

306 logements
soit 51 par an en moyenne

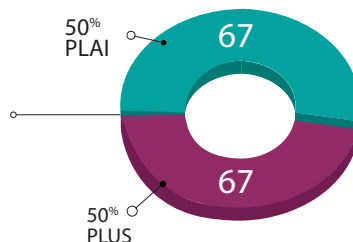


RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

30% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

134 logements
22 par an en moyenne



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements,

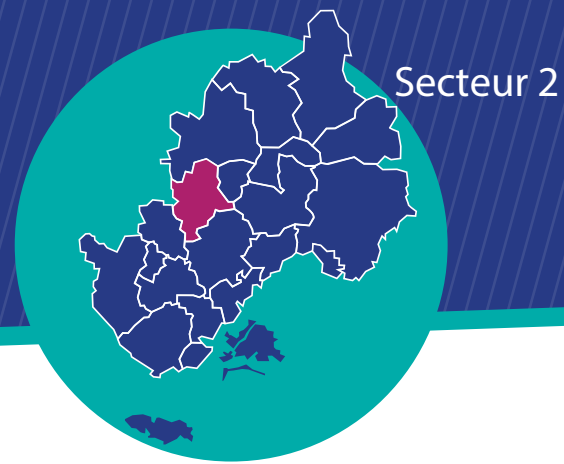
12 PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

CLEGUER

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 3 310 habitants

En 2014 : 3 338



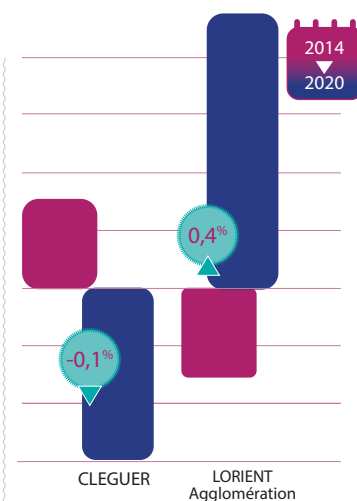
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

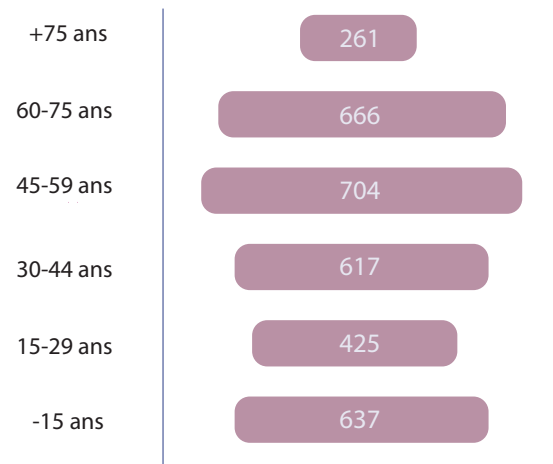
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



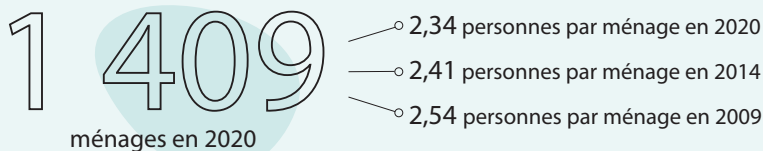
▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,97
2020 : 0,90

Structuration des ménages

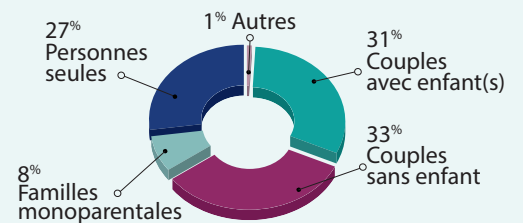
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

9% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 22 370€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

1 533

logements

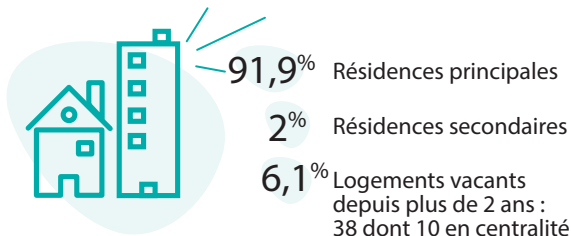
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

79% de propriétaires 16% de locataires du parc privé 4% de locataires du parc social

6% de logements collectifs

158 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
43% en extension, 23% en densification et 34% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Cléguer	6	6	32	12	18	31
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

33

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	6,6%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022



84 logements locatifs sociaux familiaux

Dont : 15 PLAI, 69 PLUS, 0 PLS/PLI

3,3

demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

204

logements
soit 34 par an en moyenne



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

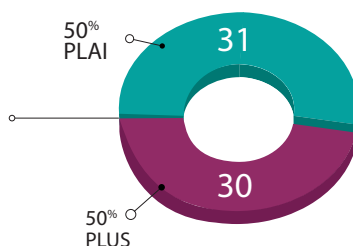
30 %

Taux pour toute opération de plus de 10 logements

61

logements

10 par an en moyenne



GAVRES

Secteur 6

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 679 habitants

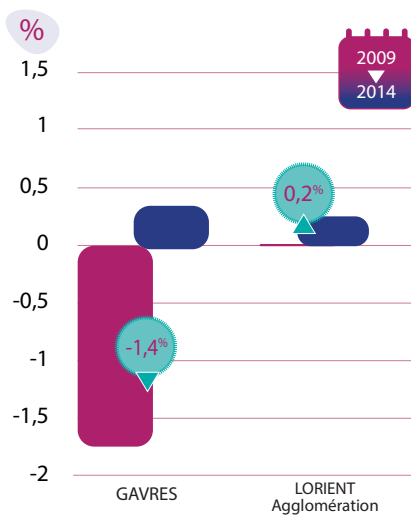
En 2014 : 701



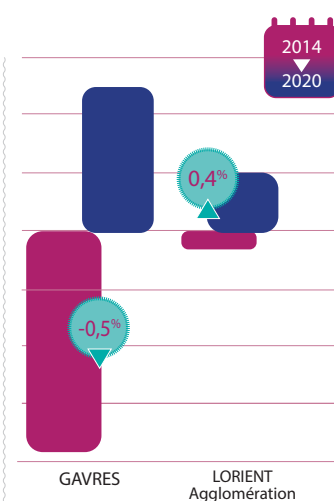
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

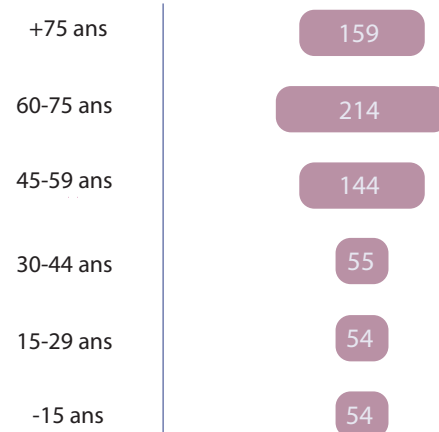
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



Taux de variation annuel moyen (bleu clair) | Dû au solde migratoire (bleu foncé) | Dû au solde naturel (rouge)

Indice de jeunesse

2014 : 0,25 | 2020 : 0,20

Structuration des ménages

Taille moyenne

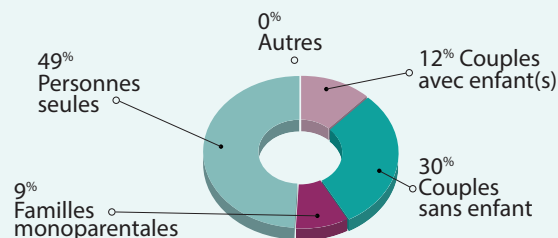
400 ménages en 2020

- 1,70 personnes par ménage en 2020
- 1,73 personnes par ménage en 2014
- 1,81 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

Revenu disponible médian annuel par UC > 21 590€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

913

logements

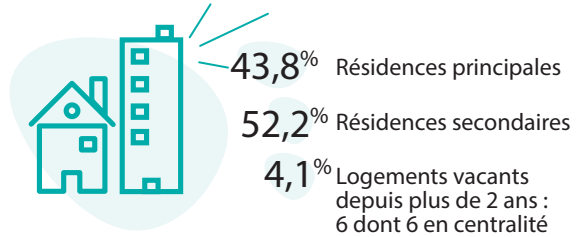
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

47% de propriétaires 29% de locataires du parc privé 21% de locataires du parc social

11% de logements collectifs

25 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
0% en extension, 100% en densification et 0% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gavres	1	2	12	1	0	0
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

10

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	31,8%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

46 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 11 PLAI, 35 PLUS, 0 PLS/PLI

5,8 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

42

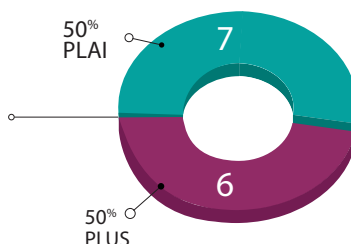
logements
soit 7 par an en moyenne



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

13
logements
2 par an en moyenne



Accession abordable

25% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accès sociale en BRS

6

BRS 2024-2029
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 2 609 habitants

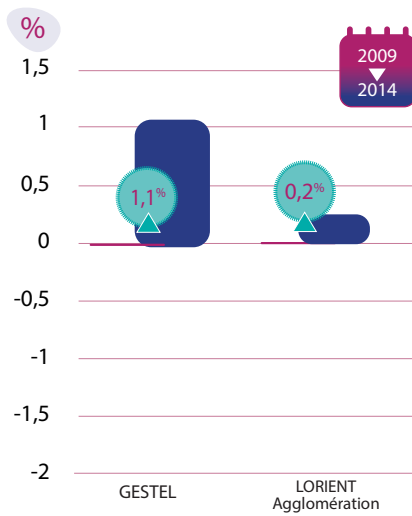
En 2014 : 2 732



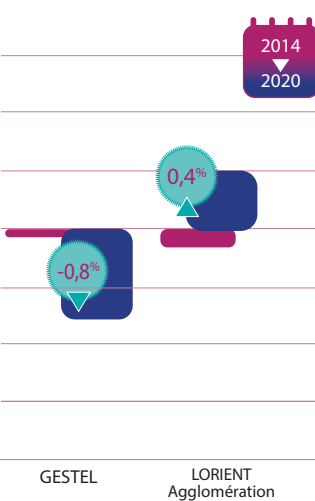
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

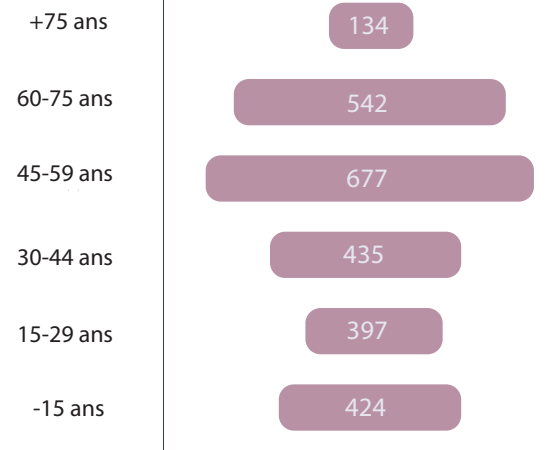
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



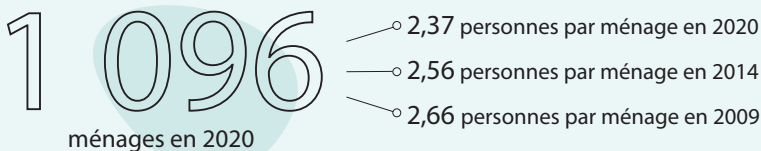
Taux de variation annuel moyen (bleu clair) / Dû au solde migratoire (bleu foncé) / Dû au solde naturel (rouge)

Indice de jeunesse

2014 : 1,17 / 2020 : 0,92

Structuration des ménages

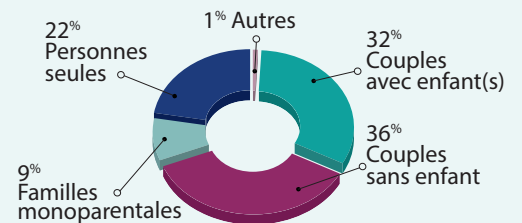
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

Revenu disponible médian annuel par UC > 24 180€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

1154

logements

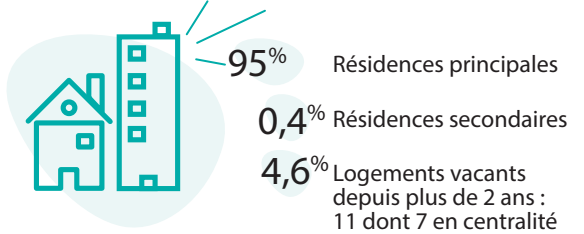
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

72% de propriétaires 20% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

7% de logements collectifs

120 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
64% en extension, 17% en densification et 19% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gestel	2	22	18	15	1	3
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

29

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	10,1%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

114 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 17 PLAI, 79 PLUS, 18 PLS/PLI

3,4 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

84

logements
soit 14 par an en moyenne



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

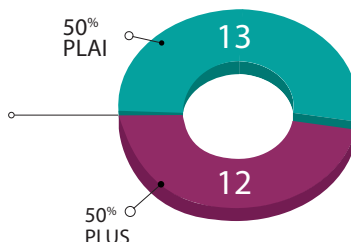
30 %

Taux pour toute opération de plus de 10 logements

25

logements

4 par an en moyenne



Accession abordable

10%

Taux pour toute opération de plus de 20 logements,

4

PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

GROIX

Secteur 6

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 2 256 habitants

En 2014 : 2 247



CHIFFRES CLÉS

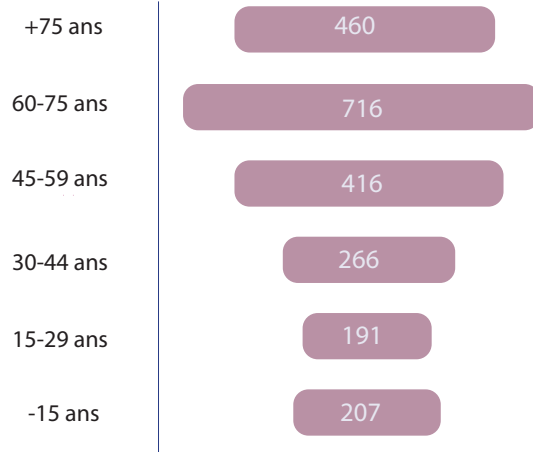
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



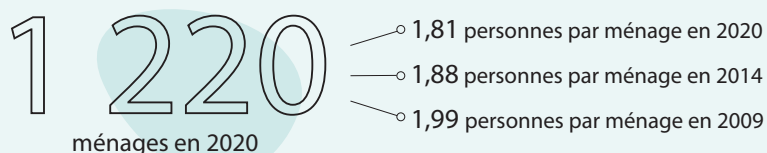
▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,28
2020 : 0,25

Structuration des ménages

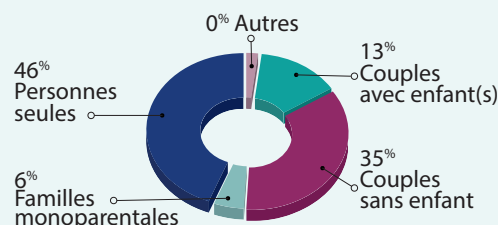
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

15% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 21 470€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

2 809

logements

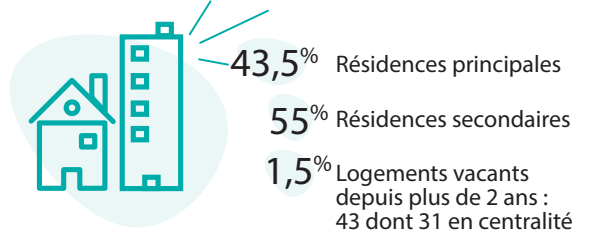
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

68% de propriétaires 19% de locataires du parc privé 11% de locataires du parc social

6% de logements collectifs

176 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
4% en extension, 65% en densification et 31% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Groix	8	21	17	18	11	16
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

28 | Parc locatif social |
Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	15,4%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

154 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 25 PLAI, 128 PLUS, 1 PLS/PLI

5,5 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

102 logements
soit 17 par an en moyenne

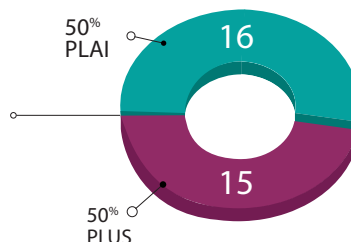


RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

30% Taux pour toute opération de plus de 10 logements

31 logements
5 par an en moyenne



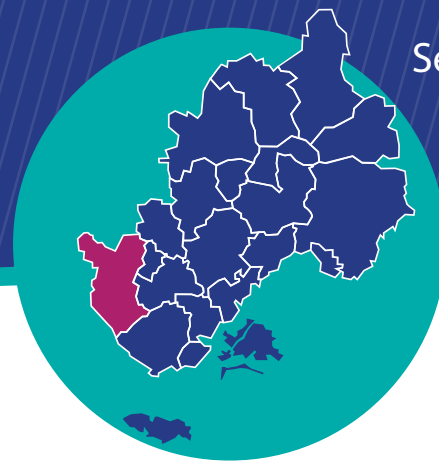
Accession abordable

25% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS.

15 BRS 2024-2029
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 ▶ 11 743 habitants

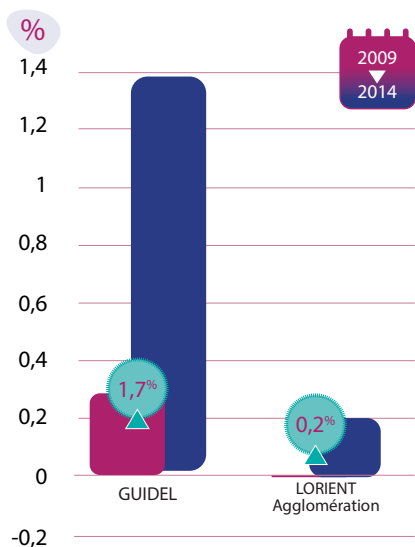
En 2014 : 11 069



CHIFFRES CLÉS

POPULATION

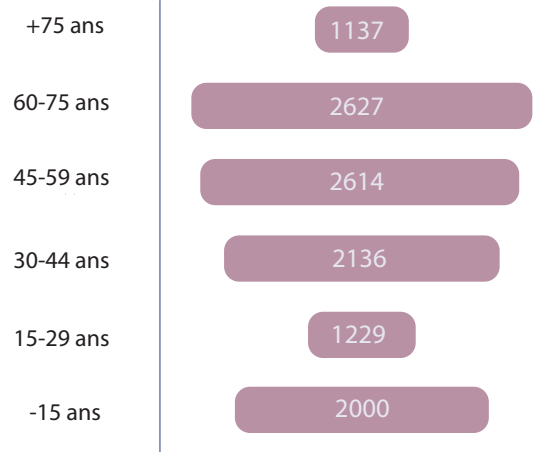
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



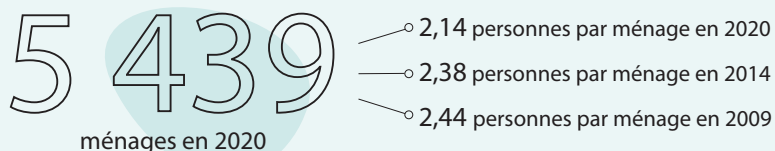
● Taux de variation annuel moyen ● Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 1,08 | 2020 : 0,67

Structuration des ménages

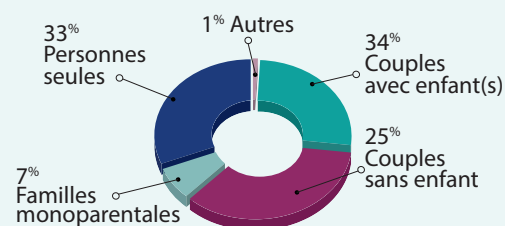
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

7% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC ▶ 25 610€
Pour Lorient Agglomération ▶ 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

7 1 2 8

logements

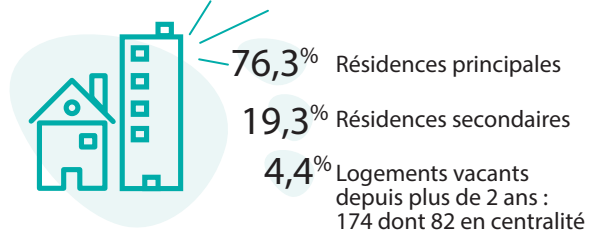
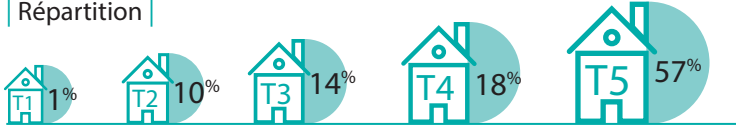
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

65% de propriétaires 26% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

22% de logements collectifs

892 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
38% en extension, 38% en densification et 23% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Guidel	66	149	93	172	39	34
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

99 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	10,2%	543

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

471 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 25 PLAI, 128 PLUS, 1 PLS/PLI

5,5 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

550 logements
soit 100 par an en moyenne

Compatibilité loi SRU—3DS

Pour être en accord avec la loi SRU, Guidel devrait produire 153 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

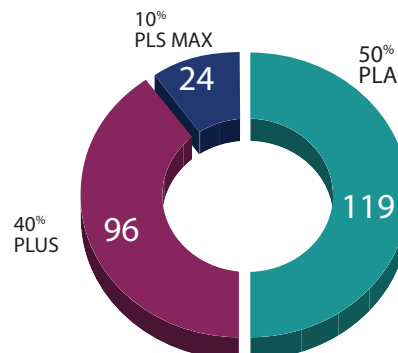
Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

239

logements

72 reconstitutions
40 par an en moyenne



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accès sociale en BRS.

29 BRS 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

Objectif conventionnement ANAH

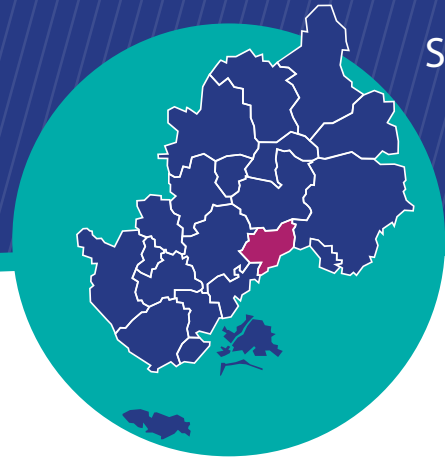
Période 2024-2029 ▶ 10 logements

HENNEBONT

Secteur 4

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 15 873 habitants

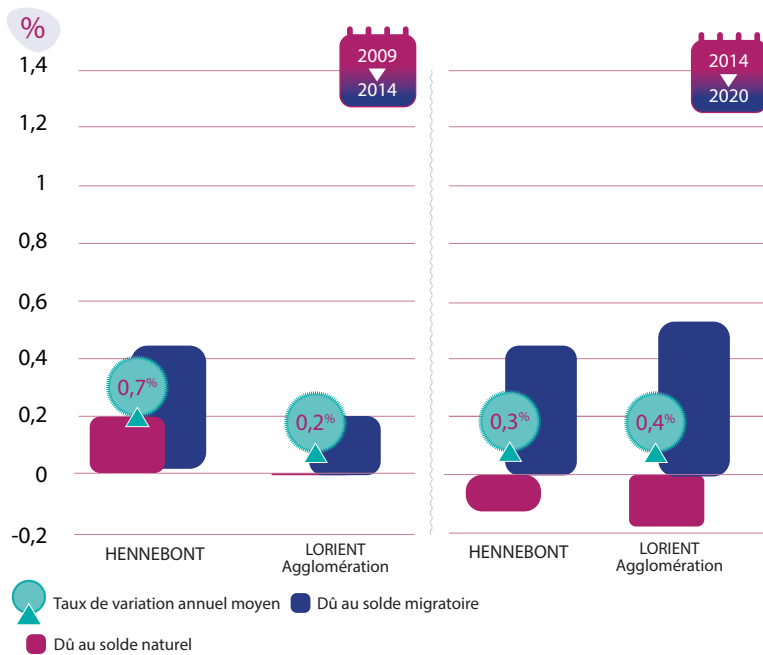
En 2014 : 15 582



CHIFFRES CLÉS

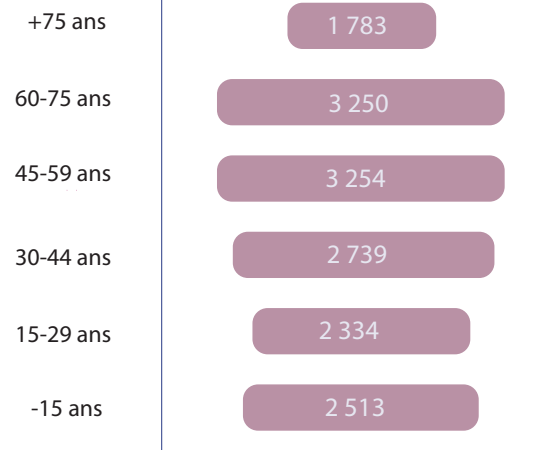
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)

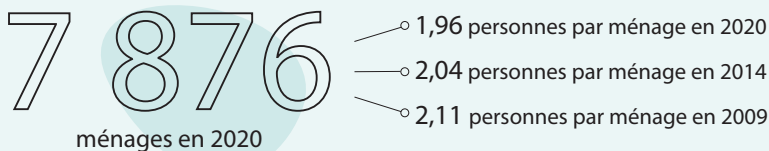


Indice de jeunesse



Structuration des ménages

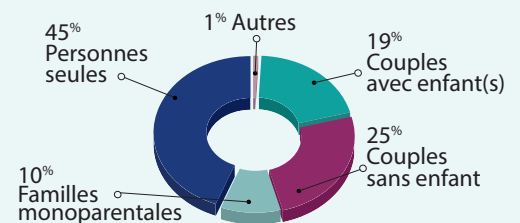
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

14% des ménages sous le seuil de pauvreté
 Revenu disponible médian annuel par UC > 21 360€
 Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47%
 du parc construit avant 1975

8 634

logements

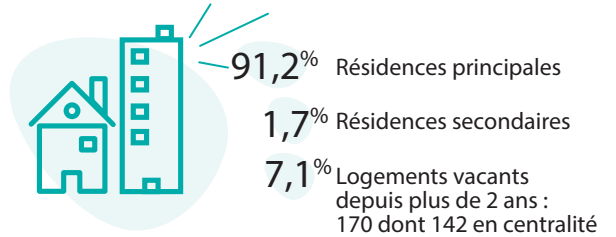
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

49% de propriétaires 35% de locataires du parc privé 15% de locataires du parc social

39% de logements collectifs

1136 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
17% en extension, 81% en densification et 2% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hennebont	148	150	30	44	23	177
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227


105

Parc locatif social |
Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Oui (taux légal 20%)	23,8%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

 1761 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 229 PLAI, 1526 PLUS, 6 PLS/PLI

2,9 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

 **CAPACITÉS À PRODUIRE**

Production neuve totale

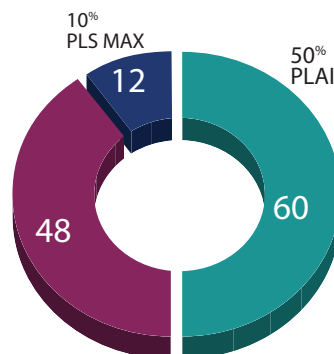
600 logements
soit 100 par an en moyenne

 **RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION**

Logements locatifs sociaux familiaux

20% Taux pour toute opération de plus de 10

120 logements
20 par an en moyenne



Accession abordable

25% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en PSLA ou BRS.

45 BRS 2024-2029

45 PSLA 2024-2029

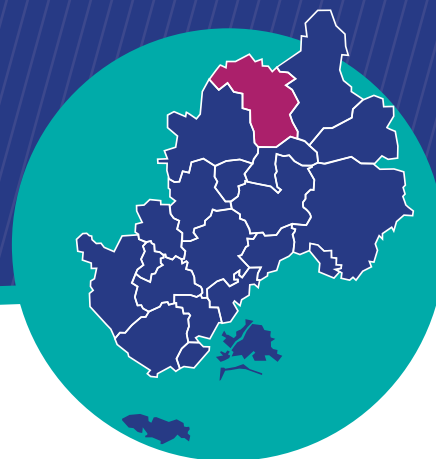
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

INGUINIEL

Secteur 1

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 2 193 habitants

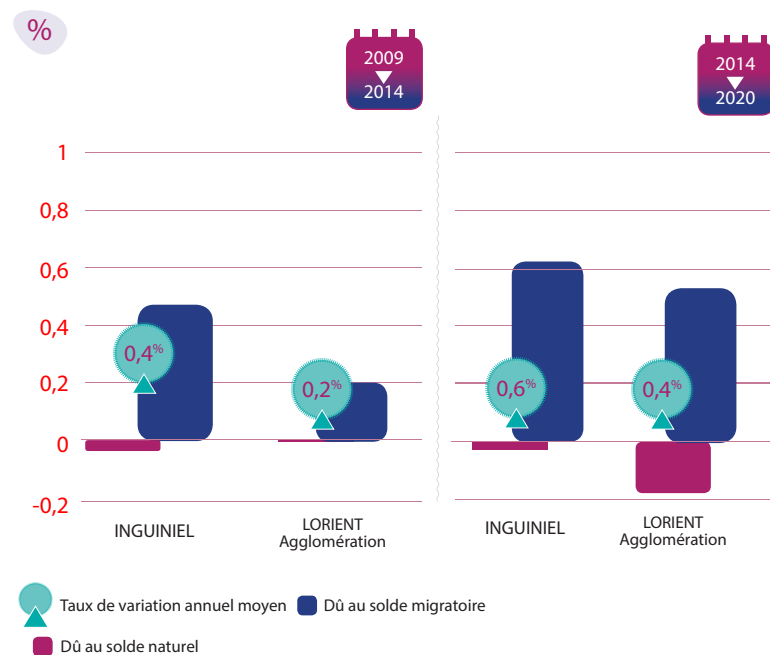
En 2014 : 2 117



CHIFFRES CLÉS

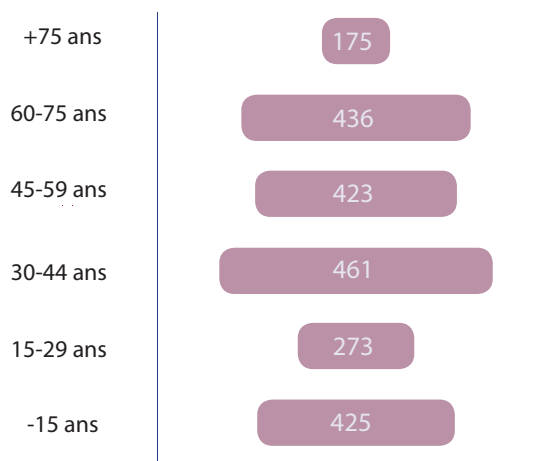
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Indice de jeunesse



Structuration des ménages

Taille moyenne

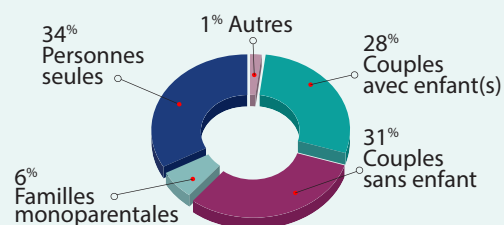
964 ménages en 2020

- 2,26 personnes par ménage en 2020
- 2,31 personnes par ménage en 2014
- 2,34 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

14% des ménages sous le seuil de pauvreté
 Revenu disponible médian annuel par UC > 20 770€
 Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
 ⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

1 159
logements

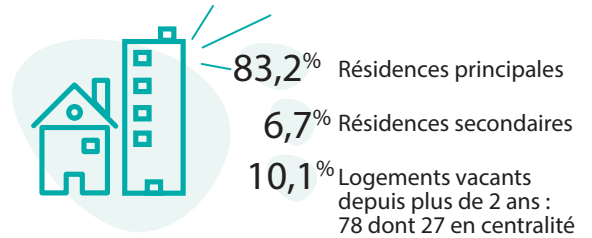
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

83% de propriétaires 15% de locataires du parc privé 2% de locataires du parc social

4% de logements collectifs

74 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
35% en extension, 14% en densification et 51% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inguiniel	7	5	7	4	2	9
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	3,5%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

20 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 2 PLAI, 14 PLUS, 4 PLS/PLI

4,5 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

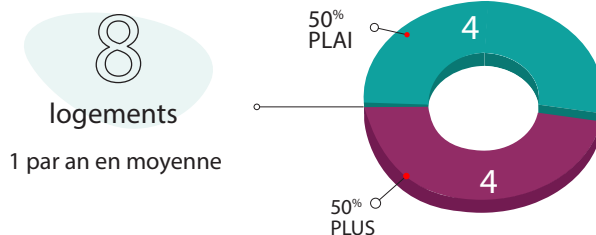
CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

42 logements
soit 7 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux



INZINZAC-LOCHRIST

Secteur 3

POPULATION MUNICIPALE EN 2018 > 6 535 habitants

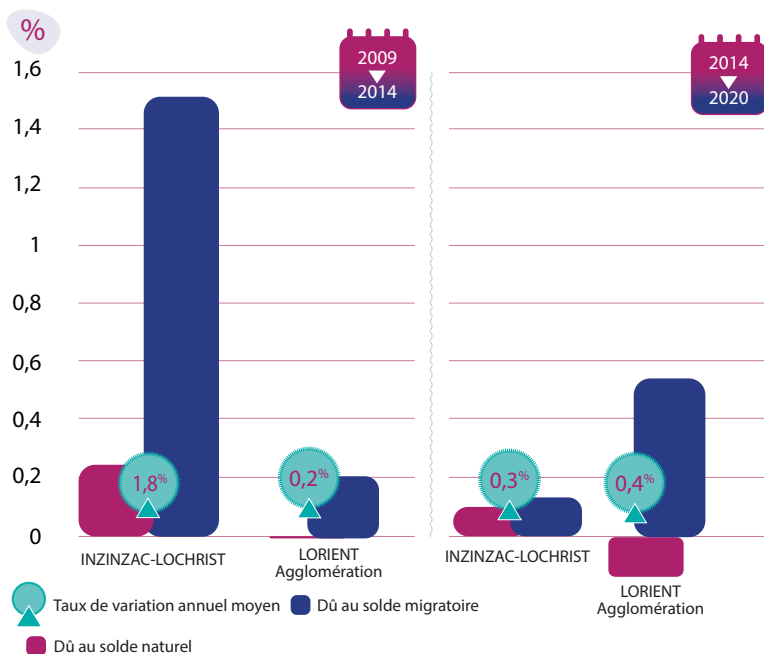
En 2014 : 6 435



CHIFFRES CLÉS

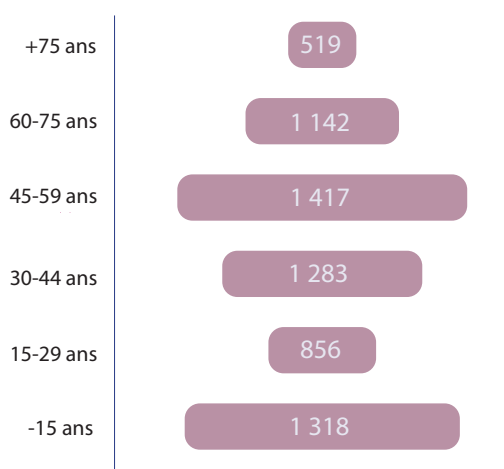
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)

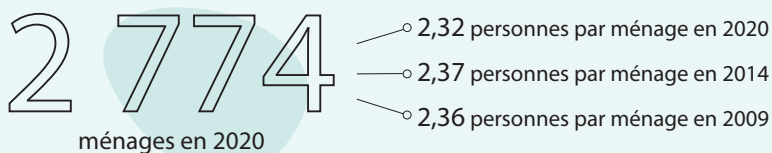


Indice de jeunesse

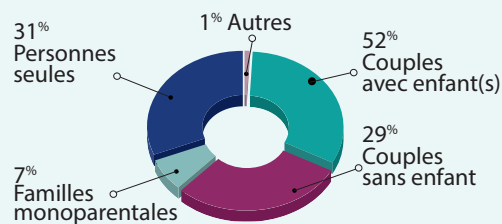
2014 : 1,06 | 2020 : 1,02

Structuration des ménages

Taille moyenne



Répartition par composition



Répartition par taille



RESSOURCES

9% des ménages sous le seuil de pauvreté

Revenu disponible médian annuel par UC > 21 770€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

3 049

logements

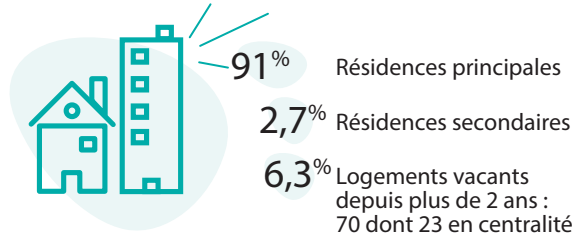
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

72% de propriétaires 19% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

14% de logements collectifs

252 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
33% en extension, 40% en densification et 27% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inzinzac-Lochrist	24	10	38	26	27	28
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

105

Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	12,8%	208

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

297 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 52 PLAI, 227 PLUS, 18 PLS/PLI

2,8 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

198 logements
soit 33 par an en moyenne

Compatibilité loi SRU—3DS

Pour être en accord avec la loi SRU, Inzinzac-Lochrist devrait produire 56 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.

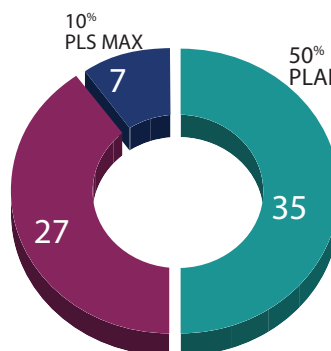
RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

69 logements
11 par an en moyenne

40% PLUS



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 50% d'accession sociale en PSLA.

10 PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

Objectif conventionnement ANAH

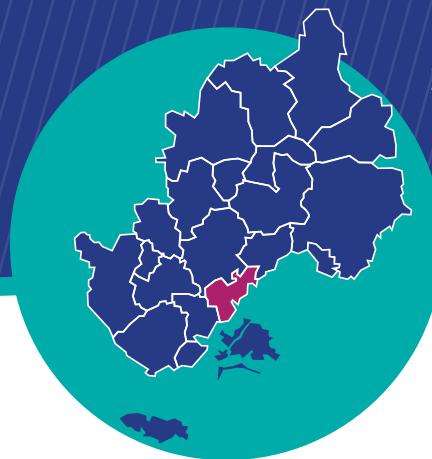
Période 2024-2029 > 4 logements

LANESTER

Secteur 4

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 22 940 habitants

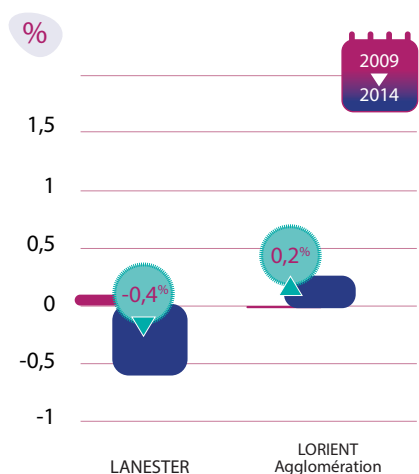
En 2014 : 21 865



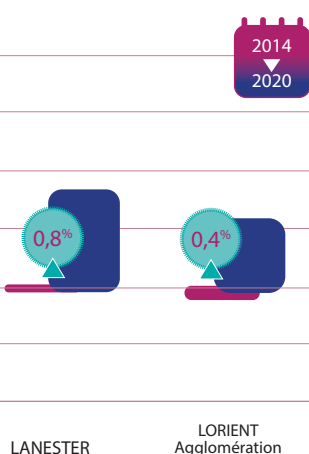
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

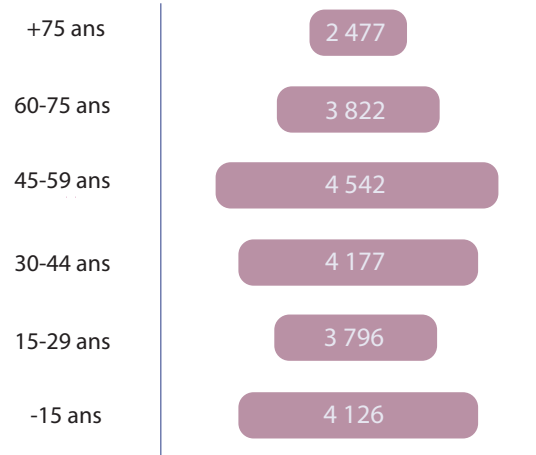
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,88
2020 : 0,88

Structuration des ménages

Taille moyenne

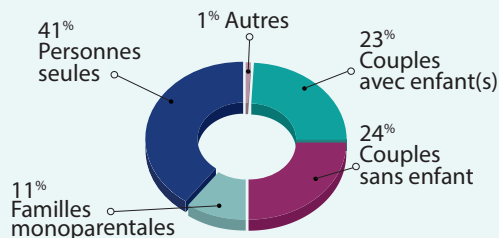
10 639 ménages en 2020

- 2,09 personnes par ménage en 2020
- 2,12 personnes par ménage en 2014
- 2,21 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

16% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 20 640€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

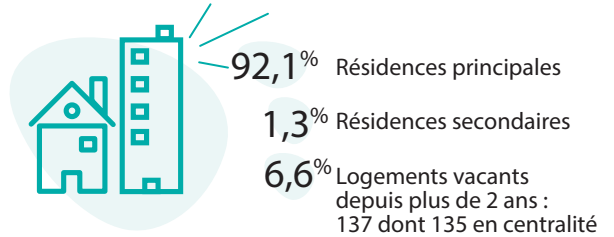
1 1 549
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

47% de propriétaires 33% de locataires du parc privé 19% de locataires du parc social

43% de logements collectifs 1 194 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
1% en extension, 97% en densification et 1% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lanester	112	219	78	60	15	34
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

84 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Oui (taux légal 20%)	28,7%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

2 837 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 184 PLAI, 2 608 PLUS, 45 PLS/PLI

3,9 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

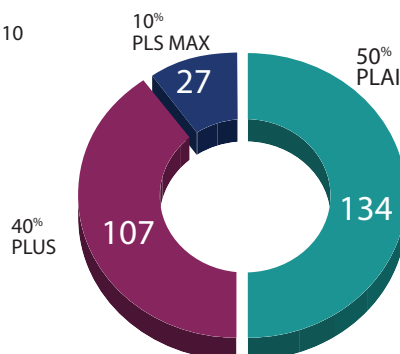
666 logements
soit 111 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

20% Taux pour toute opération de plus de 10 logements

268 logements
45 par an en moyenne
dont 168 reconstitutions



Accession abordable

25% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en PSLA ou BRS

37 PSLA 2024-2029

37 BRS 2024-2029

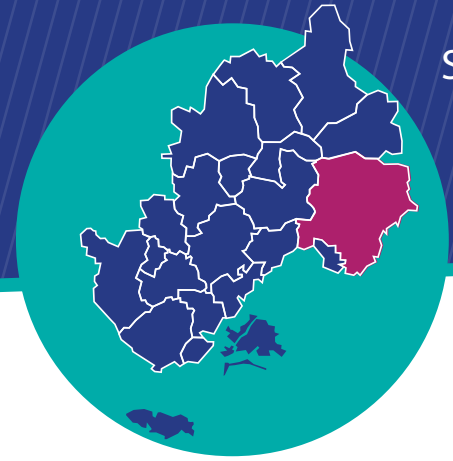
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

LANGUIDIC

Secteur 3

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 8 047 habitants

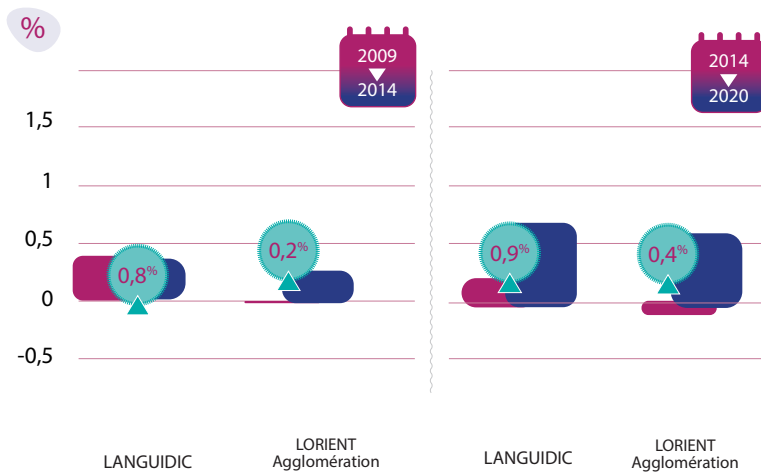
En 2014 : 7 639



CHIFFRES CLÉS

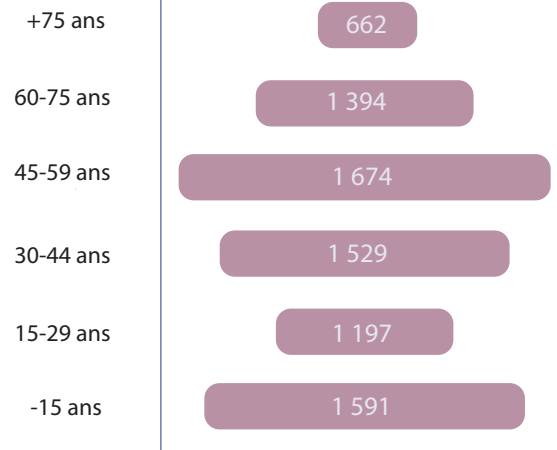
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Taux de variation annuel moyen (triangle vert) Dû au solde migratoire (carré bleu) Dû au solde naturel (carré rouge)

Indice de jeunesse

2014 : 1,08 2020 : 1

Structuration des ménages

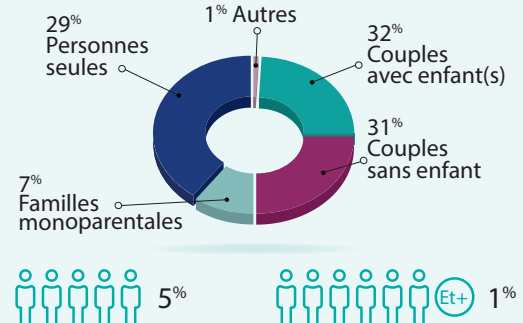
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

9% des ménages sous le seuil de pauvreté
 Revenu disponible médian annuel par UC > 22 160€
 Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

14,4% 392 ménages
 14,3% à Lorient Agglomération

47% du parc construit avant 1975

3 709
logements

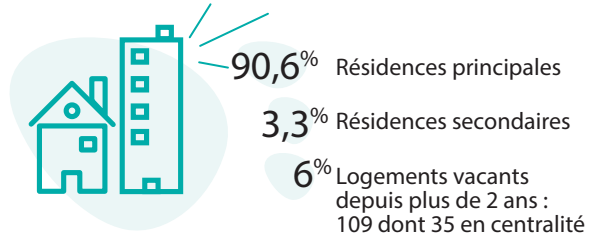
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

74% de propriétaires 20% de locataires du parc privé 5% de locataires du parc social

9% de logements collectifs

411 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
24% en extension, 33% en densification et 43% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Languidic	27	35	24	35	34	26
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

13 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	8,2%	402

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

201 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 30 PLAI, 171 PLUS, 0 PLS/PLI

3,4 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

318 logements
soit 53 par an en moyenne

Compatibilité loi SRU—3DS

Pour être en accord avec la loi SRU, Languidic devrait produire 135 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

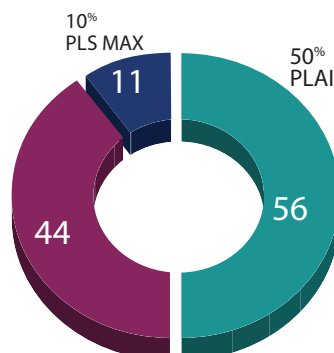
35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

111

logements

18 par an en moyenne

40% PLUS



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements,

16 PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

Objectif conventionnement ANAH

Période 2024-2029 4 logements

LANVAUDAN

Secteur 1

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 804 habitants

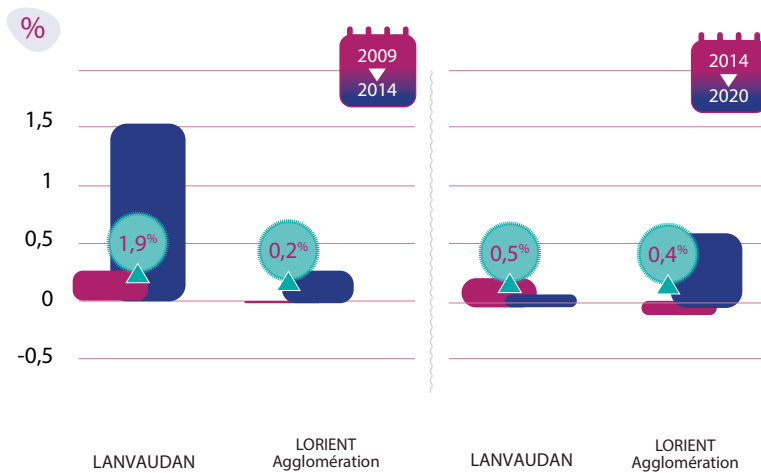
En 2014 : 782



CHIFFRES CLÉS

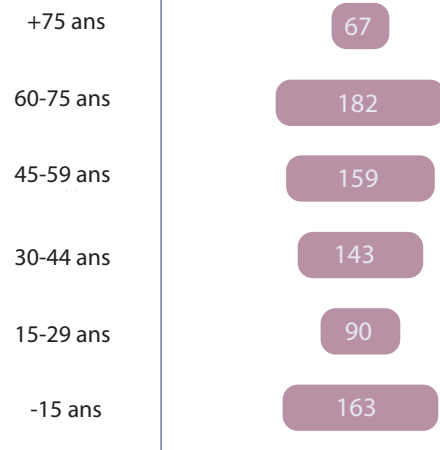
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Taux de variation annuel moyen (bleu clair) / Dû au solde naturel (rouge) / Dû au solde migratoire (bleu foncé)

Indice de jeunesse

2014 : 0,84 / 2020 : 0,88

Structuration des ménages

Taille moyenne

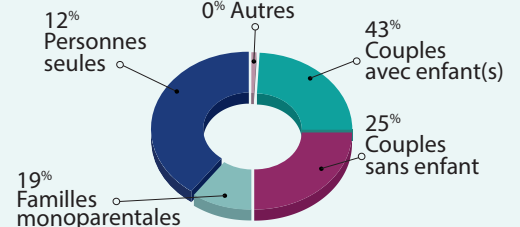
342 ménages en 2020

- 2,34 personnes par ménage en 2020
- 2,4 personnes par ménage en 2014
- 2,48 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

Revenu disponible médian annuel par UC > 20 930€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

14,4% 392 ménages
14,3% à Lorient Agglomération

47% du parc construit avant 1975

407
logements

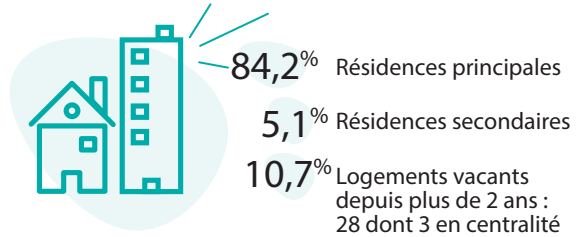
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

83% de propriétaires 12% de locataires du parc privé 4% de locataires du parc social

0% de logements collectifs

35 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
60% en extension, 9% en densification et 30% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lanvaudan	2	0	1	1	5	6
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

4 | Parc locatif social |
Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	4,7%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

15 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 8 PLAI, 7 PLUS, 0 PLS/PLI

1,8 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

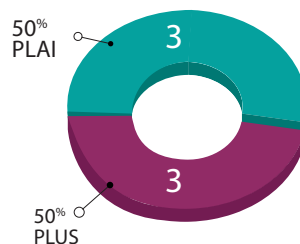
Production neuve totale

30 logements
soit 5 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

6
logements
1 par an en moyenne



LARMOR-PLAGE

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 **8 277** habitants

En 2014 : 8 125

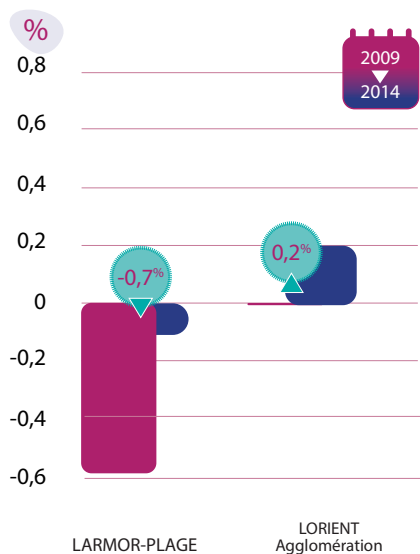
Secteur 5



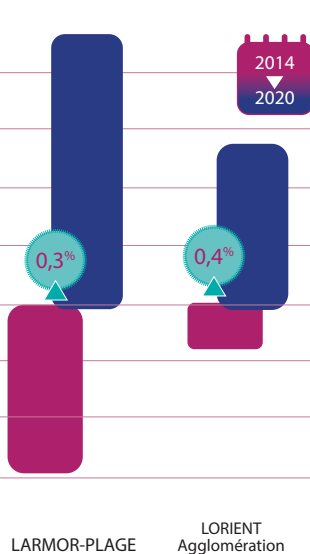
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

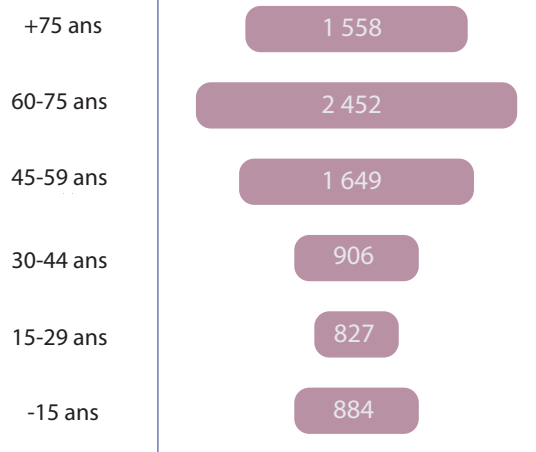
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



Taux de variation annuel moyen (bleu clair)
Dû au solde migratoire (bleu foncé)
Dû au solde naturel (rouge)

Indice de jeunesse

2014 : 0,38
2020 : 0,30

Structuration des ménages

Taille moyenne

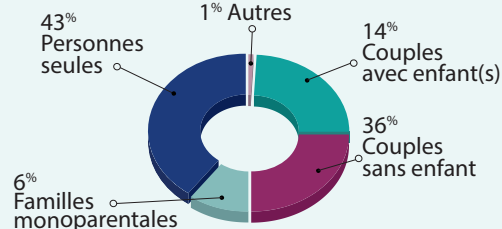
4 457 ménages en 2020

- 1,85 personnes par ménage en 2020
- 1,95 personnes par ménage en 2014
- 2,06 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

7% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC **28 600€**
Pour Lorient Agglomération **21 710€**

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

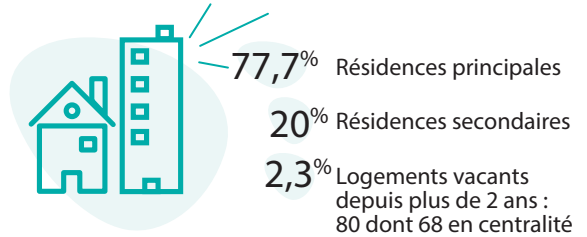
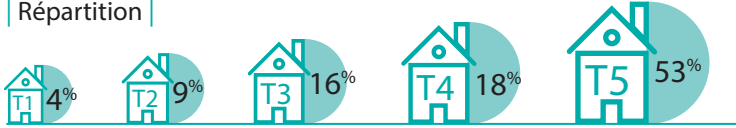
5 738
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

66% de propriétaires 29% de locataires du parc privé 4% de locataires du parc social

33% de logements collectifs 596 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
27% en extension, 57% en densification et 16% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Larmor-Plage	67	49	47	37	14	6
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

45 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	10,2%	447

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

303 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 54 PLAI, 232 PLUS, 17 PLS/PLI

9 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

478 logements
soit 80 par an en moyenne

Compatibilité loi SRU—3DS

Pour être en accord avec la loi SRU, Larmor-Plage devrait produire 123 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

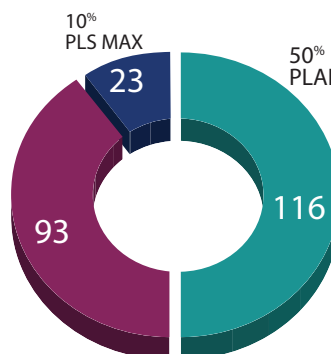
Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

232

logements
39 par an en moyenne
dont 100 en reconstitution

40% PLUS



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS.

23 BRS 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

Objectif conventionnement ANAH

Période 2024-2029 ▶ 10 logements

LOCMIQUELIC

Secteur 5

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 ▶ 4 056 habitants

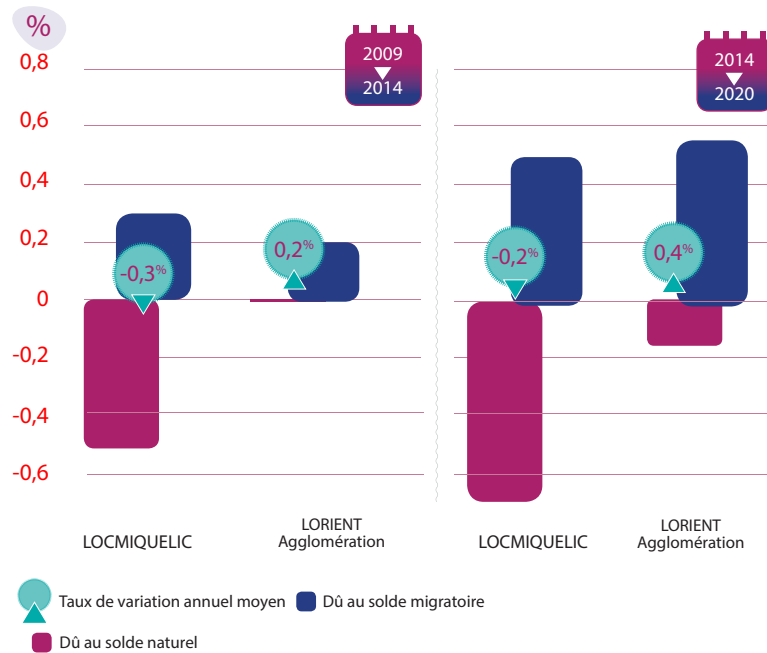
En 2014 : 4 109



CHIFFRES CLÉS

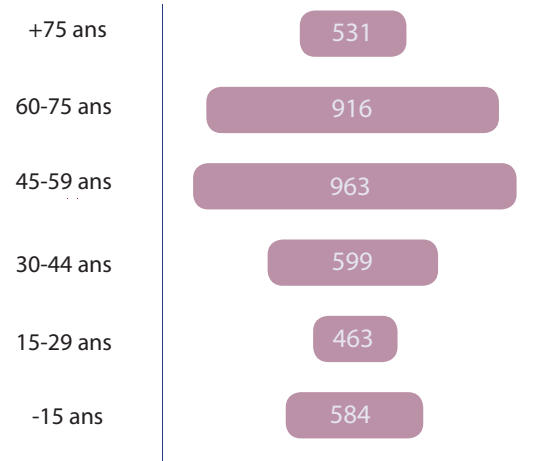
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Indice de jeunesse



Structuration des ménages

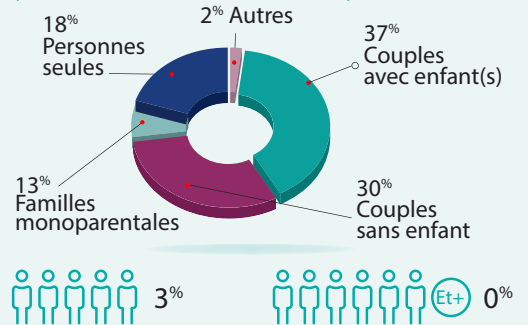
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

10% des ménages sous le seuil de pauvreté
 Revenu disponible médian annuel par UC ▶ 22 750€
 Pour Lorient Agglomération ▶ 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 15% 287 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 59%
 du parc construit avant 1975

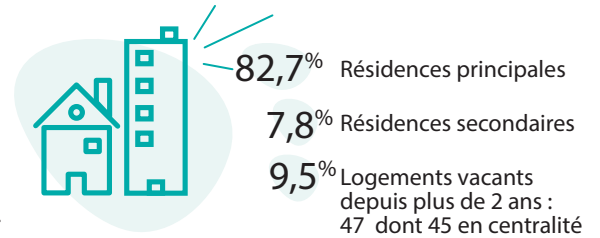
2 335
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

73% de propriétaires 22% de locataires du parc privé 4% de locataires du parc social

15% de logements collectifs 173 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
4% en extension, 91% en densification et 5% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Locmiquélic	4	23	19	5	8	14
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

11 Parc locatif social
Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui - exemptée (taux légal 20%)	8,6%	233

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

107 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 13 PLAI, 94 PLUS, 0 PLS/PLI

19,4 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

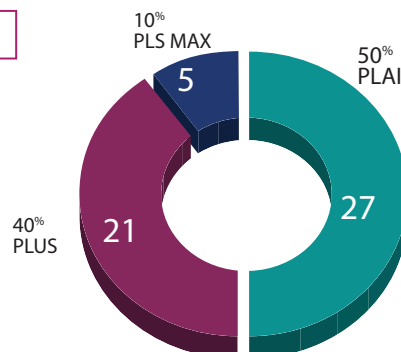
150 logements
soit 25 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

53 logements
9 par an en moyenne



Accession abordable

15% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS.

14 BRS 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

LORIENT

Secteur 4

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 ▶ 57 412 habitants

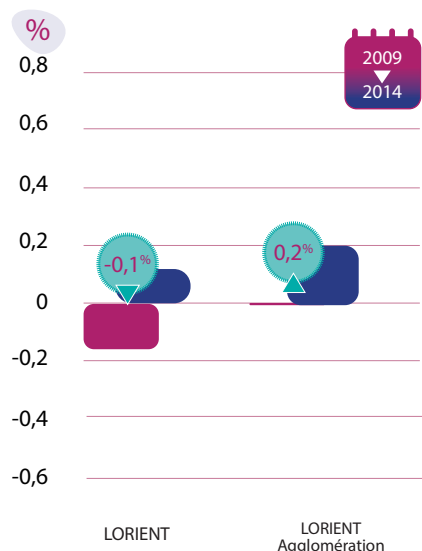
En 2014 : 57 662



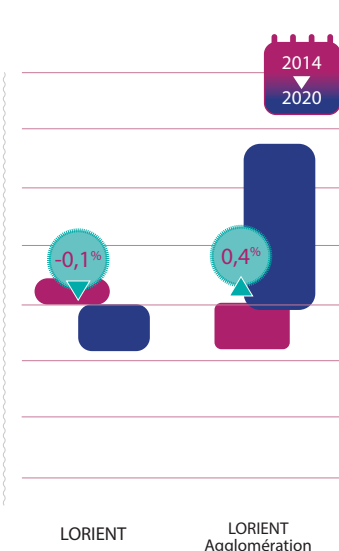
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

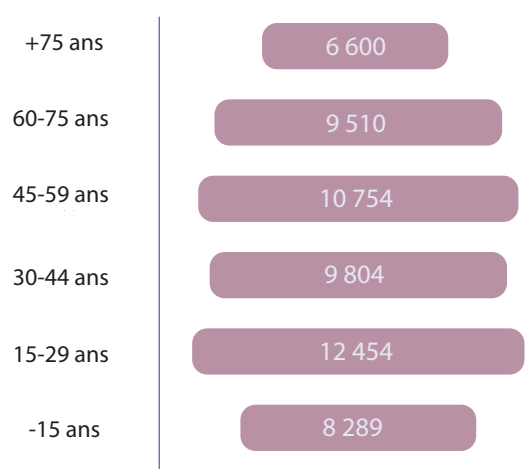
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



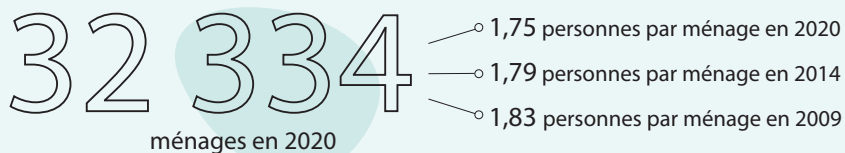
▲ Taux de variation annuel moyen ■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 2020
0,86 0,76

Structuration des ménages

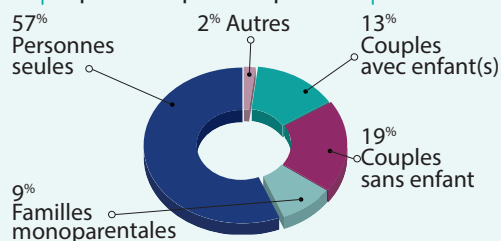
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

21% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC ▶ 20 010€
Pour Lorient Agglomération ▶ 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

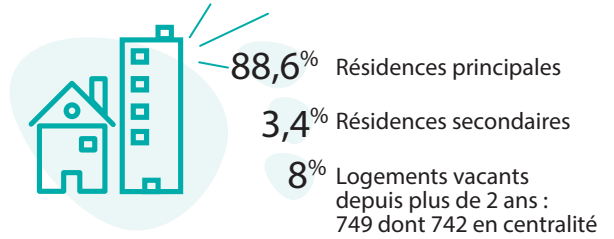
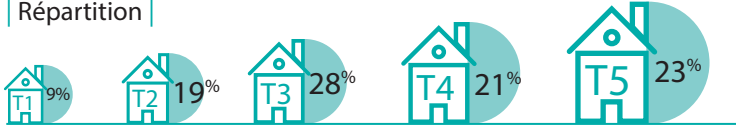
36 487
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

34% de propriétaires 46% de locataires du parc privé 19% de locataires du parc social

74% de logements collectifs 1738 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
1% en extension, 99% en densification et 0% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lorient	241	239	30	60	160	399
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

425 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Oui (taux légal 20%)	30,8%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

9 254 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 415 PLAI, 8 179 PLUS, 660 PLS/PLI

5,7 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

2 503 logements
soit 417 par an en moyenne

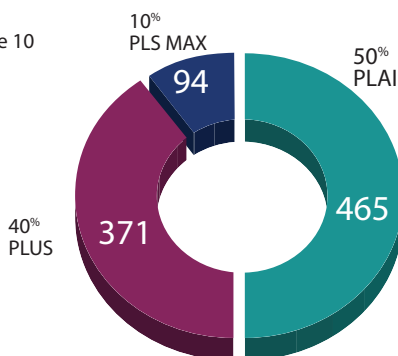
RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

20% Taux pour toute opération de plus de 10 logements

929 logements

dont 535 reconstitutions
155 par an en moyenne



Accession abordable

25% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS ou PSLA.

148 BRS 2024-2029

148 PSLA 2024-2029

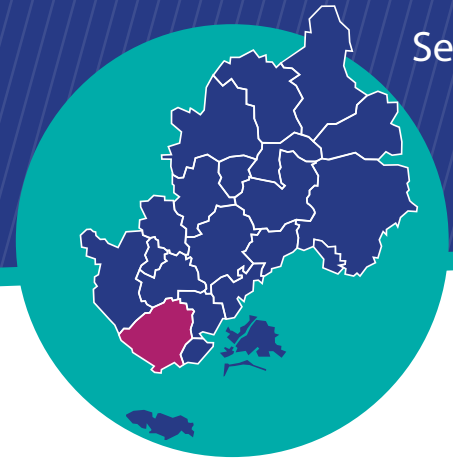
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

PLOEMEUR

Secteur 5

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 ▶ 18 537 habitants

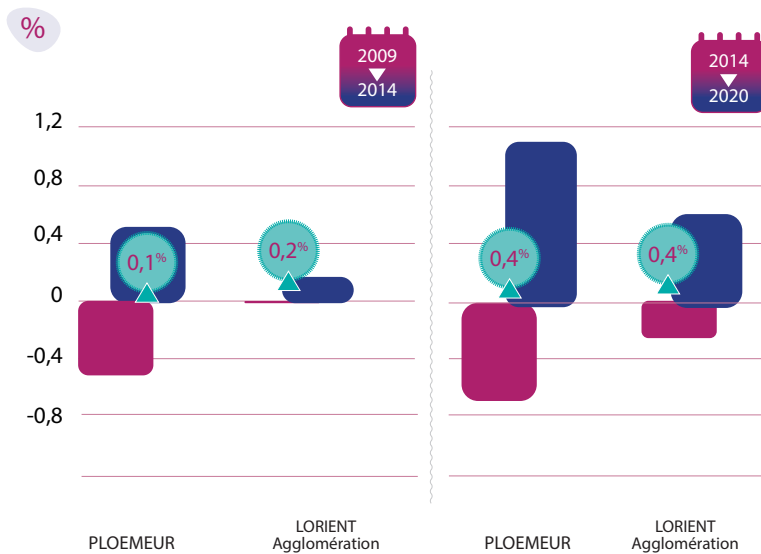
En 2014 : 18 055



CHIFFRES CLÉS

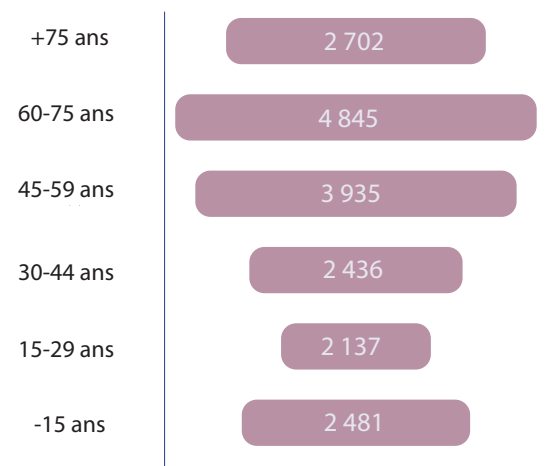
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



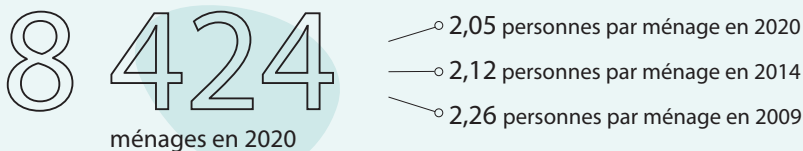
▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,52
2020 : 0,47

Structuration des ménages

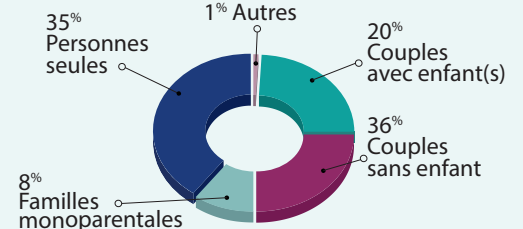
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

7% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC ▶ 25 960€
Pour Lorient Agglomération ▶ 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

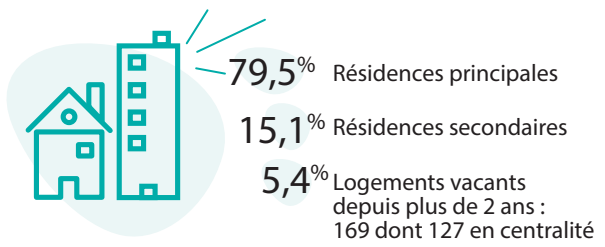
10 597
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

70% de propriétaires 22% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

23% de logements collectifs 1 069 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
16% en extension, 58% en densification et 26% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ploemeur	94	74	162	131	52	144
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

253 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	12,3%	677

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

778 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 131 PLAI, 569 PLUS, 78 PLS/PLI
6 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale
700 logements
soit 117 par an en moyenne

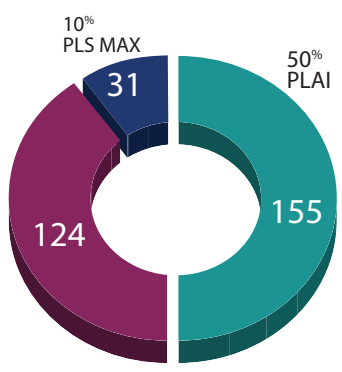
Compatibilité loi SRU—3DS

Pour être en accord avec la loi SRU, Ploemeur devrait produire 110 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements
310 logements
52 par an en moyenne
dont 100 en reconstitutions



Accession abordable

15% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accès sociale en BRS.
54 BRS 2024-2029
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

Objectif conventionnement ANAH

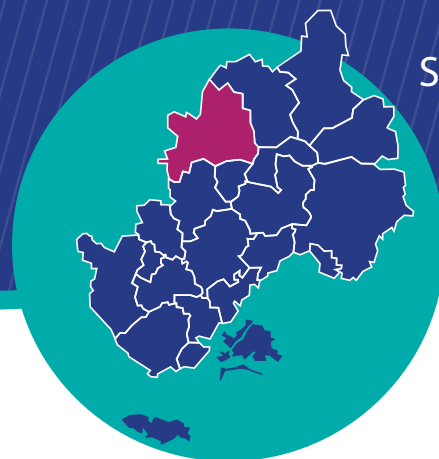
Période 2024-2029 ▶ 10 logements

PLOUAY

Secteur 2

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 5 789 habitants

En 2014 : 5 455



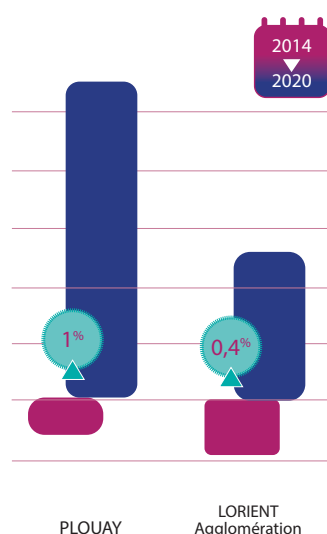
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

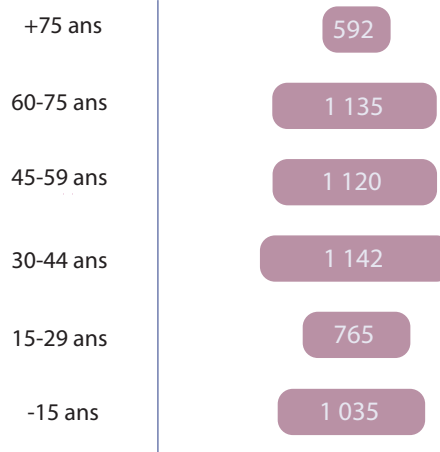
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,87
2020 : 0,79

Structuration des ménages

Taille moyenne

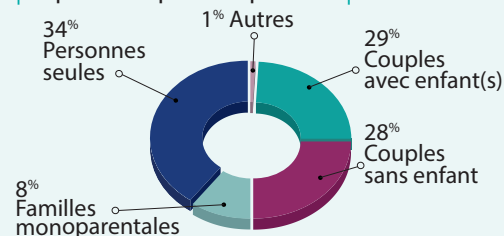
2 572 ménages en 2020

- 2,21 personnes par ménage en 2020
- 2,25 personnes par ménage en 2014
- 2,24 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

9% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 21 850€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

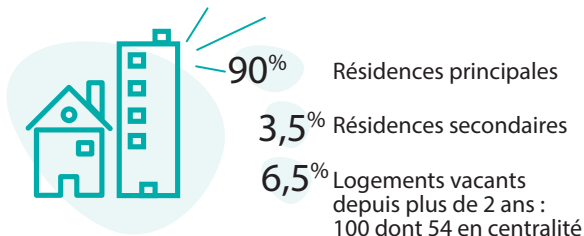
2 856
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

70% de propriétaires 26% de locataires du parc privé 3% de locataires du parc social

17% de logements collectifs 291 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
44% en extension, 28% en densification et 28% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plouay	16	38	25	34	22	18
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

96 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	9,6%	272

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

90 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 56 PLAI, 26 PLUS, 8 PLS/PLI

6,9 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

200 logements
soit 33 par an en moyenne

Compatibilité loi SRU—3DS

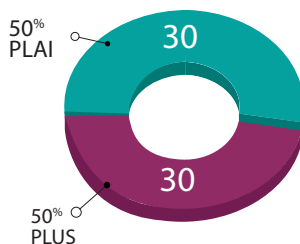
Pour être en accord avec la loi SRU, Plouay devrait produire 106 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

30% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

60 logements
10 par an en moyenne



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 50% d'accès sociale en PSLA.

10 PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

Objectif conventionnement ANAH

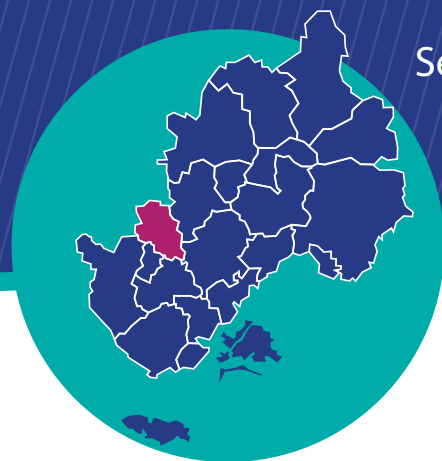
Période 2024-2029 ▶ 4 logements

PONT-SCORFF

Secteur 2

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 **3 897** habitants

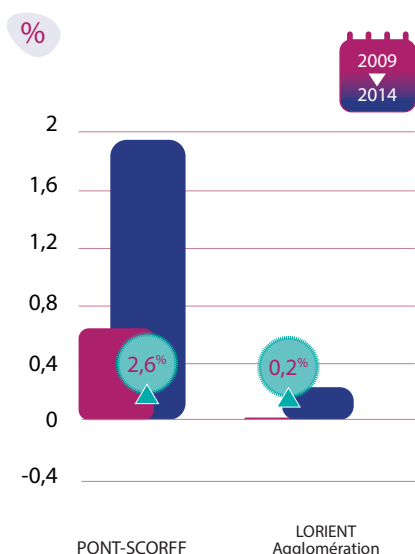
En 2014 : 3 603



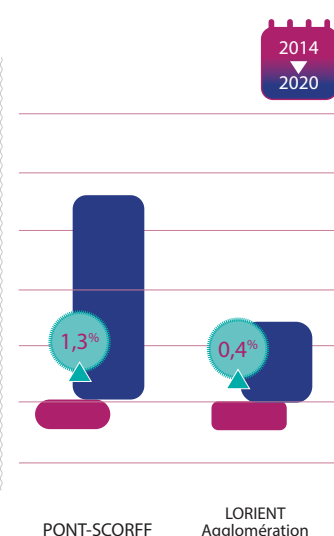
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

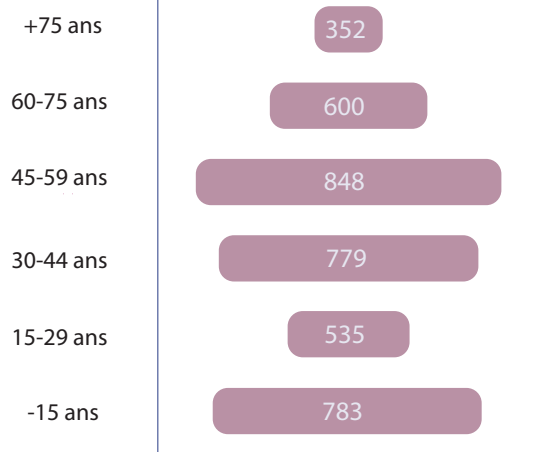
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 1,36
2020 : 1,06

Structuration des ménages

Taille moyenne

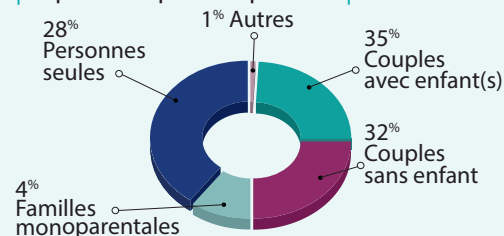
1 592 ménages en 2020

- 2,39 personnes par ménage en 2020
- 2,53 personnes par ménage en 2014
- 2,57 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

9% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC **22 910€**
Pour Lorient Agglomération **21 710€**

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

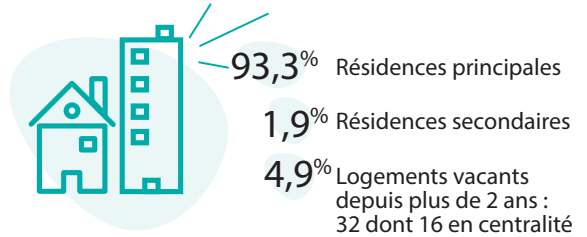
1 707
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

71% de propriétaires 20% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

14% de logements collectifs 401 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
56% en extension, 18% en densification et 25% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pont-Scorff	33	102	44	63	30	33
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

36 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	17,4%	43

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

194 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 62 PLAI, 106 PLUS, 826 PLS/PLI

3,3 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

 CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

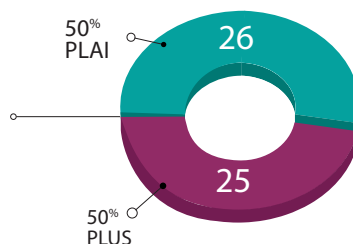
204 logements
soit 34 par an en moyenne

 RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

25% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

51 logements
8 par an en moyenne



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 50% d'accession sociale en PSLA.

10 PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

PORT-LOUIS

Secteur 6

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 2 672 habitants

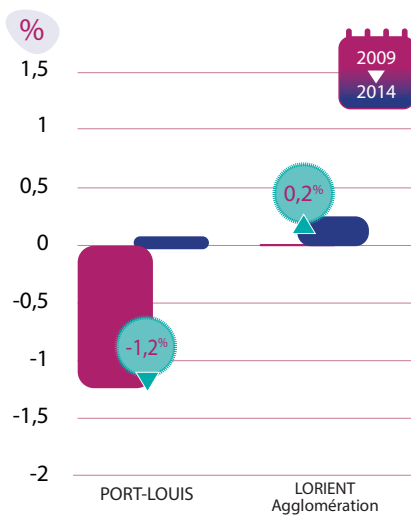
En 2014 : 2 644



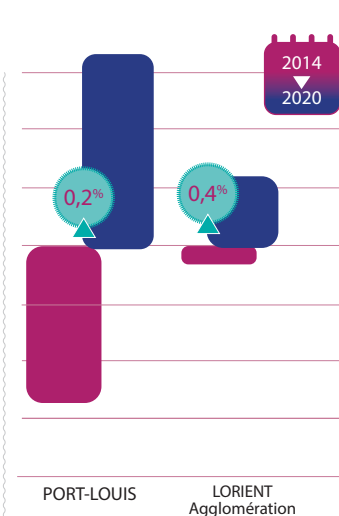
CHIFFRES CLÉS

POPULATION

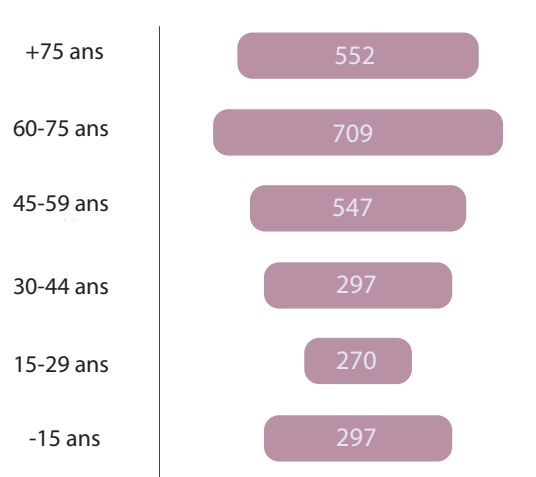
Évolution de la population



Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,39
2020 : 0,35

Structuration des ménages

Taille moyenne

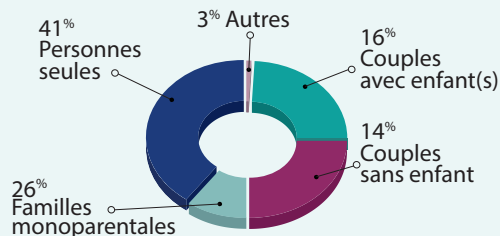
1 404 ménages en 2020

- 1,83 personnes par ménage en 2020
- 1,88 personnes par ménage en 2014
- 1,91 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

13% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 23 250€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

2 800

logements

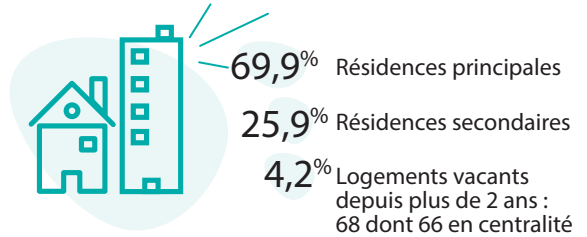
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

60% de propriétaires 29% de locataires du parc privé 9% de locataires du parc social

36% de logements collectifs

167 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
1% en extension, 99% en densification et 0% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Port-Louis	3	7	5	34	3	1
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

31

Parc locatif social

Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	11,3%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022



158 logements locatifs sociaux familiaux

Dont : 10 PLAI, 145 PLUS, 3 PLS/PLI

6,5

demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

252

logements soit 42 par an en moyenne



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

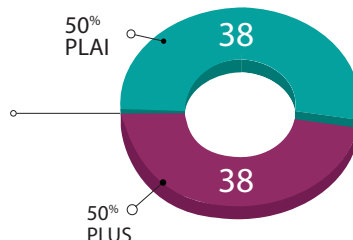
30%

Taux pour toute opération de plus de 10 logements

76

logements

13 par an en moyenne



Accession abordable

25%

Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS.

38

BRS 2024-2029

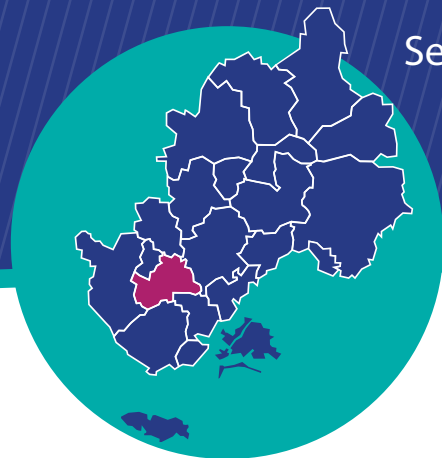
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

QUEVEN

Secteur 2

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 8 816 habitants

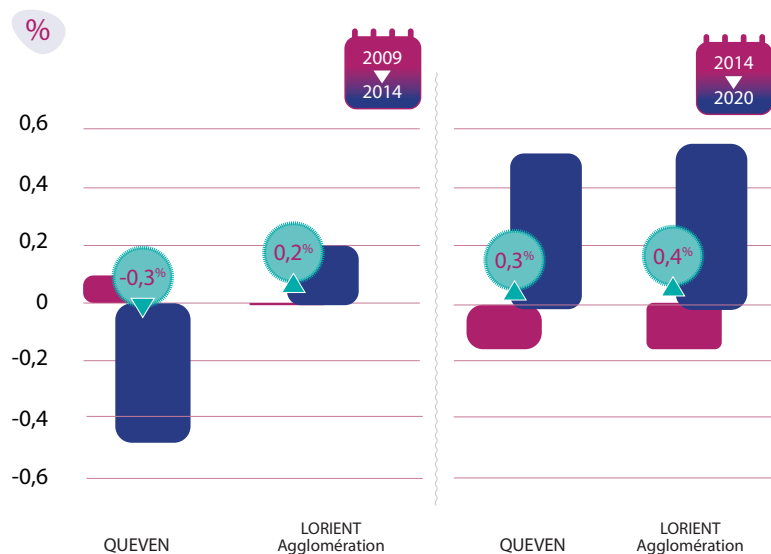
En 2014 : 8 643



CHIFFRES CLÉS

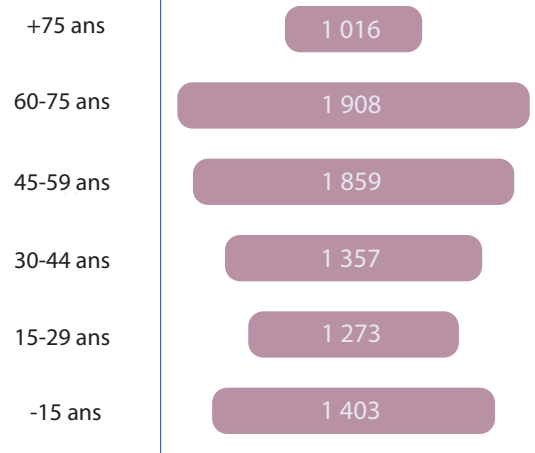
POPULATION

Évolution de la population



Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde migratoire
■ Dû au solde naturel

Indice de jeunesse

2014 : 0,78
2020 : 0,65

Structuration des ménages

Taille moyenne

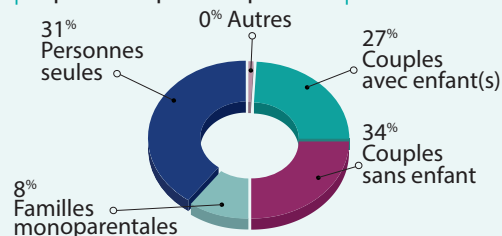
3 812 ménages en 2020

- 2,22 personnes par ménage en 2020
- 2,32 personnes par ménage en 2014
- 2,48 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

7% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 23 660€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

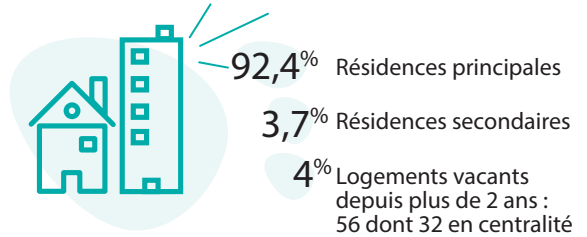
4 126
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

70% de propriétaires 21% de locataires du parc privé 9% de locataires du parc social

18% de logements collectifs 731 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
40% en extension, 32% en densification et 28% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Quéven	80	206	37	65	71	100
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

213 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	12,4%	295

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

457 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 69 PLAI, 370 PLUS, 18 PLS/PLI

5,4 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

132 logements
soit 22 par an en moyenne

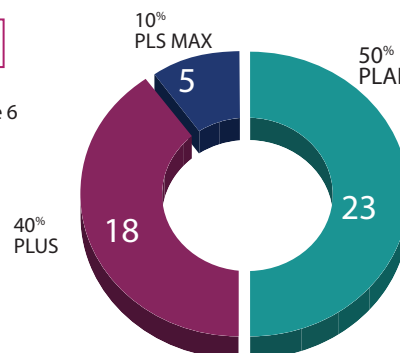


RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

46 logements
8 par an en moyenne



Accession abordable

10% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 50% d'accès sociale en PSLA

7 PSLA 2024-2029

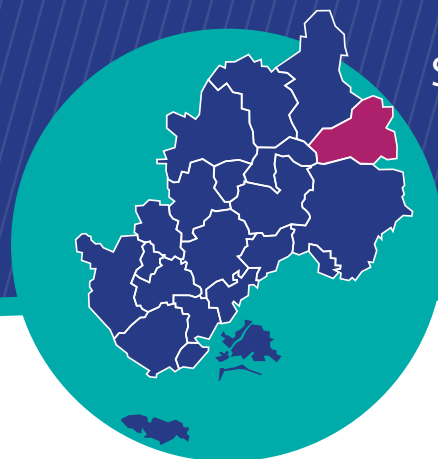
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

QUISTINIC

Secteur 1

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 1 421 habitants

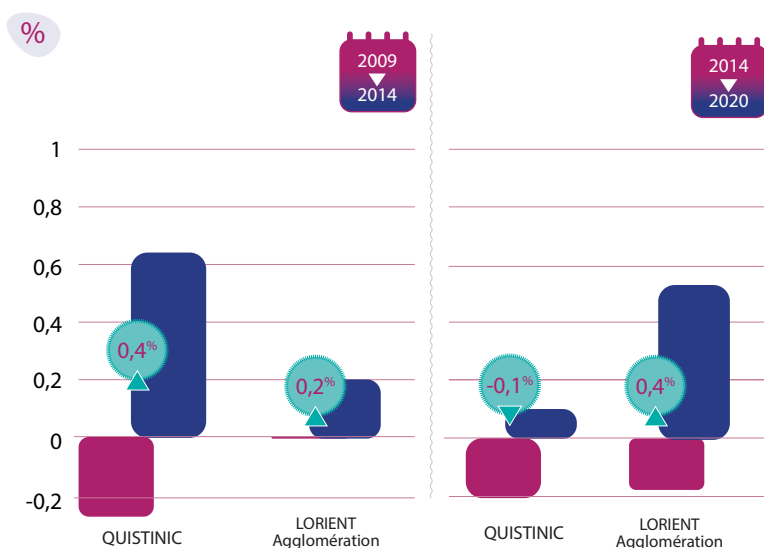
En 2014 : 1 429



CHIFFRES CLÉS

POPULATION

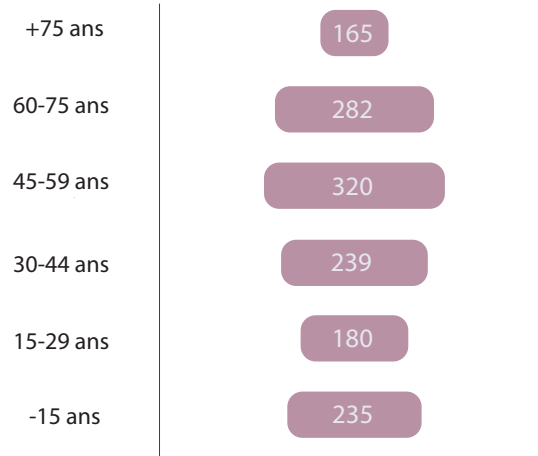
Évolution de la population



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde naturel
■ Dû au solde migratoire

Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Indice de jeunesse

2014 : 0,75
2020 : 0,69

Structuration des ménages

Taille moyenne

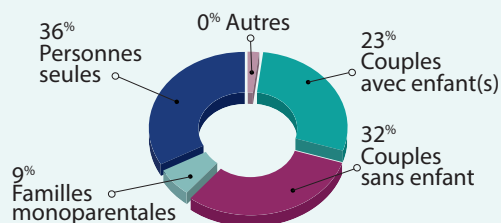
656 ménages en 2020

- 2,15 personnes par ménage en 2020
- 2,19 personnes par ménage en 2014
- 2,22 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

Revenu disponible médian annuel par UC > 20 950€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

887

logements

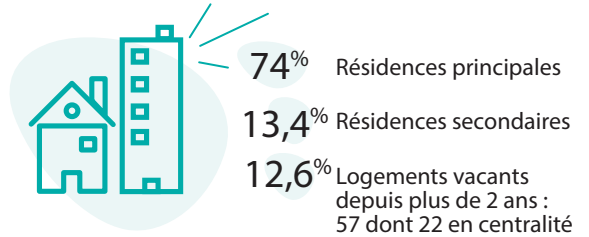
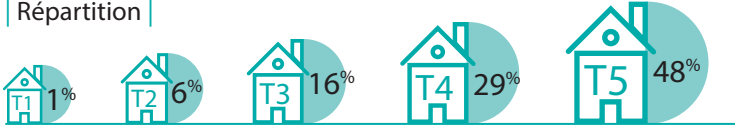
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

82% de propriétaires 14% de locataires du parc privé 2% de locataires du parc social

1% de logements collectifs

65 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
21% en extension, 28% en densification et 51% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Quistinic	4	6	3	4	10	2
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

25 | Parc locatif social |
Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales
Non	2,7%

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

25 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 8 PLAI, 12 PLUS, 5 PLS/PLI

6,8 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

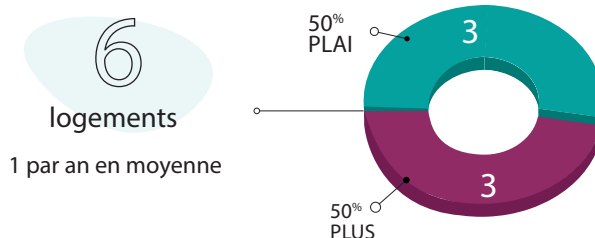
CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

30 logements
soit 5 par an en moyenne

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

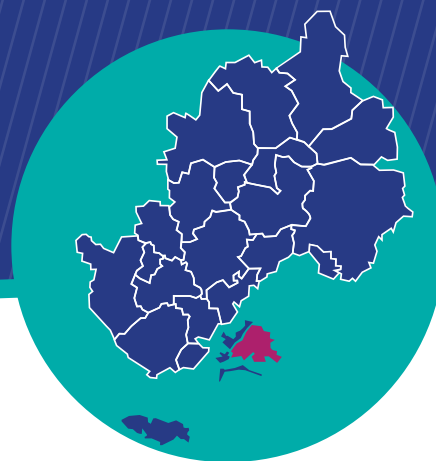


RIANTEC

Secteur 5

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 5 806 habitants

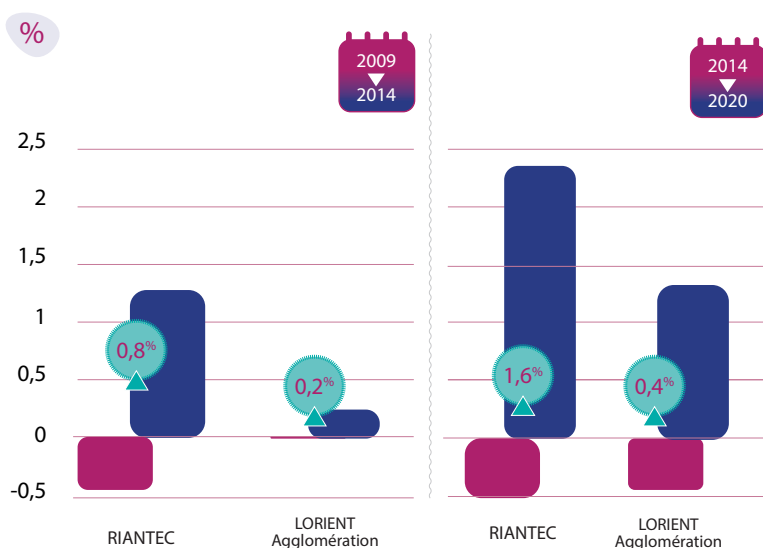
En 2014 : 5 290



CHIFFRES CLÉS

POPULATION

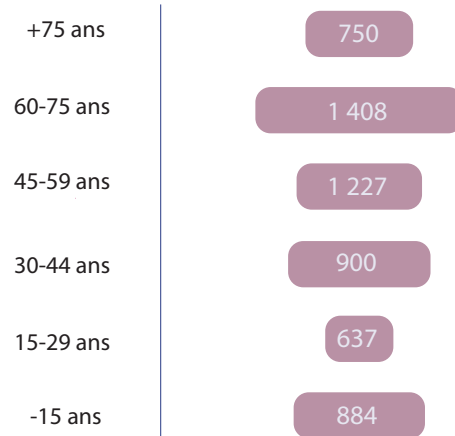
Évolution de la population



▲ Taux de variation annuel moyen
■ Dû au solde naturel
■ Dû au solde migratoire

Croissance démographique

Pyramide des âges (2020)



Indice de jeunesse

2014 : 0,59
2020 : 0,54

Structuration des ménages

Taille moyenne

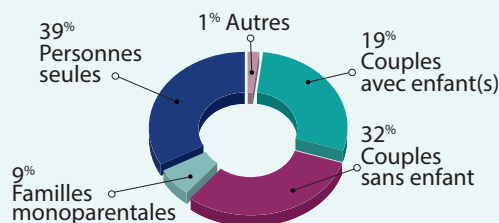
2 787 ménages en 2020

- 2,05 personnes par ménage en 2020
- 2,17 personnes par ménage en 2014
- 2,25 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

10% des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 22 370€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€

ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

⚡ 14,4% 392 ménages
⚡ 14,3% à Lorient Agglomération

⚡ 47% du parc construit avant 1975

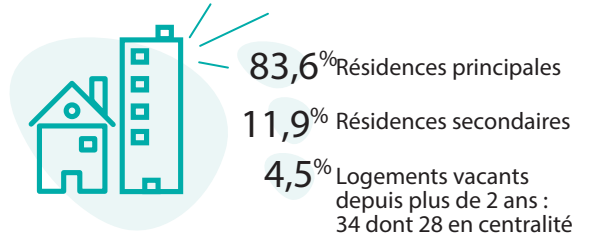
3 332
logements

Caractéristiques du parc total de logements en 2020

68% de propriétaires 23% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

11% de logements collectifs 651 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
32% en extension, 52% en densification et 7% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Riantec	63	17	24	33	37	21
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

232 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	15,6%	121

Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

269 logements locatifs sociaux familiaux
Dont : 83 PLAI, 162 PLUS, 24 PLS/PLI

7,4 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

Production neuve totale

336 logements
soit 56 par an en moyenne

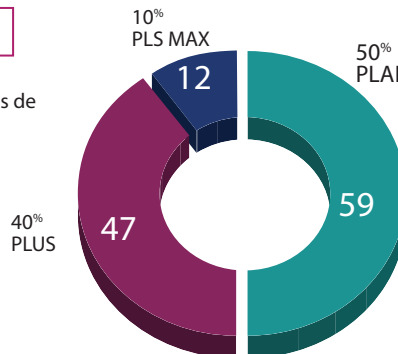
RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Logements locatifs sociaux familiaux

35% Taux pour toute opération de plus de 6 logements

118 logements

20 par an en moyenne

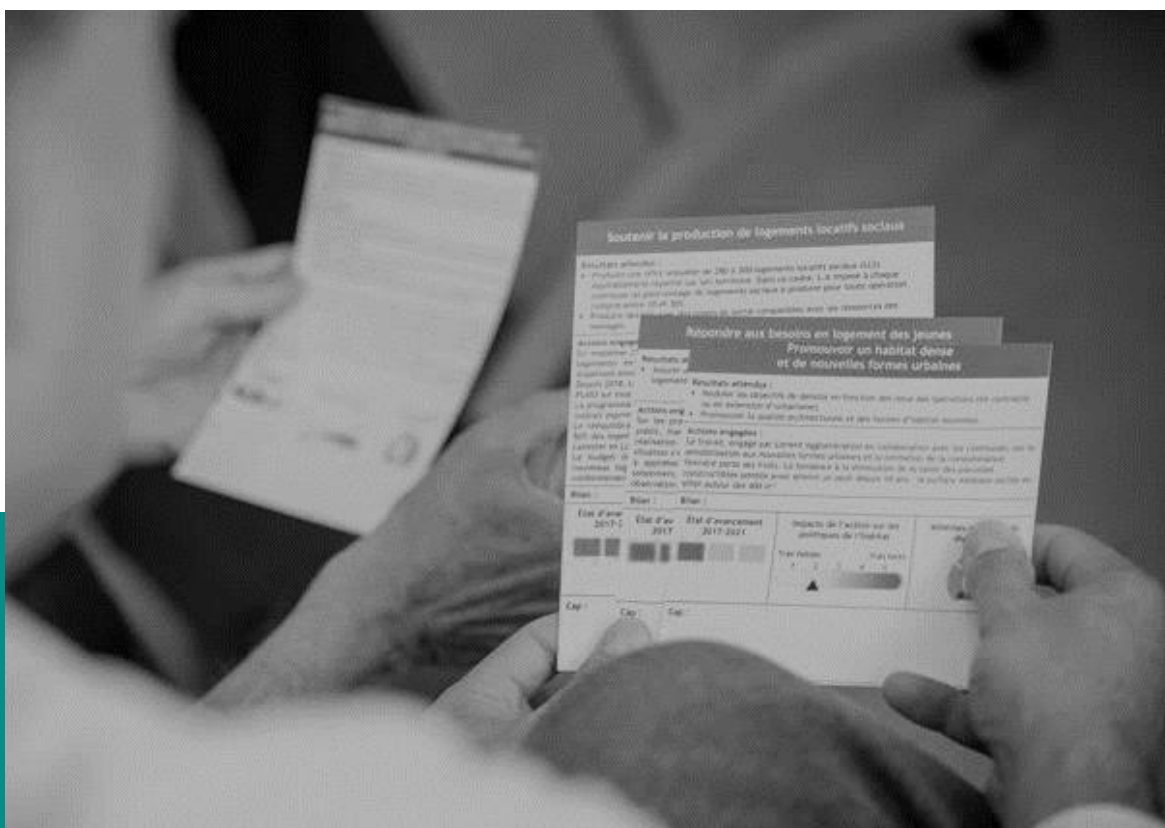


Accession abordable

15% Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accès sociale en PSLA.

30 PSLA 2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix plafonnés



LEXIQUE HABITAT

Action Logement : Organisme inscrit dans le champ de l'économie sociale et solidaire, il agit au quotidien pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des salariés et ainsi favoriser leur accès à l'emploi.

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement du Morbihan. Elle délivre une information et un conseil neutres, gratuits, sur tous les thèmes du logement et de l'habitat. Sur le territoire de Lorient Agglomération, l'agence est un observatoire des dynamiques territoriales du logement et un partenaire de l'Espace Info Energie.

Agence locale de l'énergie : Les Agences locales de l'énergie sont des services d'information et de conseil, à la disposition du public, sur les énergies renouvelables, l'efficacité et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Elles interviennent également pour donner des avis techniques préalables dans le cadre de la construction ou de projets d'aménagement intégrant la problématique d'« économie d'énergie ou de haute qualité environnementale », pour réaliser des bilans énergétiques notamment pour les communes.... Les Agences locales de l'énergie sont regroupées au sein de la Fédération pour les agences locales de maîtrise de l'énergie (FLAME). L'Agence locale de l'énergie de Bretagne sud (ALOEN) a été créée en 2005. Elle est partenaire de l'Espace info habitat.

Agence nationale de l'habitat (ANAH) : C'est un établissement public créé en 1971 et placé sous la tutelle du ministère du logement et celui en charge du budget. L'Etat lui alloue un budget qui sert à accorder des subventions pour l'amélioration du confort des logements privés :

- Aux propriétaires occupants sous condition de ressources pour la rénovation de leur logement (rénovation thermique, adaptation au vieillissement et/ou handicap, insalubrité) ;
- Aux propriétaires bailleurs sans condition de ressources mais en contrepartie de l'application d'un loyer maîtrisé donc inférieur aux loyers libres.

Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : L'ANRU finance les projets de rénovation urbaine des quartiers prioritaires. Elle a été créée dans le but de simplifier et d'accélérer les démarches des collectivités locales et des bailleurs sociaux désireux de mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine.

Bail réel solidaire (BRS) : Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession à la propriété créé par la loi MACRON le 6 août 2015. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf, et ce, à un prix abordable. Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'organisme de foncier solidaire de Lorient Agglomération est en cours de création. Il aura pour vocation de réaliser à terme environ 70 logements en BRS par an sur les communes du territoire où ce produit est pertinent.

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) : Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) est un organisme investi d'une mission d'intérêt public, né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Il a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental. Le CAUE est créé à initiative des responsables locaux et présidé par un élu local. C'est un organe de concertation entre les acteurs impliqués dans la production et la gestion de l'espace rural et urbain.

Commissions d'Attribution du Logement (CAL) : La commission d'attribution des logements locatifs sociaux est chargée d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée

selon la procédure du numéro d'enregistrement unique. Il existe des commissions d'attribution au sein de tous les bailleurs sociaux.

Certificats d'économie d'énergie (CEE) : Les fournisseurs d'énergie peuvent proposer des aides financières aux particuliers pour financer partiellement ou totalement leurs travaux d'économies d'énergie dans leur logement. Il est ainsi possible d'obtenir une aide *Certificat d'économie d'énergie (CEE)* pour des travaux standards. Le montant de l'aide proposée tient compte de l'ampleur des économies d'énergie réalisées et des revenus du ménage.

Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : Ces centres accueillent les personnes ou familles connaissant de graves difficultés (économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion) pour les aider à accéder ou à retrouver leur autonomie personnelle et sociale. Ces centres exercent leurs activités avec le concours de travailleurs sociaux et d'équipes pluridisciplinaires et dans le cadre d'une organisation territoriale coordonnée.

Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) : Déclinées à l'échelle départementale et territoriale, elles ont pour fonction de mettre en relation le travail de tous les acteurs sur des dossiers pour éviter l'expulsion.

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : La CIL permet à l'EPCI de disposer d'une instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution de logements sociaux sur un territoire, dont les mutations. Les orientations sont mises en œuvre via une convention intercommunale d'attribution (CIA) qui comporte les engagements pris par les bailleurs sociaux et leurs partenaires.

Conventions d'Utilité Sociale (CUS) : La convention d'utilité sociale est un contrat passé entre un organisme HLM et l'État, qui définit la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.

Conventionnement : Le système du conventionnement a été instauré en 1977 par la réforme du financement du logement. Il consiste, pour des propriétaires de logements locatifs (parcs public et privé), à signer une convention avec l'Etat, selon laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond. Ces ménages peuvent bénéficier de l'APL (Aide personnalisée au logement).

Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) : Sa mission consiste à porter – autrement dit à acquérir – des terrains qui serviront, ensuite, à la construction de logements, en particulier de logements sociaux. Pour un temps donné, l'EPF possède et gère (sécurité, gardiennage, etc.) ce foncier pour le compte d'une collectivité. Éventuellement, il peut commencer à le pré-aménager (démolition des bâtiments existants, dépollution, etc.) avant de le vendre à une collectivité ou à l'opérateur mandaté par cette collectivité.

Fonds énergie – eau (FEE) : Ce fonds, mis en place dans chaque département, est destiné à aider les personnes et familles ayant des difficultés financières entraînant des impayés de fournitures d'eau et/ou d'énergie.

Fonds de solidarité pour le logement (FSL) : Ce fonds, mis en place dans chaque département, est destiné à aider les personnes et familles défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs, par l'octroi d'aides financières. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social liées au logement, nécessaires à l'insertion de ces personnes. Enfin, il finance en partie les coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées.

Foyer de jeunes travailleurs (FJT) ou « Habitat jeunes » : Ce sont des résidences qui louent des chambres à des jeunes âgés généralement de 18 à 30 ans, elles offrent à leurs résidents un accompagnement socio-éducatif.

Habitat à loyer modéré (HLM) : Nom couramment donné au logement social construit avec l'aide financière de l'État par les organismes d'HLM ou bailleurs sociaux. Ils répondent à des normes administratives précises et sont destinés aux catégories sociales à revenus modestes.

Handicap Innovation Territoire (HIT) 2020 – 2027 : projet visant à développer l'inclusion pour l'ensemble des aspects de la vie de la personne en situation de handicap, y compris dans son logement.

Intermédiation locative (IML) : L'intermédiation locative permet à un propriétaire de louer un bien immobilier via un tiers social pour loger dignement et en toute confiance des ménages en difficulté financière. L'organisme d'intermédiation locative agréé par l'État ou l'Anah sécurise la relation et garantit le versement des loyers pour le propriétaire. Des avantages fiscaux sont aussi à la clé pour le bailleur.

Loc'Avantages : Réduction fiscale importante sur les revenus d'un propriétaire bailleur. Cette personne s'engage en contrepartie, à proposer le bien à la location à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Cela permet également au bailleur d'obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

Logement Abordable Contractualisé (LAC) : Le LAC est un logement locatif libre, distinct du logement social et du logement intermédiaire, et réservé aux investisseurs institutionnels. Ces logements sont achetés à un prix décoté par rapport au marché libre, sous la forme d'immeubles entiers, de cages d'escaliers ou de logements diffus au sein d'une copropriété. Ils sont ensuite mis en location au loyer de marché afin de répondre aux exigences de politiques publiques d'habitat.

Morbihan Solidarité Energie (MSE) : Dispositif mis en place par le Département, il propose un accompagnement gratuit et personnalisé pour améliorer le confort du logement.

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. **A Lorient 3 quartiers ont été identifiés comme prioritaires et vont bénéficier de projets ambitieux** : Kerfréhour-Châtaigneraie à Lanester / Bois-du-Château à Lorient / Kervénanec-Nord à Lorient.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les OAP sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs être compatibles. Les OAP peuvent définir de manière précise des dispositions relatives à l'aménagement de certains secteurs du territoire.

Organismes d'habitat social : Ce sont des organismes publics et privés qui construisent ou gèrent des logements locatifs destinés à des personnes de condition modeste. Il existe 3 grandes familles :

- Les offices publics de l'habitat (OPH) rattachés à des collectivités locales ;
- Les entreprises sociales de l'habitat (ESH) sont des sociétés anonymes responsables devant leurs actionnaires qui doivent réinvestir leurs bénéfices ;
- Les sociétés anonymes coopératives d'HLM sont des sociétés à capital variable fondées sur des principes coopératifs de démocratie et de transparence.

Office foncier solidaire (OFS) : Mis en place depuis 2017 suite aux différentes lois et mesures fiscales, les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes à but non lucratif agréés par le Préfet de Région, qui développent une politique d'accession sociale à la propriété pérenne via des baux réels solidaires (BRS). Le principe repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage, ce qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier. Le ménage signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier.

Pensions de famille : Elles accueillent des personnes (généralement des personnes seules ou en couple) en grande difficulté d'insertion sociale ne pouvant accéder à un logement autonome. Elles comprennent des logements privés et des espaces collectifs et sont gérées par un hôte qui assure l'animation de la vie quotidienne.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) : Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Plan d'action de réduction des polluants atmosphériques (PAQA) : Ce dispositif fait suite au Décret n° 2021-1783 du 24 décembre 2021 relatif au renforcement et à la mise à jour du plan d'action de réduction des polluants atmosphériques du plan climat-air-énergie territorial.

Plan d'action foncière (PAF) : C'est une déclinaison de la stratégie foncière locale à l'échelle d'un territoire en fonction des projets, des enjeux et des besoins locaux identifiés. Ces besoins sont exprimés lors de l'élaboration ou de la mise en œuvre d'un document de planification à l'échelle intercommunale.

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) : Le Plan climat air énergie territorial est le document cadre de l'action du territoire dans la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation aux évolutions en cours, la pollution de l'air. A partir des constats du diagnostic, il définit la trajectoire à 2050 et établit une feuille de route pour tous les acteurs du territoire sur les 6 années à venir. Le PCAET de Lorient Agglomération en cours concerne la période 2020-2025.

Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) : Ce plan a vocation à définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) : Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) joue un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrains intervenant sur la lutte contre l'habitat indigne, qui recouvre toutes les situations de logements exposant leurs occupants ou des tiers à des risques pour leur santé ou leur sécurité.

Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) : Ce dispositif préventif permettra d'intervenir auprès des copropriétés présentant les indicateurs de fragilité les plus forts dans l'observatoire ou repérées en difficulté par les communes ou l'EIH. Il s'adressera à des copropriétés dont la situation juridique et/ou financière a besoin d'être consolidée. Cet accompagnement sera souvent un préalable nécessaire avant l'engagement d'un projet de rénovation.

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) : Constitués d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime de l'Etat, les PLAIs financent la réalisation de logements pour les familles les plus défavorisées. Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS). Il existe deux types de PLAIs, les PLAIs ordinaires (ou ressources) pour les ménages n'ayant que des difficultés financières et les PLAIs adaptés pour les ménages cumulant des difficultés financières et sociales. Les PLAIs représentent 50% minimum de la programmation annuelle de l'agglomération. A noter que, sur notre territoire, concernant les locataires du parc public, 30% ont des revenus qui les rendent éligibles aux logements dits « très sociaux ».

Prêt locatif social (PLS) : Les opérations financées par des PLS sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Les plafonds de ressources du PLS sont, conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds

de ressources HLM, ceux du PLUS majorés de 30 %. Sur le territoire, une part maximale de 10% de PLS institutionnel est possible dans les communes ayant intégré un objectif de logement locatif social de 35% dans les opérations et celles répondant aux obligations au regard de la loi SRU, où le marché immobilier le justifie.

Prêt locatif à usage social (PLUS) : Il permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale. La mise en location est donc encadrée par une convention précisant un plafond de ressources et un loyer maximum. Le PLUS est actuellement le dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux. Il est constitué d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime de l'Etat. Les PLUS représentent 50 % de la programmation annuelle de l'agglomération.

Prêt social location accession (PSLA) : C'est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Le ménage acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Prêt à taux zéro (PTZ) : C'est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est accordé, sous condition de ressources, aux personnes qui souhaitent, pour la première fois, devenir propriétaire de leur résidence principale en neuf ou dans l'ancien.

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) : Les quartiers dits « prioritaires » sont les territoires où s'applique la politique de la ville, politique qui vise à compenser les écarts de niveau de vie avec le reste du territoire. Ces quartiers sont donc ceux où les revenus sont les plus faibles.

Résidences sociales : Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage (SDAHGV) 2023-2029 : Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

- Des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
- Des terrains familiaux locatifs aménagés, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
- Des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) : Le service public de la performance énergétique de l'habitat vise :

- À accroître le nombre de projets de rénovation énergétique,
- Et à encourager les rénovations performantes et les rénovations globales.

Il assure l'information, le conseil et l'accompagnement des consommateurs souhaitant diminuer leur consommation énergétique.

Le service public de la performance énergétique de l'habitat favorise :

- La mobilisation des professionnels et du secteur bancaire,

- L'animation d'un réseau de professionnels et d'acteurs locaux,
- La mise en place d'actions facilitant la montée en compétences des professionnels.

Ce service est porté par l'EIH sur le territoire de Lorient Agglomération.

Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) : Ce service accueille les personnes qui, pour différentes raisons, se retrouvent sans solution de logement, en urgence ou à court terme. Il a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement. C'est le gestionnaire désigné qui a la charge de mener à bien cette mission de coordination.

Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) : La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la taxe sur les logements vacants (TLV) n'est pas appliquée. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe. La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne exclusivement les communes de plus de 50 000 habitants marqués par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes est fixée par décret.

Vente en état futur d'achèvement (VEFA) : C'est un contrat très utilisé dans le domaine de la construction en milieu urbain. Il se caractérise par un mécanisme d'évolution dans le temps, rendant l'acquéreur propriétaire du bien au fur et à mesure de l'avancement des travaux. C'est ainsi qu'un bailleur social peut acquérir des logements dans une résidence réalisée par un promoteur privé.

Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : La ZAC est une zone géographique administrée par une personne publique ayant pour but d'y réaliser des constructions ou des équipements collectifs.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

TABLEAU DE BORD - SUIVI DU PLH 2024-2029

Objectifs à atteindre	Indicateurs	Type	Source	Fréquence
_Baisse des consommations énergétiques du secteur résidentiel	_Niveau de consommation énergétique du secteur résidentiel	Résultat	Observatoire de l'énergie	Annuel
_Baisse du nombre de logements énergivore DPE classée E, F ou G	_Nombre de logements énergivore DPE classés E, F ou G	Résultat	Observatoire de l'énergie	Annuel
_Au moins 20% de propriétaires modestes accompagnés par le service habitat ont réalisé des travaux " en obtenant une aide financière départementale de l'Anah	_Part de propriétaires modestes accompagnés par le service habitat ont réalisé des travaux " en obtenant une aide financière départementale de l'Anah	Résultat	Tableau de bord du service habitat	Annuel
	_Au moins 1 200 ménages sont conseillés, par an et par l'EIH, sur un projet de rénovation énergétique	Suivi	Tableau de bord du service habitat	Annuel
	_Au moins 120 propriétaires « modestes » déposent chaque année un dossier de subvention Anah	Suivi	Tableau de bord du service habitat	Annuel
	_Au moins 300 ménages ont reçu une aide de Lorient Agglomération pour le logement (nombre, montant)	Suivi	Tableau de bord du service habitat	Annuel
_Baisse de la part des copropriétés potentiellement fragiles	_Part des copropriétés potentiellement fragiles	Résultat	Observatoire des copropriétés	Bisannuel
_Réduction du nombre de logements sociaux classés énergivore (étiquettes E, F ou G) d'ici 2029	_Nombre de logements sociaux classés énergivore (étiquettes E, F ou G)	Résultat	RPLS	Annuel
_Au moins 40% de reconstitution sur site des logements locatifs sociaux familiaux démolis	_Nombre de logements locatifs sociaux familiaux reconstruits sur site	Résultat	Suivi des projets de renouvellement urbain	Annuel
_Au moins 20% d'accession abordable sur site	_Nombre de logements en accession abordable	Résultat	Suivi des projets de renouvellement urbain	Annuel
_Augmentation de la densité dans les tissus pavillonnaires des communes	_Densité des secteurs bâtis des tissus pavillonnaires	Résultat	Cadastre	Triennal
_Augmentation structurelle de la part de résidences principales sur Lorient Agglomération	_Part de résidences principales sur Lorient Agglomération	Résultat	Insee	Annuel
_Diminution de 15% du nombre de logements vacants de plus de 2 ans en centralité	_Nombre de logements vacants de plus de 2 ans en centralité	Résultat	Lovac et Zéro Logement Vacant	Annuel
_Augmentation de l'offre locative privée de longue durée	_Part et nombre de l'offre locative privée	Résultat	Insee	Annuel
	_Niveau d'impact des locations de courte durée sur le parc de logements	Résultat	Observatoire de l'Habitat - AirDnA	Annuel
_Au moins 1 200 nouveaux logements construits par an	_Nombre de nouveaux logements construits par an	Résultat	Observatoire de l'Habitat - Sitadel	Annuel
_Augmentation de la densité moyenne dans les centralités des communes	_Part de nouveaux logements en centralité	Résultat	Cadastre	Triennal
	_Densité moyenne dans les centralités	Résultat	Cadastre	Triennal
_Augmentation du nombre de logements par hectare artificialisé à destination de l'habitat	_Densité des espaces artificialisés	Résultat	Cadastre	Triennal
_Augmentation de la part de production au sein de l'enveloppe urbaine	_Part de logements produits dans l'enveloppe urbaine	Résultat	Cadastre	Triennal
_Augmentation de la part des ménages pouvant accéder à la propriété	_Part des ménages en capacité d'accession à la propriété	Résultat	Observatoire de l'Habitat - Filosofi, Insee	Bisannuel
_Réduction du taux de tension sur les logements locatifs sociaux	_Taux de tension sur les logements locatifs sociaux	Résultat	Fichier unique de la demande	Annuel

Objectifs à atteindre	Indicateurs	Type	Source	Fréquence
_Augmentation de la part du parc de logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble des résidences principales de Lorient Agglomération et de chacune des communes	_Taux de logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble des résidences principales de Lorient Agglomération et de chacune des communes	Résultat	Inventaire des logements sociaux, loi SRU (DDTM du Morbihan) et RPLS	Annuel
_Amélioration du taux de logement social au titre de la loi SRU pour chacune des communes déficitaires	_Taux de logement social au titre de la loi SRU pour chacune des communes déficitaires	Résultat	Inventaire des logements sociaux, loi SRU (DDTM du Morbihan)	Annuel
_50% de la production de logements locatifs sociaux familiaux est agréée en PLAI	_Nombre de logements sociaux agréés par typologie	Résultat	Tableau de suivi des agréments	Annuel
	_Nombre de PLS agréés	Résultat	Tableau de suivi des agréments	Annuel
_50% de la production de logements locatifs sociaux est réalisée en T1/T2	_Part de T1/T2 dans les nouveaux LLS	Résultat	Tableau de suivi des agréments	Annuel
_Au moins 50% des agréments sont pour des opérations en centralité	_Part des logements locatifs sociaux produits dans l'enveloppe urbaine	Résultat	Tableau de suivi des agréments	Annuel
_Au moins 25% des ménages du 1er quartile relogés dans le parc social hors QPV, pour chaque bailleur social	_Part des des ménages du 1er quartile relogés dans le parc social hors QPV, pour chaque bailleur social	Résultat	Imhoweb	Annuel
_Augmentation de la part du parc de logements abordables par bailleur, par commune et par type (T2 et T5)	_Part du parc de logements abordables par bailleur, par commune et par type (T2 et T5)	Résultat	RPLS	Annuel
_Au moins 15% de logements abordables seront attribués hors QPV aux ménages du 2ème quartile	_Part de logements abordables attribués hors QPV aux ménages du 2ème quartile	Résultat	RPLS et Imhoweb	Annuel
_Au moins 10 logements privés captés par an via l'intermédiation locative	_Nombre de logements privés captés via l'intermédiation locative	Résultat	DDETS	Annuel
_Au moins 7 logements nouveaux conventionnés Anah (social et très social) par an, notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU	_Nombre de logements conventionnés Anah	Résultat	Inventaire des logements sociaux, loi SRU (DDTM du Morbihan)	Annuel
_Augmentation du nombre de logements conventionnés Anah en stock	_Evolution du nombre de logements conventionnés Anah	Résultat	Inventaire des logements sociaux, loi SRU (DDTM du Morbihan)	Annuel
_Diminution du loyer médian du parc privé en euros constants 2023	_Evolution du loyer médian du parc privé	Résultat	Enquête loyers de l'Adil	Annuel
_Au moins 220 logements programmés par an en accession abordable, dont une part de 50 à 70 logements en BRS	_Nombre de logements programmés en accession abordable dont BRS	Résultat	Tableau de suivi de la programmation	Annuel
	_Nombre de Prim'Access attribués sur Lorient Agglomération	Suivi	Suivi des décisions de Lorient Agglomération	Annuel
	_Au moins 3 000 ménages accompagnés par l'Adil dans le cadre de leur parcours accession	Suivi	Tableau de bord de l'Adil	Annuel
_D'ici 2029, 10% de la programmation devra respecter le cahier des charges du logement adaptable	_Part de logements adaptables dans la programmation	Résultat	Tableau de suivi de la programmation	Annuel
_Développement d'une offre diversifiée de logement social pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap	_Evolution de la part de logements sociaux pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap sur l'ensemble du parc, par nature	Résultat	Tableau de suivi des subventions au logement locatif social	Annuel
_Amélioration du taux d'équipement en structures d'hébergement médicalisées	_Taux d'équipement en structures d'hébergement médicalisées	Résultat	Département du Morbihan	Triennal
Pour les propriétaires modestes ANAH : _Au moins 60 % de taux de réalisation des projets travaux par an après visite de l'ergothérapeute	_Taux de réalisation des projets travaux des propriétaires modestes ANAH	Résultat	Tableau de suivi du Service habitat	Annuel

Objectifs à atteindre	Indicateurs	Type	Source	Fréquence
	_Nombre de logements adaptés subventionnés	Résultat	Tableau de suivi des subventions du parc privé	Annuel
_Réduire le taux de pression sur les logements du CROUS	_Taux de pression sur les logements du CROUS	Résultat	CROUS	Bisannuel
_Améliorer le taux de couverture du territoire en habitat pour les jeunes actifs	_Taux de couverture du territoire en habitat pour les jeunes actifs	Résultat	Observatoire habitat	Bisannuel
_Au moins 30 cohabitations intergénérationnelles par an	_Nombre de cohabitations intergénérationnelles	Résultat	Info Jeunes Lorient	Annuel
	_Au moins 500 jeunes accompagnés par an par le « Point Info Logement Jeunes »	Suivi	Info Jeunes Lorient	Annuel
	_Aboutissement d'un projet expérimental de logements pour les actifs en contrat court et/ou en mobilité professionnelle	Suivi	Tableau de suivi de la programmation	Triennal
	_Atteinte des objectifs d'attributions par réservataire	Suivi	Imhoweb	Annuel
_4 copropriétés NPNRU ayant engagé des travaux	_Part des copropriétés NPNRU ayant engagé des travaux	Résultat	Service habitat	Annuel
_655 reconstitutions de logements locatifs sociaux familiaux engagées, dont 440 hors site	_Nombre de reconstitutions de logements locatifs sociaux familiaux engagées, sur site et hors site	Résultat	Service habitat et mission NPNRU	Annuel
_653 réhabilitations de logements locatifs sociaux familiaux engagées	_Nombre de réhabilitations de logements locatifs sociaux familiaux engagées	Résultat	Service habitat et mission NPNRU	Annuel
_Augmenter les capacités d'accueil pour satisfaire les besoins de 75 familles supplémentaires (soit 150 caravanes)	_Nombre d'emplacements dédiés aux Gens du Voyage	Résultat	Mission Gens du Voyage	Triennal
	_Taux d'occupation des terrains d'accueil permanents	Résultat	Mission Gens du Voyage	Triennal
_Progression du nombre de relogements de situations identifiées LHI	_Nombre de relogements de situations identifiées LHI	Résultat	PDLHI	Annuel
_Au moins 3 dossiers LHI financés par an	_Nombre de dossiers LHI financés par an	Résultat	ANAH	Annuel
_Baisse du nombre des logements du parc privé potentiellement indignes	_Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes	Résultat	Filocom (PPPI)	Triennal
_Baisse du nombre de ménages en situation de précarité énergétique logement	_Nombre de ménages en situation de précarité énergétique logement	Résultat	Observatoire de l'énergie	Triennal
	_Ouverture d'une pension de famille ou résidence accueil	Suivi	Tableau de suivi de la programmation	Annuel
_Au moins 18 PLAI-A réalisés dans le neuf et 18 dans l'existant	_Nombre de nouvelles places en PLAI-A dans le neuf et l'existant	Résultat	Suivi de la programmation et des demandes de subventions	Annuel
_Diminution du temps moyen d'attente pour entrer en CHRS	_Temps d'attente moyen pour entrer en CHRS	Résultat	SIAO	Triennal
_Diminution des temps moyens d'hébergement en urgence et en insertion	_Durée d'hébergement en urgence et en insertion	Résultat	Sauvegarde 56	Triennal

BILAN 2017-2022

Programme Local de l'Habitat

Lorient Agglomération

LORIENT
AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

01	Bilan de la production neuve	2-4
02	Bilan des actions 2017-2022	5-16
03	Bilan financier 2017-2022	17-18
04	Bilan synthétique	19

BILAN DE LA PRODUCTION NEUVE

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES COMMUNES DE LORIENT AGGLOMERATION 2017-2022

1 023

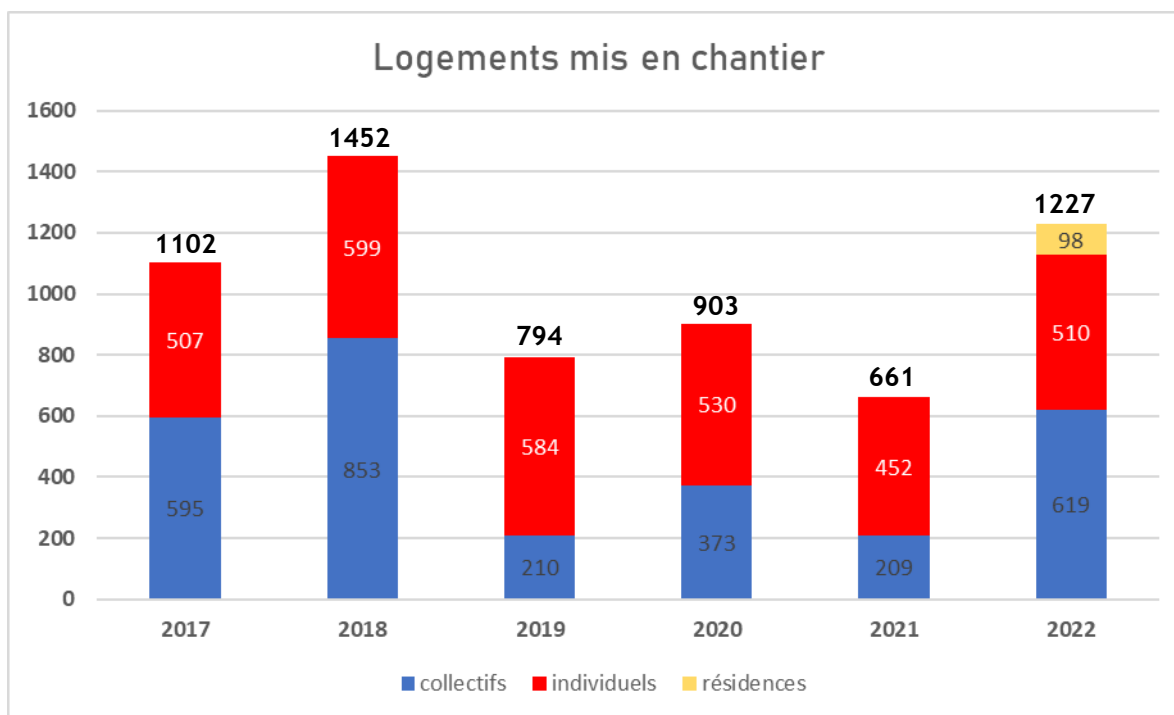
logements mis en chantier par an, entre 2017 et 2022.

A noter qu'en raison du desserrement des ménages, 75% des logements produits ne permettent que le maintien de la population.

93%

de l'objectif atteint.

Pour rappel, le PLH 2017-2022 visait la construction de 1 100 logements par an.



Source : Sit@del

Après deux années haussières en 2017 et 2018, on a observé une chute du nombre de mises en chantier enregistrées en 2019, 2020 et 2021. Néanmoins, 2022 a été marquée par une forte reprise compte-tenu du grand nombre d'autorisations délivrées en 2021.

Tableau : logements commencés en DPC

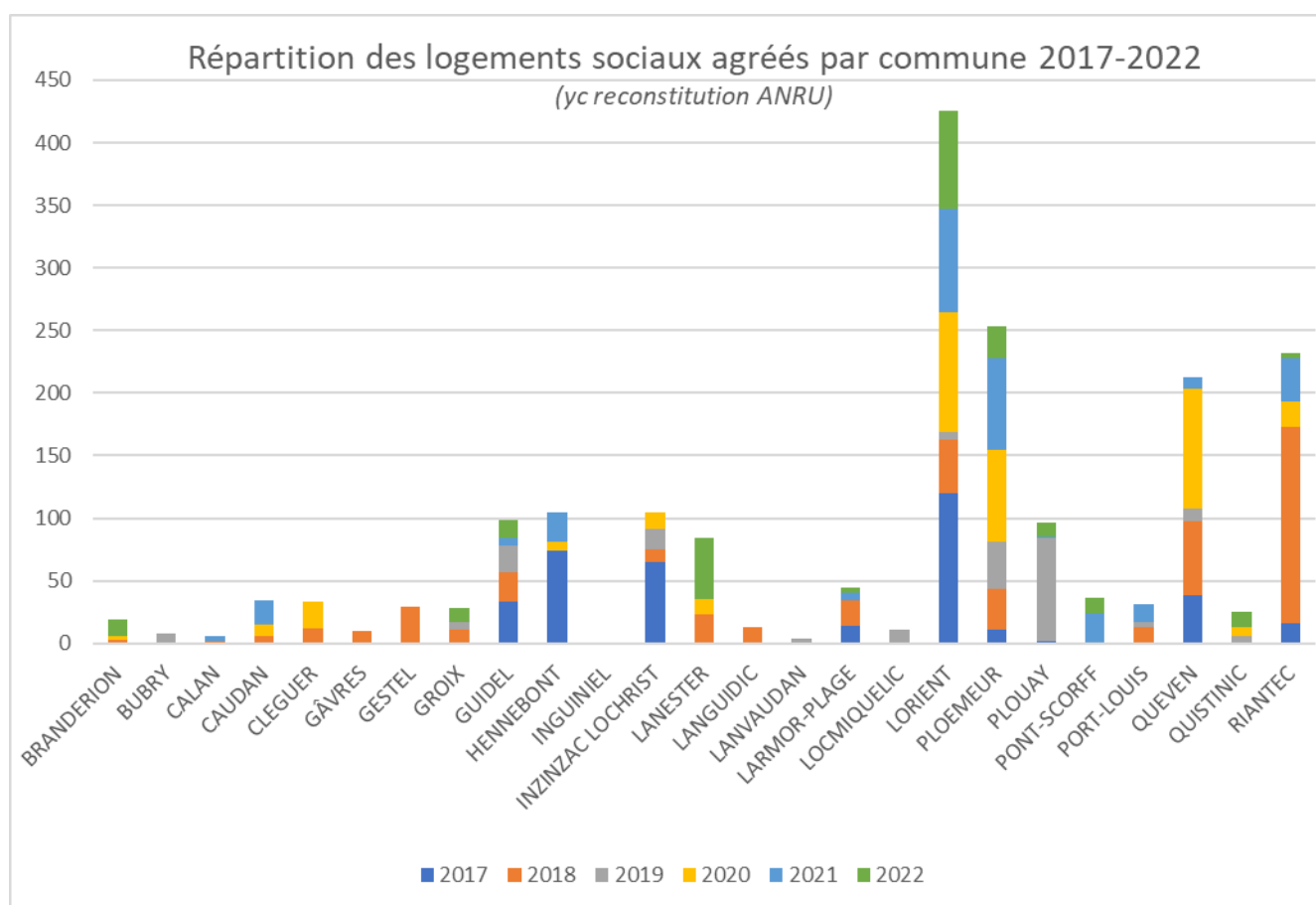
Commune	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2017- 2022	Objectif PLH 2017- 2022	Moyenne annuelle	Objectif annuel PLH	% de l'objectif
Brandérian	3	19	2	11	3	12	50	12	8	2	417%
Bubry	1	2	1	1	16	8	29	84	5	14	35%
Calan	1	9	24	4	10	18	66	54	11	9	122%
Caudan	89	42	21	33	50	87	322	306	54	51	105%
Cléguer	6	6	32	12	18	31	105	102	18	17	103%
Gâvres	1	2	12	1	0	0	16	30	3	5	53%
Gestel	2	22	18	15	1	3	61	36	10	6	169%
Groix	8	21	17	18	11	16	91	54	15	9	169%
Guidel	66	149	93	172	39	34	553	846	92	141	65%
Hennebont	148	150	30	44	23	177	572	486	95	81	118%
Inguiniel	7	5	7	4	2	9	34	78	6	13	44%
Inzinzac- Lochrist	24	10	38	26	27	28	153	282	26	47	54%
Lanester	112	219	78	60	15	34	518	564	86	94	92%
Languidic	27	35	24	35	34	26	181	198	30	33	91%
Lanvaudan	2	0	1	1	5	6	15	42	3	7	36%
Larmor- Plage	67	49	47	37	14	6	220	282	37	47	78%
Locmiquélic	4	23	19	5	8	14	73	162	12	27	45%
Lorient	241	239	30	60	160	399	1129	1218	188	203	93%
Ploemeur	94	74	162	131	52	144	657	510	110	85	129%
Plouay	16	38	25	34	22	18	153	144	26	24	106%
Pont-Scorff	33	102	44	63	30	33	305	228	51	38	134%
Port-Louis	3	7	5	34	3	1	53	84	9	14	63%
Quéven	80	206	37	65	71	100	559	348	93	58	161%
Quistinic	4	6	3	4	10	2	29	54	5	9	54%
Riantec	63	17	24	33	37	21	195	384	33	64	51%
Total	1102	1452	794	903	661	1227	6139	6588	1023	1098	93%

Source : Sit@del, 2017-2022

Zoom sur les agréments de logements locatifs sociaux (dont reconstitutions *et structures*) sur Lorient Agglomération entre 2017 et 2022

Commune	Agréments 2017-2022 + structures	Objectif PLH 2017-2022	% de l'objectif
Brandérian	19	3	633%
Bubry	8	9	89%
Calan	6	12	50%
Caudan	34	98	35%
Cléguer	33	22	150%
Gâvres	10	9	111%
Gestel	29	11	264%
Groix	28	9	311%
Guidel	99	270	37%
Hennebont	105	103	102%
Inguiniel	0	8	0%
Inzinzac-Lochrist	40 + 65	60	175%
Lanester	54 + 30	119	71%

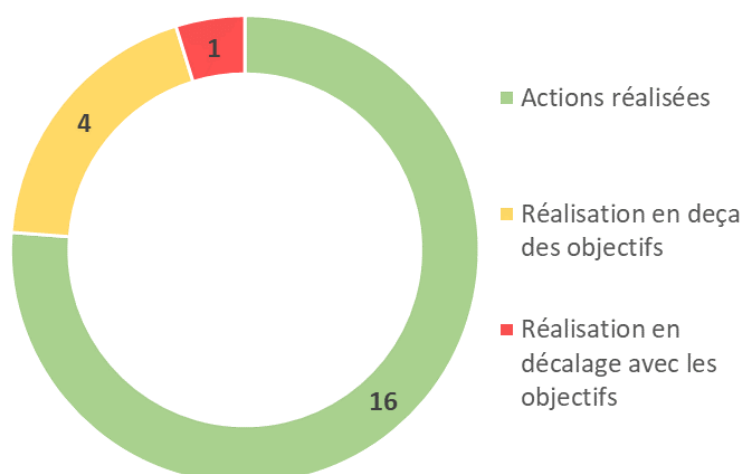
Commune	Agréments 2017-2022 + structures	Objectif PLH 2017-2022	% de l'objectif
Languidic	13	42	31%
Lanvaudan	4	5	80%
Larmor-Plage	45	90	50%
Locmiquélic	11	52	21%
Lorient	325 + 100	259	164%
Ploemeur	253	162	156%
Plouay	26 + 70	38	253%
Pont-Scorff	36	48	75%
Port-Louis	31	26	119%
Quéven	193 + 20	112	190%
Quistinic	25	6	417%
Riantec	55 + 177	122	190%
Total	1 944	1 695	115%



BILAN DES ACTIONS 2017-2022

Pour chaque fiche-action, une appréciation générale est donnée sur sa réalisation selon la gradation suivante :

Action réalisée en cohérence avec les objectifs du PLH	Réalisation un peu en deçà des objectifs mais sans élément de blocage particulier	Réalisation en décalage avec les objectifs
--	---	--



ACTION N°1 : Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et accompagner les communes

Rappel des objectifs :

- Mettre en compatibilité les PLU pour garantir la bonne mise en œuvre du PLH (objectifs de production de logements dont logements sociaux et accession à prix encadré, densité...).

Les actions engagées :

La majeure partie des PLU de l'agglomération a été mise en compatibilité avec le PLH suite à son approbation en 2017. Les PLU plus anciens, dont la révision générale est engagée, étaient déjà compatibles avec le PLH précédent, plus contraignant.

Perspectives :

- Il convient de poursuivre la mise en œuvre d'outils réglementaires dans les PLU pour favoriser la diversité de l'habitat (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale par exemple) et accompagner au mieux les communes dans leur réflexion sur la programmation d'opérations d'habitat adaptées aux besoins du territoire.
- Une réflexion sur le potentiel de densification et les secteurs stratégiques est amorcée dans certaines communes à la faveur de l'élaboration des PLU. Cette réflexion sera à élargir et à homogénéiser sur l'ensemble de l'agglomération, en lien avec la stratégie foncière en matière d'habitat.

ACTION N°2 : Promouvoir un habitat dense et de nouvelles formes urbaines

Rappel des objectifs :

- Moduler les objectifs de densité en fonction des lieux des opérations (en centralité ou en extension d'urbanisme).
- Promouvoir la qualité architecturale et des formes d'habitat nouvelles

Les actions engagées :

Le travail, engagé par Lorient Agglomération en collaboration avec les communes, sur la sensibilisation aux nouvelles formes urbaines et la limitation de la consommation foncière porte ses fruits. La **tendance à la diminution de la taille des parcelles constructibles** semble avoir atteint un seuil depuis 10 ans : la surface médiane oscille en effet autour des 400 m².

Perspectives :

- Le travail de sensibilisation à de nouvelles formes urbaines reste à poursuivre, alliant densité, qualité d'habiter (qualité des espaces extérieurs publics et privés, aménagement des clôtures, etc..) et qualité architecturale : expérimentation et communication autour d'opérations exemplaires.

ACTION N°3 : Mener une politique foncière volontariste

Rappel des objectifs :

- Développer des stratégies foncières (soutien aux communes dans leur stratégie foncière et la mise en œuvre d'outils, poursuite des acquisitions foncières, mise en œuvre de dispositifs expérimentaux) ;
- Aider à la sortie d'opérations complexes pour les bailleurs sociaux

Les actions engagées :

Lorient Agglomération poursuit ses **acquisitions foncières et attribue des aides à la sortie d'opérations d'habitat**. Les critères pour l'attribution de ces aides ont été élargis et précisés suite aux bilans annuels du PLH, en fonction du contexte.

Peu sollicité par les communes et les bailleurs, Lorient Agglomération a consacré en moyenne 76 000 € par an à ces acquisitions et aides à la sortie d'opérations, sur un budget prévisionnel de 580 000€.

En parallèle, Lorient Agglomération a signé une troisième **convention cadre d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne** permettant aux communes de le solliciter pour du portage foncier en vue de permettre la réalisation d'opérations d'habitat.

Pour autant, il n'existe pas, à ce jour, de véritable « feuille de route » permettant la mise en œuvre d'une stratégie foncière.

La **réflexion sur la mise en place d'un organisme foncier solidaire communautaire** a, en outre, été lancée.

Perspectives :

- Le travail de recensement du foncier disponible à court, moyen et long terme sur chaque commune, ainsi que des secteurs stratégiques est à poursuivre en lien avec les études effectuées au moment de l'élaboration des PLU (et notamment le travail sur le référentiel foncier et les OAP). Ce travail sera le socle d'une stratégie foncière à définir entre Lorient Agglomération et les communes, permettant de répondre aux objectifs du PLH.

ACTION N°4 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux

Rappel des objectifs :

- Produire une offre annuelle de 280 à 300 logements locatifs sociaux (LLS) équitablement répartie sur son territoire. Dans ce cadre, Lorient Agglomération impose à chaque commune un pourcentage de logements sociaux à produire pour toute opération (de plus de 10 logements) compris entre 10 et 30%.
- Produire des LLS avec des loyers de sortie compatibles avec les ressources des ménages.

Les actions engagées :

La **production de logements locatifs sociaux est globalement à la hauteur des objectifs**, avec en moyenne 324 logements sociaux agréés par an (dont 77 logements en structure, et 34 en reconstitution NPNRU), malgré un infléchissement important enregistré en 2019 et 2022.

Depuis 2020, Lorient Agglomération impose aux organismes HLM la réalisation de 50% de PLAIO sur tous leurs programmes et a impulsé une démarche de production de PLAIA.

Jusqu' alors, la programmation en VEFA représente moins de 15% de la production conformément au souhait exprimé par Lorient Agglomération.

Le **rééquilibrage territorial**, à l'œuvre depuis 2006, est poursuivi puisque, entre 2017 et 2022, 68% des logements locatifs sociaux agréés sont projetés hors des 3 villes centre (Hennebont, Lanester et Lorient).

Le budget dédié par Lorient Agglomération au financement de la production de nouveaux logements locatifs sociaux est d'environ 12,5 M€ sur la durée du PLH, représentant 71,5% du budget prévisionnel.

Perspectives :

- Il convient de poursuivre le pilotage de la programmation annuelle (nombre de logements, typologie, mode de financement...), notamment dans un contexte où les programmes de démolitions envisagées sont importants, de manière à ne pas risquer une chute de l'offre, alors que la demande augmente elle-aussi, significativement et que les rotations dans le parc public stagnent.
- La programmation en VEFA est à envisager en complémentarité de la production en maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux, en travaillant à la qualité des logements proposés.

ACTION N°5 : Réhabiliter le parc locatif social

Rappel des objectifs :

- Accompagner les réhabilitations les plus ambitieuses (350/an), les démolitions (50/an) mais également les adaptations.

Les actions engagées :

Les objectifs quantitatifs en termes de réhabilitations, de démolitions ou d'adaptations du logement à la perte d'autonomie ont été dépassés sur la durée de ce PLH avec une dépense moyenne annuelle d'environ 2,4 M€, soit 121% du budget projeté.

Certains bailleurs ont mené des actions de sensibilisation auprès des locataires sur les économies d'énergie et l'utilisation des équipements mis en place dans le cadre des réhabilitations.

Perspectives :

- Une vigilance est nécessaire sur la programmation des projets de restructuration, voire de démolition du parc social afin de garantir un volume d'offre a minima constant et une répartition équilibrée sur le territoire face à une demande toujours plus importante.
- Le financement de ces travaux par Lorient Agglomération serait à adapter en fonction du niveau d'ambition et de la localisation des projets.

ACTION N°6 : Instaurer une gouvernance et contractualiser avec les organismes HLM

Rappel des objectifs :

- Lorient Agglomération apporte son soutien aux organismes HLM à travers des aides financières conséquentes (4,3 M€ sur un budget prévisionnel annuel total de 6,3 M€ dans le PLH 2017-2022) et garantit les emprunts contractés par les organismes HLM. En contrepartie, ceux-ci contribuent aux objectifs ambitieux portés par l'EPCI en matière de logement. Pour renforcer ce partenariat, il a été convenu de contractualiser avec les organismes HLM du territoire.

Les actions engagées :

Compte-tenu du contexte nouveau (forte augmentation de la demande locative sociale, baisse des rotations, précarisation des demandeurs) et des résultats de l'étude sur l'abordabilité des loyers, engagée au niveau régional et local, des défis majeurs à relever ont été identifiés pour le parc locatif social. Pour y répondre, une **convention de partenariat a été signée le 16 mars 2020**, pour une durée de 3 ans, avec les huit organismes HLM actifs du territoire. Elle précise les dispositifs mentionnés dans le PLH et porte notamment sur la programmation (accroître significativement l'offre en petits logements), l'abordabilité des logements (rendre tous les T2 abordables), la réhabilitation, les réponses aux publics spécifiques (handicap et en grande précarité) et les ventes HLM.

Perspectives :

- Ce travail de partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux du territoire pour répondre aux objectifs de la politique de l'habitat de Lorient Agglomération est à intégrer aux travaux du prochain PLH 2024-2029. La dynamique est à poursuivre en l'adaptant aux évolutions du contexte territorial.

ACTION N°7 : Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

Rappel des objectifs :

- Rédiger le PPGDLSID, tel que prévu par la loi ALUR.

Les actions engagées :

La loi 3DS ayant reporté l'échéance de mise en œuvre du système de cotation à fin 2023, **les études spécifiques à ces thématiques n'ont démarré que fin 2022**.

Toutefois, dans le cadre des travaux menés en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement, des ateliers dédiés au PPGDLSID ont eu lieu en 2018 et ont permis de recueillir des éléments dont certains ont été inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Perspectives :

- La réalisation d'études sur la cotation de la demande et sur les réservations en flux permettra la rédaction en 2023 du PPGDLSID, dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

ACTION N°8 : Soutenir l'accèsion à la propriété et en particulier développer une offre de logements abordables à destination des familles

Rappel des objectifs :

- Développer une offre de logements en accession à prix encadré (en meilleure adéquation avec le budget des ménages locaux) : 10 à 30% pour toute opération de plus de 30 logements, soit environ 184 logements par an. Ce dispositif peut revêtir plusieurs formes : logements à prix encadrés, location-accession, constructions neuves sur lots libres à prix plafonnés, etc.

Les actions engagées :

Dans ce cadre, Lorient Agglomération a :

- défini, conjointement avec les promoteurs et les lotisseurs, la notion d'accèsion à prix encadré en VEFA et en lot libre et fixé les prix de vente de cette offre et les critères d'attribution ;
- renégocié, en 2018, le Prim'access avec les banques partenaires pour fixer de nouvelles règles en lien avec la baisse des taux d'intérêt ;
- lancé une **étude de préfiguration pour la mise en place d'un Organisme de Foncier Solidaire** sur l'agglomération, afin de pérenniser l'accèsion à prix encadré.

Pourtant, il est constaté la difficulté à disposer de données complètes et fiables sur le suivi de la production de logements abordables sur le territoire et de leur prix de commercialisation, ainsi que sur l'évolution de leur abordabilité au gré des mutations (malgré l'instauration de clauses anti-spéculatives). Il est tout de même constaté que les logements en PSLA ne sont, en général, plus abordables à la revente. Le volume de production réelle reste difficile à déterminer mais n'atteint pas les objectifs du PLH dans les secteurs en tension.

En outre, **les volumes d'attribution du Prim'access ont considérablement diminué**, passant d'une quarantaine de dossiers par an entre 2017 et 2019 à une dizaine de dossiers par an en raison de la chute des taux sur cette période.

Cela représente une dépense pour l'EPCI d'environ 89 000€/an en moyenne sur les 6 ans, soit près de 30% du budget voté.

Perspectives :

- Il est nécessaire de disposer d'outils permettant un meilleur suivi de cette accession abordable (en termes de localisation, de volume et de pérennité dans le temps) et de s'interroger sur l'impact du Prim'access ;
- Le développement de logements en BRS pourrait être une réponse à l'ambition de développement d'un parc pérenne de logements abordables. Les prix plafonds de cession de ces logements, le montant de la redevance appliquée pour la part de foncier, ainsi que les critères d'attribution seront à réfléchir en fonction des évolutions sociétales (notamment sur l'âge de la primo-accession et la composition des ménages).

ACTION N°9 : Soutenir le renouvellement urbain et la Politique de la Ville

Rappel des objectifs :

- Développer l'attractivité des 6 quartiers Politique de la Ville par des opérations de construction neuve d'accèsion à la propriété et des réhabilitations de qualité ;
- Eviter le décrochage du parc ancien privé (en copropriété mais également en diffus).

Les actions engagées :

Lorient Agglomération accompagne, sur le volet logement, la mise en œuvre du contrat de ville sur les quartiers politiques de la ville (QPV) et participe financièrement :

- Aux **opérations de réhabilitation** (plus de 1 000 logements réhabilités pour un montant de

subvention de plus de 7,5 M€) et de création d'ascenseurs (7 en QPV) ;

- Aux **opérations de démolition du parc social** (160 logements démolis hors NPNRU pour 400 000 € de subventions) ;
- Au **lancement d'études spécifiques**, sur les copropriétés, le peuplement au sein du parc social, ou encore la stratégie de diversification de l'habitat au sein des quartiers NPNRU (études réalisées en 2018 puis mises à jour en 2021).

En outre, une **OPAH copropriétés dégradées** a été lancée début 2022 sur les périmètres NPNRU de Lorient : un opérateur est chargé d'accompagner 4 copropriétés privées (224 logements) dans un projet de rénovation afin d'éviter leur déqualification. Des subventions de l'EPCI et la commune de Lorient seront accordées en complément de celles de l'Anah.

L'EPCI assure un **rôle de chef de file pour les projets NPNRU** qui se déroulent sur son territoire. C'est à ce titre que Lorient Agglomération a piloté la phase de préfiguration et restera présente comme garante de la cohésion d'ensemble des différents projets. Elle a signé la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU, aux côtés de l'ensemble des maîtres d'ouvrage et financeurs.

Perspectives :

- Continuer à accompagner les actions retenues dans le cadre du renouvellement urbain et de la politique de la ville, et diffuser les bonnes pratiques dans les autres quartiers fragiles.

ACTION N°10 : Améliorer et valoriser le parc privé ancien

Rappel des objectifs :

- Poursuivre les efforts pour l'amélioration du parc existant : aussi bien du point de vue de l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile que de la réhabilitation thermique.

Les actions engagées :

Lorient Agglomération accompagne les ménages dans la rénovation de leur logement à travers :

- Les missions d'information et de conseils neutres et gratuits dispensés par **l'Espace Info Habitat** ;
- La poursuite d'un **Programme d'Intérêt Général** pour les ménages sous plafond de ressources ANAH ;
- Le **lancement de 2 OPAH copropriétés** (une sur les secteurs NPNRU et une sur les copropriétés du centre-ville en lien avec la Ville de Lorient) début 2022, pour accompagner les copropriétés fragiles dans les travaux ;
- La **mise en place d'aides spécifiques** : subventions, prêts à taux zéro et préfinancement des aides publiques en lien avec des organismes bancaires ;
- La **lutte contre l'habitat indigne** ;
- L'**observation et l'accompagnement des copropriétés** ;
- L'**accompagnement des propriétaires bailleurs** pour faire connaître les dispositifs existants (Intermédiation locative, avantages fiscaux, aides...) ;
- La **communication** par le biais d'articles, d'animations spécifiques...

Le service habitat traite en moyenne 338 dossiers de subvention par an, ce qui représente une enveloppe de plus de 494 000 € en fonds propres (conformément à l'enveloppe prévisionnelle de 500 000€ du PLH). Certains dossiers ont bénéficié également de subvention ANAH pour plus de 2,3 M€ d'aides annuelles octroyées et ont engendré des travaux pour des artisans locaux. Près de 248 diagnostics énergétiques et 82 rapports d'ergothérapie sont réalisés par an.

Perspectives :

- Un travail spécifique pourra être engagé autour de la revitalisation des centres bourgs par un recyclage immobilier (bailleurs publics ou privés, propriétaires occupants) des immeubles notamment vacants, suite à l'étude menée par le service Habitat et l'ADIL sur l'identification et les raisons du phénomène de vacance sur chaque commune.
- Face aux défis énergétiques et environnementaux, une massification de l'action est à envisager.

- Une réflexion sur les subventions octroyées par la collectivité pourra également être engagée notamment pour prendre en compte les dispositifs mis en œuvre par l'Etat.
- Le service habitat pourra aussi accompagner techniquement et financièrement les communes intéressées pour le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH.

ACTION N°11 : Observer et accompagner les copropriétés

Rappel des objectifs :

- Mieux connaître la situation du parc (2 500 logements en copropriétés) ;
- Améliorer la performance énergétique du bâti ;
- Préserver la qualité patrimoniale du parc ;
- Accompagner les copropriétaires.

Les actions engagées :

Lorient agglomération a engagé différentes actions :

- La **mise en place d'un observatoire des copropriétés** ;
- La **mise en place d'ateliers à destination des copropriétaires et syndics** animés par les différentes structures de l'Espace Info Habitat, sur différentes thématiques, ainsi que la rédaction de publications destinées aux accédants en copropriété ;
- L'**accompagnement des copropriétés et des syndics** qui engagent des travaux de rénovation énergétique depuis 2022 ;
- Le **lancement de 2 OPAH copropriétés** (une sur les secteurs NPNRU et une sur les copropriétés du centre-ville en lien avec la Ville de Lorient) début 2022, pour accompagner les copropriétés fragiles dans les travaux ;

Perspectives :

- Poursuivre les dispositifs d'accompagnement, voire les élargir sur d'autres communes de l'agglomération via la mise en œuvre d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) ;
- Elargir les financements aux travaux, en plus de ceux dédiés à l'accompagnement.

ACTION N°12 : Enrayer la précarité énergétique et lutter contre le mal-logement

Rappel des objectifs :

En lien avec les acteurs du territoire :

- Poursuivre le repérage des situations de mal-logement et de précarité énergétique ;
- Accompagner les ménages repérés ;
- Renforcer la communication.

Les actions engagées :

Des sessions d'information à destination des élus et travailleurs sociaux du territoire ont été organisées.

En outre, Lorient Agglomération collabore activement à deux actions :

- Le **dispositif « Morbihan Solidarité Energie »** piloté par le CD 56 : ce sont près de 70 ménages par an qui ont pu bénéficier de visites à domicile et de l'accompagnement d'ALOEN ;
- Le **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** qui permet le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne (identification d'environ 24 ménages par an). Toutefois, ce chiffre paraît sous-estimé au vu du parc privé potentiellement indigne : 3,5% sur l'agglomération.

De plus, un **accompagnement social par la conseillère en Economie Sociale et Familiale** du service Habitat de Lorient Agglomération a été proposé aux propriétaires occupants repérés en situation de précarité énergétique ou d'habitat indigne afin de solutionner les situations des plus en difficulté (60

accompagnements réalisés par an).

Enfin, pour permettre la réalisation de travaux auprès de propriétaires occupants en grande précarité, Lorient Agglomération a mis en place, avec ses partenaires bancaires, un **prêt social à taux zéro** (pouvant aller jusqu'à 40 000 €) qui permet de pré-financer les aides publiques et de financer le reste à charge (8 prêts par an environ) et/ou mobilise des acteurs comme les Compagnons Bâisseurs Bretagne pour la réalisation de certains travaux.

Perspectives :

- Poursuivre le repérage des ménages en situation de mal logement en lien avec les communes ;
- Réfléchir à une articulation des actions sur l'habitat indigne, à l'échelle de l'agglomération et en lien avec les dispositifs départementaux ;
- Poursuivre le travail d'accompagnement social des ménages avec les partenaires intervenant sur les différentes thématiques.

ACTION N°13 : Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Rappel des objectifs :

- Favoriser la production neuve de domiciles adaptés (hors structures) ;
- Soutenir la réhabilitation et la mobilité résidentielle dans le parc social ;
- Favoriser le maintien à domicile dans le parc privé ;
- Améliorer et développer l'offre en structure ;
- Renforcer l'accompagnement et la sensibilisation des acteurs.

Les actions engagées :

Les initiatives entreprises dans le cadre de cette action sont nombreuses. Parmi les plus importantes, peuvent être citées :

- **L'adaptation des logements du parc privé et social** pour favoriser le maintien à domicile :
 - 513 logements privés ont été adaptés avec une subvention de Lorient Agglomération ;
 - 106 logements locatifs sociaux ont bénéficié d'une subvention de Lorient Agglomération pour être adaptés pour des locataires en place. Cela représente un dixième des logements sociaux adaptés par les bailleurs sociaux. Pour rappel l'EPCI n'intervient que si l'organisme HLM ne bénéficie pas d'exonération ou d'abattement de la TFPB) ;
- **L'installation d'ascenseurs dans le parc social** (39 installations pour un budget total de 975 000€) ;
- La **participation au projet "Handicap Innovation Territoire"** (HIT), à travers un travail de rapprochement de l'offre et de la demande de logements sociaux adaptés au handicap, piloté par l'ergothérapeute du service Habitat, et l'écriture d'un cahier des charges de logement adaptable à tout type de handicap, pilotés par Morbihan Habitat, en collaboration avec le service Habitat.
- La **formation et l'information des partenaires** notamment les travailleurs sociaux et ergothérapeutes de Kerpape sur la question de l'accès au logement dans le parc social pour les personnes en situation de handicap ;
- **L'animation d'ateliers dans les communes** lors des semaines bleues visant la sensibilisation des personnes âgées pour l'adaptation de leur domicile ;
- La **participation financière à la création ou la restructuration de places en EPHAD** (414 places financées représentant plus de 1,2 M€ de subvention).

Perspectives :

- Devant la production importante de résidences privées seniors, il sera nécessaire de mener une étude spécifique sur les besoins de logements pour les seniors autonomes sur notre territoire. En effet, il ne faudrait pas qu'une production surabondante de ce type de produit provoque de la vacance dans certaines structures.

- Poursuivre la mobilisation des organismes HLM sur l'adaptation au handicap pas uniquement pour des locataires en place mais aussi de profiter des remises en location pour adapter les logements et accroître ainsi le parc de logement adapté. Le travail autour du rapprochement de l'offre et de la demande devrait également permettre d'affiner le niveau d'adaptation et de subvention associée.

ACTION N°14 : Répondre aux besoins en logement des jeunes

Rappel des objectifs :

- Assurer une veille pouvoir intervenir rapidement si besoin, notamment sur le logement des jeunes en grande précarité.

Les actions engagées :

Sur les premières années du PLH, aucun besoin spécifique n'était recensé pour ce public, malgré les enquêtes réalisées auprès des partenaires.

De nouveaux projets de réalisation de logements pour étudiants et jeunes actifs sont à l'étude.

Pourtant, la situation s'est tendue depuis la rentrée 2021, et **la question du logement des jeunes est à appréhender de façon plus prégnante, en y intégrant le sujet des logements saisonniers.**

Afin de disposer d'éléments de diagnostic, AudéLor a mis en place un observatoire sur la question.

Perspectives :

- Une étude de marché sur le logement des jeunes pour connaître les besoins, mais aussi leurs attentes, est à ce jour nécessaire. Il conviendra de réfléchir à de nouvelles formes d'habiter pour répondre à l'ensemble des besoins de cette tranche de population très mobile et parfois relativement vulnérable.

ACTION N°15 : Organiser l'accueil des gens du voyage

Rappel des objectifs :

- Aménager, entretenir et gérer les aires d'accueil et les terrains d'accueil dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

Les actions engagées :

Lorient Agglomération dispose de 9 terrains d'accueil permanents totalisant 106 emplacements.

Les 4 terrains familiaux locatifs de Quéven, ont été inaugurés en janvier 2021, après 14 ans de procédure.

Avec Lanester, cela totalise 21 emplacements. **Les procédures préalables à la réalisation d'un équipement pérenne se poursuivent à Larmor-Plage** pour la création de 4 terrains familiaux locatifs.

De plus, chaque année Lorient Agglomération organise le dispositif d'accueil des missions évangéliques ou regroupements familiaux conformément au SDAHGV. Une **procédure est en cours à Plouay pour l'aménagement d'un terrain estival** dédié aux regroupements familiaux.

Perspectives :

- Réfléchir et mettre en œuvre de nouvelles solutions autour de l'habitat adapté (terrains familiaux, habitat mixte).

ACTION N°16 : Accompagner les personnes démunies

Rappel des objectifs :

- Accroître le partenariat ;
- Renforcer l'accompagnement des ménages ;
- Développer une offre de logements adaptés pour les plus vulnérables.

Les actions engagées :

Afin de renforcer les actions du PLH en faveur des ménages les plus fragiles, **Lorient Agglomération a été lauréat d'un appel à manifestation d'intérêt dans le cadre du plan quinquennal du Logement d'Abord**, lancé par l'Etat en 2018. Dans ce cadre, plusieurs actions ont été mises en place dont l'objectif principal est de favoriser l'accès et l'accompagnement au logement des personnes sans abri :

- **Création d'une équipe mobile « insertion logement » ;**
- **Renforcement de l'Accompagnement Social de Longue Durée pour l'accès et le maintien au logement des personnes vulnérables principalement locataires du parc social ;**
- **Augmentation de l'offre en résidence sociale ;**
- **Mobilisation des organismes HLM pour la production de logements financés en PLAIA** dans le neuf et dans le parc existant par l'adaptation de logements pour des publics fragiles.

Sur un budget global représentant 1,9 M€ entre 2018 et 2022 que l'Etat a financé à plus de 70%, Lorient Agglomération a, pour sa part, financé plus de 500 000 €, principalement par le financement du poste de coordination et pilotage du plan à hauteur d'un ½ ETP et l'accompagnement social de longue durée en cofinancement avec les bailleurs.

Lorient intervient également dans le **financement des PLAI-Adaptés** à hauteur de 10 000 ou 15 000 € selon la taille du logement : cette action a permis de financer depuis 2017 40 places en PLAI-A structure, 9 PLAI-A dans le neuf ainsi que l'adaptation de 12 logements en PLAI-A dans le parc existant. Cette production est plus marquée depuis 2020, en lien avec la convention de partenariat signée avec les bailleurs qui a repris cet objectif de production.

L'EPCI continue également de **piloter la Commission Logement** qui examine avec les partenaires sociaux, les bailleurs et les agences d'intermédiation locative les situations des personnes les plus en difficulté pour accéder à un logement. La Commission se réunit environ six à huit fois par an avec en moyenne 38 dossiers étudiés.

Lorient Agglomération **accompagne aussi financièrement les actions d'insertion par le logement** menées par les Compagnons Bâisseurs Bretagne (67 000 €/an).

Perspectives :

- Ces actions (et notamment l'accompagnement) doivent être poursuivies et complétées par l'incitation des bailleurs privés à intégrer des dispositifs de type intermédiation locative.

ACTION N°17 : Promouvoir des opérations innovantes

Rappel des objectifs :

- Promouvoir de nouvelles formes d'habitat innovantes pour répondre au mieux aux besoins et usages d'aujourd'hui et de demain à travers le lancement d'appels à projets.

Les actions engagées :

Lorient Agglomération a lancé plusieurs appels à projets (réhabilitation avec des éco-matériaux, habitat évolutif dans le parc locatif social et l'accession à coût encadré, l'adaptabilité du logement à moindre coût pour les personnes en situation de handicap, constructions R+3 à ossatures bois), avec une aide financière à hauteur de 75 000€ pour les projets lauréats.

Perspectives :

- Mieux faire connaître et valoriser les opérations retenues, de manière à en tirer les enseignements et reproduire les opérations si elles sont concluantes.

ACTION N°18 : Renforcer et développer le rôle de l'Espace Info Habitat

Rappel des objectifs :

- Accueillir, informer et orienter toute personne à la recherche d'une information relative à l'habitat (qu'elle soit d'ordre technique, juridique, financière, architecturale ou concernant les règles d'urbanisme) ;
- Contribuer à la diffusion et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat qu'elles soient nationales ou locales.

Les actions engagées :

Avec plus de 10 000 personnes renseignées chaque année (particuliers, bailleurs privés, professionnels...) via l'accueil physique et téléphonique, l'EIH joue pleinement son rôle d'accueil, d'information et d'orientation.

Les structures composant l'EIH – le service habitat et le service instruction droit des sols de Lorient Agglomération, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et l'Agence Locale de l'Energie (ALOEN) - organisent régulièrement des actions communes à destination des particuliers mais aussi des professionnels de l'habitat (artisans, banques, agents immobiliers, notaires...).

Perspectives :

- Poursuivre les actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages mais aussi des partenaires (banques, agents immobiliers, notaires, artisans...).

ACTION N°19 : Conforter l'observatoire de l'habitat

Rappel des objectifs :

- Mesurer les évolutions territoriales pour évaluer et réajuster les politiques de l'habitat

Les actions engagées :

Outre la **poursuite des observatoires existants confiés à AudéLor et à l'ADIL, de nouvelles missions ont été développées** à la demande et avec Lorient Agglomération :

- L'observatoire des copropriétés (AudéLor) ;
- Une analyse fine des loyers du parc social, ainsi qu'une étude sur l'occupation du parc social (AudéLor) ;

- Une enquête permettant de qualifier le parc vacant depuis plus de 2 ans sur le territoire (ADIL).
- Un observatoire sur le logement des étudiants est en cours de mise en place.

Perspectives :

- La mise en place de nouveaux observatoires en fonction du contexte permettra au service Habitat d'être en capacité d'analyser plus finement l'évolution du marché et des besoins et aux élus de décider de mesures en pleine adéquation avec les besoins du territoire.

ACTION N°20 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement

Rappel des objectifs :

- Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), telle que prévue par la loi ALUR. L'objectif de la CIL est de formaliser les orientations et de partager une politique en matière d'attributions de logements sociaux, de gestion de la demande et d'accueil des publics prioritaires.

Les actions engagées :

La CIL de Lorient Agglomération a été installée officiellement le 18 octobre 2017. Elle a validé deux documents majeurs découlant de cette instance : le **document cadre d'orientations stratégiques** en matière d'attributions de logements sociaux en 2018 et la **Convention Intercommunale d'Attribution** (CIA) en 2019.

Perspectives :

Il s'agit maintenant de rédiger le PPGDLSID (action 7) et d'assurer un suivi de la mise en œuvre des 15 actions de la CIL :

- L'harmonisation des Commissions d'Attribution de Logements à travers la Cotation de la Demande Locative Sociale ;
- L'organisation de réunions d'informations à destination des travailleurs sociaux et associations au contact des ménages pour les aider à bien remplir leur demande de logement ;
- La diffusion de documents de communication à destination des partenaires impliqués dans le processus d'attribution...

ACTION N°21 : Piloter et animer la politique de l'habitat

Rappel des objectifs :

- Piloter la stratégie habitat ;
- Conduire le partenariat avec les acteurs de l'habitat ;
- Communiquer auprès du grand public.

Les actions engagées :

Conformément aux souhaits exprimés en termes de gouvernance, Lorient agglomération a instauré plusieurs instances : le **comité de pilotage** et le **comité de suivi** qui se réunissent plusieurs fois dans l'année pour suivre la mise en œuvre des actions et les éventuels ajustements nécessaires, ou encore pour amorcer des réflexions stratégiques pendant la durée de vie du PLH.

Des « **petits déjeuners du PLH** » réunissent plusieurs fois par an élus et techniciens pour traiter de sujets spécifiques permettant de continuer à progresser vers une culture communautaire de l'habitat.

Perspectives :

- Poursuivre la démarche engagée.

BILAN FINANCIER 2017-2022

32 850 000€

DE BUDGET TOTAL ENGAGE SUR 6 ANS

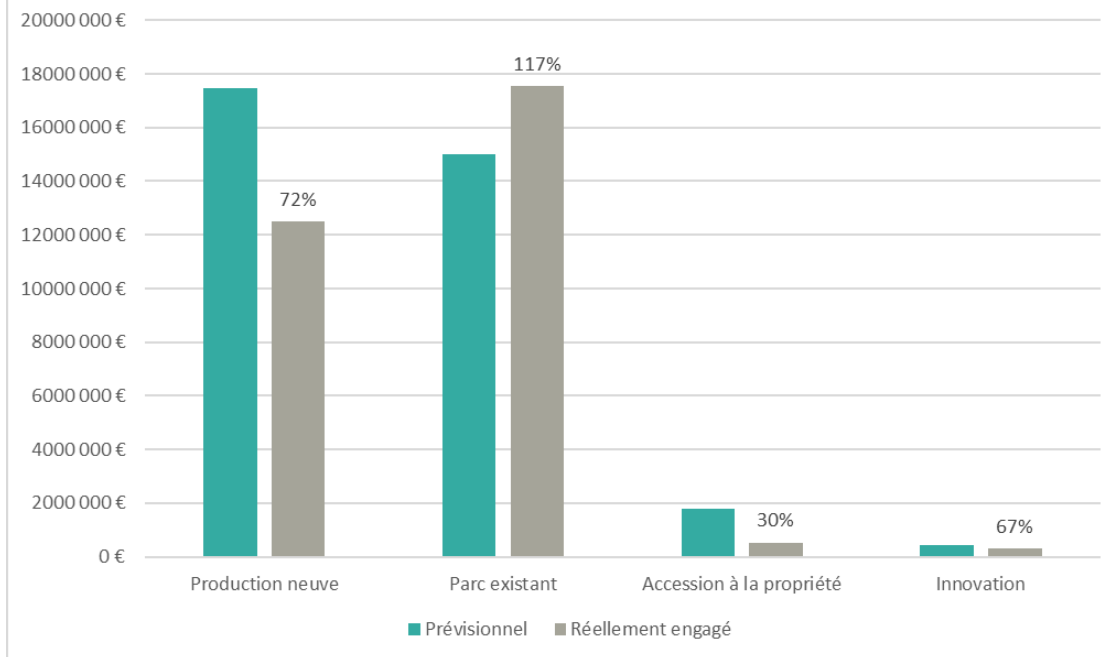
VENTILATION BUDGETAIRE DU BUDGET D'INVESTISSEMENT

	Budget total affiché dans le PLH	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
PRODUCTION NEUVE	17 478 000€	1 839 287€	2 547 964€	1 422 313€	2 979 658€	2 176 295€	1 539 055€	12 504 572€
Production LLS	13 998 000€	1 819 287€	2 473 164€	1 269 045€	2 839 358€	2 135 807€	1 512 875€	12 049 536€
Acquisitions foncières		/	74 800€	/	/	40 488€	26 180€	455 036€
Aides à l'équilibre d'opérations	3 480 000€	20 000€	/	153 268€	140 300€	/	/	
PARC EXISTANT	15 000 000€	1 898 890€	3 611 791€	808 928€	5 401 438€	1 315 309€	4 514 219€	17 550 575€
Réhabilitation du parc social et déconstruction	12 000 000€	1 283 166€	3 109 617€	481 146€	4 905 944€	911 924€	3 893 984€	14 585 781€
Réhabilitation du parc privé	3 000 000€	615 724€	502 174€	327 782€	495 494€	403 385€	620 235€	2 964 794€
ACCESSION A LA PROPRIETE	1 800 000€	188 000€	133 418€	107 500€	45 000€	42 500€	17 500€	533 918€
INNOVATION (appel à projets)	450 000€	75 000€	/	75 000€	75 000€	75 000€	0€	300 000€
TOTAL	34 728 000€	4 001 177€	6 293 173€	2 413 741€	8 501 096€	3 609 104€	6 070 774€	30 889 065€

89%

de consommation budgétaire totale

Bilan financier du PLH 2017-2022



BILAN SYNTHETIQUE

ATOUTS/FORCES

- Un pilotage et une animation du PLH reconnue : un dialogue constant et constructif avec les partenaires au premier rang desquels les communes et les bailleurs sociaux
- Un PLH plus précis que les précédents sur la dimension qualitative
- Une mise en œuvre satisfaisante des actions
- La présence de l'Espace Info Habitat identifié comme guichet unique d'information et d'accompagnement sur le logement
- Des actions d'accompagnement envers des publics vulnérables qui font leurs preuves
- Un soutien financier de l'Agglomération incitatif pour la production et la réhabilitation de LLS
- Des observatoires bien structurés permettant une bonne connaissance des mécanismes en cours sur le territoire

DEFIS/FAIBLESSES

- Des moyens humains limités face à la demande croissante d'accompagnement pour la rénovation et l'adaptation du parc privé
- Des services d'accompagnement pour certains ménages à étoffer (demandeurs LLS, jeunes, personnes en situation de handicap)
- La nécessité d'une traduction plus homogène des orientations du PLH dans les documents d'urbanisme communaux
- Une expertise du service Habitat peu sollicitée par les communes dans la genèse des opérations et dans leur mise en œuvre
- Des outils fonciers mais l'absence de stratégie foncière globale au service de l'habitat (sectorisation et priorisation)
- Une gamme d'offre abordable (location et accession) à diversifier et à territorialiser. Des produits à renforcer notamment pour les jeunes, les personnes âgées, les revenus modestes et médians et les personnes en situation de précarité.
- Des difficultés à promouvoir de nouvelles formes urbaines

OPPORTUNITES

- Des travaux autour de la Conférence Intercommunale du Logement pour fluidifier l'accès au logement locatif social et assurer une meilleure mixité au sein du parc
- Un territoire de plus en plus attractif
- Des pôles de centralité définis dans le SCOT en cohérence avec la politique de mobilités.
- Une dynamique de renouvellement urbain dans les QPV
- De « nouveaux » outils pour densifier le parc privé en complément des opérations de promotion dans le tissu urbain existant (ex : Bimby)
- Un travail en cours sur les copropriétés pour affiner l'expertise et proposer de nouveaux outils
- Un renforcement des réglementations et normes environnementales (lutte contre l'artificialisation des sols, RE 2020, loi 3DS, etc...)

MENACES

- Une tension foncière généralisée
- Une hausse des prix de l'immobilier
- Une tension croissante sur le parc locatif et l'engorgement des dispositifs prioritaires pour l'accès au logement social
- Des programmes importants de démolition de LLS
- Un taux de vacance structurelle important dans les centralités de certaines communes
- Une sous-occupation des grands logements
- L'attrition des résidences principales en zone touristique
- L'augmentation des coûts de construction, des coûts de l'énergie (des moyens à adapter pour répondre à ces défis) et des taux d'emprunt
- La saturation des capacités d'accueil du territoire (traitement des eaux usées, disponibilité de la ressource en eau, etc...)



Brandérion
Bubry
Calan
Caudan
Cléguer
Gâvres
Gestel
Groix
Guidel
Hennebont
Inguiniel
Inzinzac-Lochrist
Lanester
Languidic
Lanvaudan
Larmor-Plage
Locmiquélic
Lorient
Plœmeur
Plouay
Pont-Scorff
Port-Louis
Quéven
Quistinic
Riantec

Lorient Agglomération
CS 20 001
56314 LORIENT CEDEX

02 90 74 71 00
contact@agglo-orient.fr



PLUS D'INFOS SUR
www.orient-agglo.bzh