



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Quartier Bodelio à Lorient

© Ville de Lorient

Une ambition historique pour le *logement*

Lorient Agglomération a défini les objectifs et les actions de son prochain Programme local de l'habitat (PLH 2024-2029) dont le projet est maintenant soumis à l'avis des communes.

Lorient Agglomération est un territoire attractif, comme en témoigne la croissance démographique constatée sur les dernières années (+ 0,38 % par an entre 2014 et 2020), principalement portée par un nombre plus important d'arrivées que de départs. L'ambition

de ce nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) est donc de proposer une offre toujours plus importante de logements adaptés aux besoins de tous qui permettra de loger la population qui est déjà sur le territoire et ceux qui choisissent de la rejoindre. Ce sont ainsi plus de 1 300 logements qui devront être construits par an au sein de nouveaux programmes immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire afin de diminuer la tension observée actuellement : des logements en accession libre et abordable, des logements en location privée et sociale, courte ou de longue durée, des logements répondant à des besoins spécifiques (perte d'autonomie, réinsertion sociale...).

1 300 logements par an
Le contexte immobilier difficile (envolée des coûts de construction et raréfaction du foncier) ainsi que la nécessaire adaptation au changement climatique et la réduction de la consommation foncière impliquent également un travail approfondi de

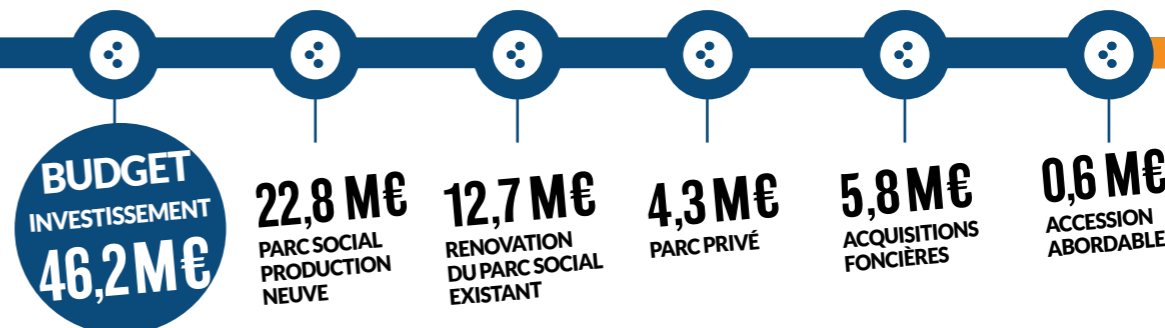
remobilisation de l'habitat existant (logements vacants, passoires énergétiques) ou de renouvellement urbain (aménagement de friches), tout en préservant la qualité de vie et la cohésion sociale des habitants. La rénovation énergétique de l'habitat existant permettra également d'améliorer le confort de vie des habitants, tout en répondant aux défis environnementaux et économiques qui nous font face actuellement.

Aujourd'hui, la hausse des prix à la vente et à la location et le manque de solutions locatives ont pour conséquence une tendance des ménages à ne pas quitter leur logement actuel, même s'il n'est plus adapté à leur besoin. De ce fait, l'offre à l'achat ou à l'acquisition est fortement réduite, il n'y a plus de rotation, les prix augmentent et les parcours sont bloqués. Le PLH se fixe donc comme objectif de fluidifier ce parcours résidentiel des ménages sur le territoire en proposant une offre accrue de logement, notamment à la location sociale.

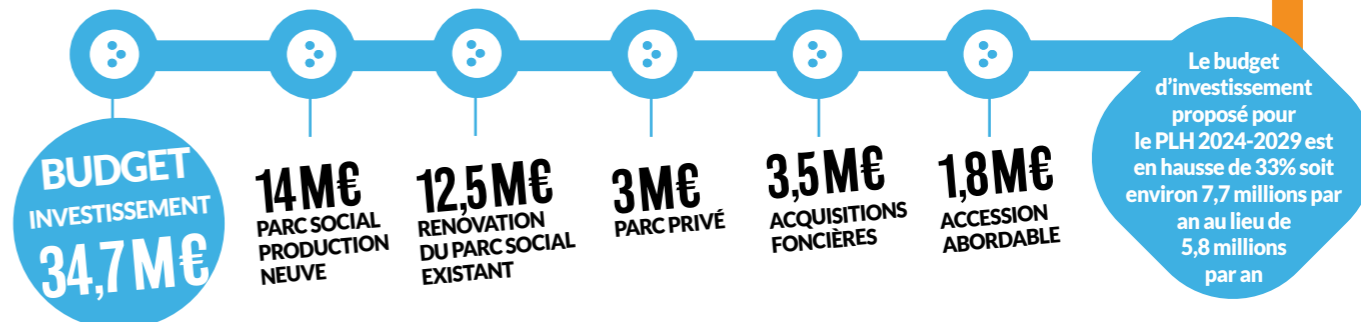
LES CHIFFRES DE L'HABITAT

- 117 000** logements
- 9 594** résidences secondaires
- 1** logement sur **5** en copropriété
- 2 456** logements vacants depuis au moins deux ans
- 17,9** mois : délai d'attente moyen (logements sociaux)
- 26 %** des biens immobiliers d'occasion énergivores

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-2029 C'EST :



LE PLH 2017-2022 C'ÉTAIT :



Parole d'élu



Marc Boutruche, vice-président chargé de l'habitat, du foncier et du projet de territoire

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 de vie 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. Conscients des défis environnementaux et écologiques, la sobriété est le fil rouge

“
Habiter mieux, partout, pour tous et à prix juste
”

de la politique de l'habitat 2024-2029. 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.

Le Programme local de l'habitat en action(s)

1 POUR TROUVER UN LOGEMENT

La recherche d'un logement devient parfois un casse-tête. C'est vrai dans le parc privé avec une envolée des prix de l'immobilier ainsi qu'une offre plus rare et dans le parc social où l'on compte près de cinq demandes pour une attribution.

Soutenir la production de logements sociaux

Lorient Agglomération apportera un soutien financier important, ainsi que sa garantie pour les emprunts contractés par les organismes de logement social en contrepartie du respect des objectifs du PLH : développer la construction neuve de logements sociaux sur l'ensemble des communes du territoire, respecter des critères de qualité et de sobriété foncière, diversifier le type de logement pour répondre aux besoins des habitants.



©

Favoriser l'accès des jeunes actifs au logement

Que ce soit pour les étudiants (plus de 7 000), les apprentis ou les salariés en contrats courts, l'offre de logements n'apparaît plus adaptée. La tension immobilière renforce les difficultés d'accès au logement pour tous ces publics. Il est donc prévu la création d'un lieu unique d'information pour le logement des jeunes, le renforcement de l'offre abordable et spécifique dans les communes/quartiers desservis par le réseau de transports en commun et la réhabilitation des logements étudiants et des foyers de jeunes travailleurs (FJT).



© F. Galivel

Développer une offre de logements en accession abordable

Les revenus sur le territoire n'ayant pas progressé au même rythme que les prix de l'immobilier, le nombre de ménages en capacité d'acheter leur logement diminue. Il s'agit donc de donner la possibilité d'une accession à la propriété aux ménages aux ressources moyennes ou modestes qui achètent pour la première fois. Grâce à un prix de vente préférentiel, l'accession abordable aide les ménages, sous plafonds de ressources, à acheter plus près de leur lieu de travail ou des écoles. Cela permet également de fluidifier le marché du logement, aujourd'hui engorgé, en libérant des logements à la location.

Mobiliser les logements existants

Près de 2 500 logements sont vacants depuis plus de deux ans (vacance dite structurelle). Lorient Agglomération accompagnera les communes et les propriétaires pour la remise sur le marché de ces logements, apportera son aide financière aux bailleurs dans le cas d'une mise en location à des ménages modestes, et financera les éventuels travaux de rénovation énergétique nécessaires.

Énergie : Energiezh

2 POUR MAÎTRISER SA FACTURE D'ÉNERGIE

Avant même la hausse des prix de l'énergie et la suppression du tarif réglementé pour le gaz, Lorient Agglomération avait mis en place de nombreux dispositifs de soutien à la rénovation énergétique qui seront poursuivis avec le nouveau PLH.



© Lorient Agglo

Accompagner les copropriétés

Alors qu'un logement sur cinq est situé dans une copropriété, une part importante de ce parc d'habitat a été construite avant les premières réglementations thermiques. L'objectif est d'accompagner les habitants sur le fonctionnement des copropriétés et de favoriser la réalisation des travaux (subvention audit énergétique, étude de la mise en place d'une ingénierie d'aide à la décision).

Améliorer l'efficacité énergétique du parc privé

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. L'espace info habitat de Lorient Agglomération (EIH) conseille chaque année plus de 1 200 ménages, et environ 300 propriétaires bénéficient d'un diagnostic énergétique gratuit à domicile et de subventions pour le logement (rénovation globale, isolation, nouvelle énergie de chauffage...). L'objectif est d'inciter et d'accompagner les particuliers dans leurs intentions de rénovation climatique vers un projet le plus efficace possible et adapté à leurs besoins, en leur présentant les différents financements mobilisables.



© F. Galivel

Poursuivre la réhabilitation du parc social

Près de la moitié des 18 000 logements sociaux a été construite avant 1975, date des premières réglementations thermiques. Les logements énergivores (étiquettes E, F ou G) concernent 11 % du parc contre 62 % de logements performants sur le plan énergétique (étiquettes A, B ou C). Lorient Agglomération poursuivra son soutien financier à la réhabilitation du parc social. Ce seront ainsi environ 250 logements sociaux familiaux par an qui seront rénovés avec le financement de Lorient Agglomération pendant la durée du programme local de l'habitat, avec un soutien plus appuyé dans les quartiers prioritaires de la Ville (à Lorient, Lanester et Hennebont). Il s'agira aussi d'encourager les réhabilitations énergétiques concourant à la stratégie bas-carbone de la part des bailleurs sociaux.



© Morbihan Habitat



© AdobeStock

3 POUR ADAPTER LE LOGEMENT À LA PERTE D'AUTONOMIE

Lorient Agglomération mène depuis des années une politique visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes en situation de perte d'autonomie. En ce sens, le projet Handicap Innovation Territoire (HIT) vise à développer l'inclusion pour l'ensemble des aspects de la vie, y compris dans son logement.

Dans le parc social

Lorient Agglomération poursuivra son soutien financier à l'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie de leur locataire. Avec la mise en application d'un cahier des charges spécifique, tous les bailleurs sociaux du territoire devront également prévoir 10 % de logements adaptables aux handicaps.

Des subventions seront ainsi attribuées aux bailleurs sociaux pour la construction ou l'adaptation d'un logement ou encore pour la motorisation de la première porte d'accès à l'immeuble. Le développement d'une offre diversifiée de logement social pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap sera encouragé.



© H. Cohomer



© H. Cohomer

Dans le parc privé

L'accompagnement des particuliers dans leur projet d'adaptation sera poursuivi avec un maintien des aides financières aux travaux et la prise en charge d'un diagnostic d'ergothérapeute. Le PLH prévoit aussi la poursuite de l'accompagnement des particuliers par le service habitat dans leurs démarches (informations, constitution des dossiers de financement, recherche de cofinancement auprès de l'Anah, du Département, des caisses de retraite, etc.).

VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Si le foncier est la ressource première de l'aménagement et du logement en particulier, le contexte actuel (raréfaction foncière, augmentation de la tension immobilière, parcelles contraintes en renouvellement urbain, lutte contre l'artificialisation des sols...) rend nécessaire une prise en compte accrue du foncier dans la politique d'habitat. Compte tenu de la nouvelle réglementation issue de la loi Climat et résilience, la consommation d'espaces naturels et agricoles sera très restreinte. En cohérence avec le plan climat et pour accompagner la résilience et la transition environnementale du territoire, il y a un enjeu pour Lorient Agglomération de favoriser la construction de logements dans les centralités au sein des espaces déjà urbanisés à travers la politique locale de l'habitat.



© Morbihan Habitat



© LineUpArchitectes

REPENSER LES FORMES URBAINES

Au-delà de la réponse quantitative aux besoins, les nouveaux logements seront construits dans un souci de préservation des ressources et d'amélioration de la qualité de vie. Les formes d'habitat qui concourent à une moindre consommation de l'espace, répondent aux attentes des habitants et au bien

vivre ensemble seront encouragées. Des logements intermédiaires (entre la maison individuelle et le logement collectif), proposant des espaces extérieurs, garantissant l'intimité dans son logement et des entrées individuelles, pourront par exemple être développés. Par ailleurs, le futur plan local de l'urbanisme (PLU) de Lorient tiendra compte d'un coefficient de végétalisation minimum dans toute nouvelle opération.



CALENDRIER ET PROCÉDURE

Le programme local de l'habitat, dont le projet a été arrêté le 26 septembre dernier en Conseil Communautaire, va désormais être soumis à l'avis des 25 communes. Elles pourront ainsi transmettre leurs observations, même si le travail collectif en amont a déjà permis de prendre en compte leurs spécificités et d'intégrer leurs remarques. Le projet sera ensuite transmis à l'État qui rendra son avis dans un délai d'un mois. Sur la base des avis formulés, Lorient Agglomération délibérera une nouvelle fois sur le projet de PLH au printemps 2024. Le nouveau PLH sera alors exécutoire.