

Conseil communautaire du mardi 26 septembre 2023

La séance du mardi 26 septembre réunit les 73 élus communautaires pour un Conseil extraordinaire consacré essentiellement à la présentation du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029. Alors que les tensions sur l'immobilier s'intensifient, la question du logement est prioritaire. Elle est au cœur du projet de territoire de Lorient Agglomération et du bien vivre ensemble sur le territoire. Le nouveau PLH, élaboré pendant 2 ans en concertation avec les communes, les bailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier et les associations, met à jour la politique de la collectivité en la matière, au regard de ces récents bouleversements (crise énergétique et inflation). Lorient Agglomération veut se donner les moyens de ses ambitions avec des engagements financiers inédits : une enveloppe globale de 49,7 millions d'euros, soit 12 M€ supplémentaires par rapport au précédent PLH.

Construire davantage, accompagner les communes, favoriser l'accès à un logement pour le plus grand nombre à chaque étape de la vie, préserver la qualité de vie locale, prendre en compte les évolutions rapides de la société, du climat et de l'économie : le nouveau PLH 2024-2029 se fixe des objectifs ambitieux et nécessaires pour maintenir l'attractivité du territoire et répondre aux besoins des populations actuelles et à venir. Avec une enveloppe de plus de 49 millions d'euros, la collectivité choisit d'investir massivement pour le logement et l'habitat, notamment social.



Trouver à se loger : c'est parfois un véritable casse-tête pour les familles, les jeunes, les seniors. Aussi bien à l'achat qu'à la location, en ville, sur le littoral ou au Nord de la RN 165, l'attractivité du territoire accroît la demande alors que l'offre n'arrive plus à suivre. Le contexte est multiple : une tension foncière généralisée, la réduction de la taille des ménages (42% sont composés d'une seule personne liée au phénomène de décohabitation), une demande très importante de logements sociaux, l'envolée des coûts de construction, l'augmentation des taux d'intérêt, l'objectif de zéro artificialisation nette ou encore l'interdiction progressive de la location des passoires thermiques... Beaucoup de choses ont évolué depuis le démarrage du précédent PLH en 2017 et arrivant à échéance en mai 2024. Autant de facteurs qui contribuent à repenser l'habitat et les priorités du territoire en la matière. Ce nouveau programme a été conçu en concertation avec tous les acteurs de l'habitat, et en cohérence avec le projet de Territoire.



Equilibre, diversité, solidarité

L'ambition du nouveau PLH 2024-2029 est de permettre aux citoyens « d'habiter mieux, partout, pour tous et à prix juste », en faisant le choix de logements de qualité et sobres énergétiquement. Il s'articule autour de 3 orientations stratégiques :

- Un territoire équilibré avec une offre résidentielle suffisante, combinant préservation des ressources et qualité de vie ;
- Un territoire de choix avec une offre de logements diversifiée et adaptée à tous les publics, pour faciliter les parcours résidentiels ;
- Un territoire solidaire qui facilite l'inclusion, la mixité sociale et générationnelle, et la coopération.

Le nouveau PLH mise sur l'innovation et cherche à anticiper de nouvelles formes d'habiter : **davantage de logements plus compacts, qualitatifs, adaptés, économes en énergie**. Parmi les outils au service de ce nouveau programme, Lorient Agglomération prévoit la création d'un **référentiel bas-carbone** en lien avec les professionnels, la mise en place d'un **lieu unique d'information** pour le logement autonome des jeunes, la construction de **logements sociaux adaptés ou adaptables** pour les seniors ou les personnes en situation de handicap, la conception de **logements dédiés aux travailleurs** et à leurs besoins (saisonniers, apprentis, intérimaires...). La collectivité s'intéresse également aux meublés de tourisme et aux logements vacants depuis plus de 2 ans, dans une optique d'équilibre entre résidentiel et tourisme. L'agglomération s'associera également aux communes pour déployer des outils de mobilisation de foncier pour la production de logements.

Un programme concret

Le nouveau PLH se décline en 11 objectifs stratégiques et un programme de 28 actions accompagnées d'un calendrier de mise en œuvre.

Concrètement, la production de logement neufs progressera par rapport à l'actuel PLH, avec **8 259 logements programmés sur 6 ans**, dont 7 224 neufs et 1 035 reconstitutions, et entre 20 et 50% de la production neuve sera dédiée au logement social (location et accession) selon les communes, avec un effort particulier pour les 11 communes déficitaires au titre de la loi SRU. Un effort historique qui sera ajusté selon les spécificités des communes afin de **territorialiser** l'objectif de 500 logements locatifs sociaux et de 123 logements en accession sociale par an. Par exemple, un engagement minimum de 35% à 50% de logement sociaux sera attendu pour les 11 communes en rattrapage. Autre exemple, si Lorient doit produire 2 503 logements neufs sur 6 ans, Quistinic et Lanvaudan devront en construire 30, et Ploemeur 700.



L'**accession abordable** est l'autre outil envisagé en faveur du parcours résidentiel : mise en place de **plafonds de prix de vente** en lien avec les capacités des ménages, intégration du **Bail Réel Solidaire (BRS)** pour les ménages à ressources intermédiaires, création d'un **Organisme Foncier Solidaire** territorial en charge du parc en accession abordable. Cet outil sera complété par la nouvelle priorité donnée au logement des classes moyennes, à partir du SMIC, avec la production de logements locatifs sociaux (PLS).

Des moyens à la hauteur notamment pour le logement social

Lorient Agglomération concède des engagements historiques pour ce nouveau PLH avec un budget global de 49,7 millions d'euros sur 6 ans (2024-2029), soit 12 millions supplémentaires par rapport au précédent PLH. 22,9 M€ seront investis dans la production de logements sociaux neufs, et 12,7 M€ seront consacrés à la réhabilitation du parc social existant.

Quelques chiffres :

- Avec 117 094 logements, Lorient Agglomération représente 6% du parc de logements bretons. Il s'agit du deuxième parc de logements le plus important après Rennes Métropole (238 997 logements)
- Les résidences principales représentent 85% du parc
- Il manquait 3 326 logements sociaux sur le territoire au 1er janvier 2022

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 est le deuxième PLH à l'échelle des 25 communes de Lorient Agglomération.

C'est un document de planification obligatoire régi par le code de la construction et de l'habitation, qui 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.

Adopté en 2017, le précédent PLH a été prorogé d'un an (jusqu'au 9 mai 2024). Il a mobilisé un budget de **37,7 millions d'euros**.

Contact presse Lorient Agglomération :

Myriam Breton-Robin - 02 90 74 73 68 - 06 01 19 30 08 mbretonrobin@agglo-lorient.fr

<https://www.lorient-agglo.bzh/actualites/espace-presse/>

