



Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

Sommaire

Introduction.....	4
Action 1 : Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et accompagner les communes.....	6
Action 2 : Promouvoir un habitat dense et de nouvelles formes urbaines.....	10
Action 3 : Mener une politique foncière volontariste	15
Action 4 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux	19
Action 5 : Réhabiliter le parc locatif social	25
Action 6 : Instaurer une gouvernance et contractualisation avec les bailleurs sociaux.....	29
Action 7 : Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs	31
Action 8 : Soutenir l'accession à la propriété et en particulier développer une offre de logements abordables à destination des familles.....	34
Action 9 : Soutenir le renouvellement urbain et la politique de la ville.....	39
Action 10 : Améliorer et valoriser le parc privé ancien	42
Action 11 : Observer et accompagner les copropriétés	47
Action 12 : Enrayer la précarité énergétique et lutter contre le mal logement	51
Action 13 : Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.....	55
Action 14 : Répondre aux besoins en logement des jeunes.....	60
Action 15 : Organiser l'accueil des gens du voyage	63
Action 16 : Accompagner les personnes les plus démunies.....	66
Action 17 : Promouvoir des opérations innovantes	70
Action 18 : Renforcer et développer le rôle de l'Espace Info Habitat	73
Action 19 : Conforter l'observatoire de l'habitat.....	77
Action 20 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement	80
Action 21 : Piloter et animer la politique de l'habitat	82
BUDGET	85
Lexique Habitat.....	86

Introduction

Lorient Agglomération a été créée le 1^{er} janvier 2014, suite à la fusion de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et de la Communauté de Communes de la région de Plouay, du Scorff au Blavet.

L'intercommunalité regroupe désormais 25 communes : Brandérion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-Plage, Locmiquélic, Lorient, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Riantec.

Par délibération en date du 30 septembre 2014, Lorient Agglomération a lancé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 25 communes.

Il s'agit là du premier Programme Local de l'Habitat de la nouvelle intercommunalité. Néanmoins, celui-ci s'appuie sur les réflexions largement amorcées dans le PLH de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et sur les réflexions menées actuellement dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient.

Le Programme Local de l'Habitat définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un diagnostic du marché de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions. Celui-ci établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisations des objectifs du Programme Local de l'Habitat ainsi que les modalités de leur évaluation, conformément aux dispositions des articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitat.

Tout comme le diagnostic, l'élaboration de ce document s'est faite dans le cadre d'une démarche partenariale et partagée. Ainsi, diverses réunions ont été organisées :

- **comité de pilotage¹;**
- **comité technique² composé des personnes morales associées sur les fiches actions (16 juin 2016) ;**
- **réunions de travail avec les maires et les élus sur les thématiques abordées dans les fiches actions ;**
- **rencontres thématiques avec les partenaires : Etablissements bancaires, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, constructeurs, services DPDS/DUO/DHFP, Plan climat, ALOEN, ADIL, DDTM, DDCS, Agora, Conseil de développement... (mi-mars à mi-juin) ;**

¹ Composition du comité de pilotage : Vice-présidents, conseillers délégués et maires

² Composition du comité technique : EPCI, Etat, CR, CD, associations (associations de défense des locataires, association d'insertion par le logement, conseil de développement, ADIL, Agence locale de l'énergie...), organismes publics (ANAH, EPF, CAF...), des professionnels du logement (organismes d'HLM, lotisseurs, promoteurs, architectes, notaires...), des acteurs économiques (CAPEB, FFB, CMA...).

- **groupe de travail avec un panel d'habitants volontaires.** Un appel à candidat par l'intermédiaire des Nouvelles et du site Internet de l'agglomération a été lancé suite au souhait des élus de les associer à la démarche. Ces habitants ont suivi les différentes phases d'élaboration du PLH et ont été réunis pour une présentation des fiches actions (20 juin) ;
- **séminaire organisé avec les partenaires « habitat » (23 mars 2016).**

Action 1 : Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et accompagner les communes

Constat

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour permettre la réalisation des logements prévus dans le PLH. Les objectifs et orientations seront ainsi repris dans les différents documents du PLU, notamment le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les secteurs de développement envisagés.

Les préoccupations que les communes doivent intégrer dans leurs documents d'urbanisme concernent plus particulièrement :

- les objectifs de production de logements ;
- les objectifs de densité ;
- le nombre de logements sociaux à produire ;
- les règles pour favoriser la création de logements sociaux et de logements en accession à prix encadré.

Le PLU doit être rendu compatible avec le PLH dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an si le PLH prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du PLU.

Les PLU doivent par ailleurs prendre en compte les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui esquissent pour les 20 ans à venir les grands axes de l'aménagement du territoire dans les domaines de l'habitat, des transports, de l'environnement et du développement économique. Toutefois, si les règles du PLH sont plus ambitieuses que celles du SCOT, les PLU devront prendre en compte les règles du PLH.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 1 : Produire un volume de 6600 logements correspondant aux ambitions démographiques du territoire.
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire.
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes.
 - Objectif 6 : Offrir une diversité de logements qui correspondent aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie.
- Orientation 2
 - Objectif 7 : Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales.
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités.
 - Objectif 10 : Promouvoir la performance énergétique des logements, leur intégration urbaine et leur qualité architecturale.

-Objectif 13 : Poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale sur l'agglomération en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles.

- Orientation 3

- Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération.

-Objectif 20 : Maintenir voire renforcer l'expertise et l'accompagnement de Lorient Agglomération auprès des communes.

Déroulement /Mise en œuvre

Diversifier l'habitat

- Intégrer les objectifs de production de logements dans les dispositions générales du règlement de PLU : part de logements locatifs publics, part de logements à prix encadré, niveau de densité, répartition spatiale, programmation voire la typologie, foncier à mobiliser.
- Mobiliser les outils suivants :
 - des emplacements réservés pour le logement en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux dans les zones urbaines ou à urbaniser. Lorient Agglomération pourra accompagner financièrement les communes dans certains cas si le propriétaire actionne son droit de délaissement (cf. fiche « mener une politique foncière volontariste »). Un groupe de travail pourra se réunir sur ce sujet pour déterminer les secteurs, harmoniser des règles et réaliser un bilan ;
 - les servitudes de mixité sociale, qui imposent un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements, devront elles aussi être envisagées ;
 - les servitudes de renouvellement urbain qui pourraient permettre de geler sur une durée de cinq ans les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global.
- Intégrer les objectifs de diversification de la production (répartition logement social, logement privé, typologie....) dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui préciseront la densité.

Favoriser de nouvelles formes urbaines

- Permettre par le règlement la production de logements individuels sur de petits terrains et la cohabitation individuels/collectifs. Les PLU devront privilégier une implantation du bâti qui permettra, par la suite, la construction éventuelle d'autres logements.
- Privilégier les règles de lotissements favorisant la densité et la mitoyenneté.
- Faciliter par des dispositions réglementaires la mise en place de solutions techniques innovantes, notamment en matière de consommation énergétiques des bâtiments, dans le respect des formes architecturales locales et des prescriptions architecturales ;.

Mettre en place une gouvernance

- Pour les communes dont le PLU s'était mis en compatibilité avec le PLH précédent (2012-2017), Lorient Agglomération pourra les accompagner dans l'évolution de leur document (hors révision générale) dès lors que ces modifications surviennent avant les modifications liées au nouveau SCOT.
- Des réunions PLH/PDU/PLU seront organisées pour évaluer la compatibilité de ces documents au moment de l'arrêt du projet (cf. fiche « Piloter et animer la politique de l'habitat »).

Objectifs de construction de logements neufs par commune

	Commune	Durée PLH	
		Lgts	Lgts/a/n
Classe 1	Brandérion	14	2
	Calan	57	9
Classe 2	Bubry	85	14
	Inguiniel	79	13
	Lanvaudan	44	7
	Quistinic	57	9
Classe 3	Hennebont	484	81
	Lorient	1221	203
	Lanester	563	94
Classe 4	Gestel	34	6
	Guidel	848	141
	Pont-Scorff	226	38
Classe 5	Larmor-Plage	283	47
	Ploemeur	509	85
Classe 6	Gâvres	28	5
	Groix	57	9
	Port-Louis	83	14
Classe 7	Caudan	308	51
	Locmiquélic	163	27
	Quéven	351	58
	Riantec	382	64
Classe 8	Cléguer	103	17
	Inzinzac-Lochrist	283	47
	Languidic	198	33
	Plouay	141	24
Lorient Agglomération		6600	1100

Porteurs de l'action et partenaires

- Communes
- Lorient Agglomération
- Etat
- Audélor

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération dans le cadre de conventions

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Nombre de PLU mis en compatibilité.
- Nombre de logements réalisés par commune et par catégories (logements sociaux, en accession,...)

Action 2 : Promouvoir un habitat dense et de nouvelles formes urbaines

Constat

La préservation des espaces agricoles et naturels est une constante dans les politiques développées par Lorient Agglomération.

Le maintien d'une certaine densité apparaît donc nécessaire pour limiter la consommation foncière et être en compatibilité avec le potentiel foncier identifié dans le SCOT en cours d'élaboration : 300 hectares maximum de foncier à mobiliser sur les 6 années du PLH.

Le PLH 2012-2017 avait fixé un objectif unique de 35 logements à l'hectare au minimum en extension d'urbanisme pour toutes les communes du territoire. Ce PLH (2017-2022) s'inscrit dans un contexte qui a évolué et a pour vocation de s'adapter au plus près des réalités communales c'est pourquoi une certaine souplesse a été apportée. Ainsi, des seuils de densités différents ont été fixés en fonction des secteurs géographiques et de l'éloignement des communes du cœur de l'agglomération.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 1 : Produire un volume de 6600 logements correspondant aux ambitions démographiques du territoire.
 - Objectif 3 : Reconquérir une partie du parc vacant.
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire.
- Orientation 2
 - Objectif 7 : Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales.
 - Objectif 8 : Poursuivre une stratégie foncière au service de la politique intercommunale de l'habitat.
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités.

Déroulement /Mise en œuvre

Moduler les densités

Des objectifs ont été fixés selon que les opérations se situeront dans les centralités (centre-ville, centre bourg) ou en extension d'urbanisme. Un périmètre sera défini pour délimiter chacun de ces secteurs dans un souci de clarté.

- **Les centralités (Zones U et ZAC dans le tissu urbain déjà urbanisé)**

Les densités définies s'appuient sur la densité moyenne constatée à l'îlot sur le cœur de la centralité communale.

Les objectifs plancher peuvent être modulés suite à une étude ou à une opération d'aménagement et de programmation (OAP) qui permettra d'établir un objectif spécifique sur chaque opération, en fonction :

- du tissu environnant existant, en particulier lorsqu'il est porteur d'une qualité urbaine avérée ;
- des contraintes réglementaires (exemple la loi littoral) ;
- des projets en cours ou prévus à proximité du site : restructuration des centralités, création d'espace publics et tout autre contexte permettant des ruptures avec la densité existante ;
- de la proximité existante ou future d'infrastructures significatives de transports en communs (sillon Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ou gares SNCF), ces contextes devant induire des recherches d'optimisation des densités urbaines.

La moyenne pondérée des densités des OAP en zone U doit correspondre à la densité de la centralité inscrite dans le PLH (cf. tableau ci-dessous).

- **Les extensions urbaines (Zones AU et ZAC en extension d'urbanisation)**

Pour s'adapter aux réalités communales, des objectifs planchers ont été fixés en fonction des secteurs géographiques : ils s'échelonnent d'un minimum de 40 logements à l'hectare pour le centre urbain de l'agglomération (Lorient et Lanester) à 17 logements à l'hectare minimum pour les 4 communes du nord (Bubry, Inguiniel, Lanvaudan et Quistinic).

Il s'agit de seuil planchers, des objectifs plus ambitieux pourront être affichés au vu des études de faisabilité et d'intégrations urbaines réalisées notamment dans le cadre de la réalisation d'OAP .

Pour les communes ayant un objectif plancher de 25, 35 ou 40 logements à l'hectare, les objectifs de densités pourront être modulés à travers les OAP sans qu'aucune des OAP ne descende en dessous de 20 ou 25 logements à l'hectare. La moyenne pondérée de la densité des OAP ne pourra être inférieure à la densité inscrite dans le PLH soit 25, 35 ou 40 logements à l'hectare selon les communes (cf. tableau ci-dessous).

- **Secteur de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL)**

Les zones naturelles et agricoles sont en principe inconstructibles, cependant il existe des mécanismes d'exception qui permettent la construction dans ces zones de façon encadrée : les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Dans les STECAL, c'est le projet qui guidera l'objectif de densité.

- **Diffus**

Les PLU devront privilégier une implantation du bâti qui laisse la possibilité dans le futur d'y implanter d'autres constructions.

Dans le diffus, la production de grandes parcelles (supérieures à 700 m²) sera autorisée sous condition d'une possibilité de division parcellaire ultérieure. La nécessaire sobriété foncière impose de limiter le nombre de grandes parcelles.

Les objectifs de densités devront être intégrés dans les PLU des communes.

Promouvoir la qualité architecturale et des formes d'habitat nouvelles

- Sensibiliser les élus et les habitants sur la qualité architecturale et les nouvelles formes urbaines (café débat, réunion de sensibilisation, ateliers « densité », partage d'expériences, visites d'opérations exemplaires sur le territoire communautaire ou en dehors...).
- Inciter à la réalisation de constructions qui lient sobriété foncière, diversité de l'offre, qualité architecturale, préservation de l'espace privé et maîtrise des prix de sortie pour concilier aspirations individuelles et les enjeux collectifs d'un développement maîtrisé.
- Mettre en valeur des opérations exemplaires : référentiel des opérations du territoire, appels à projet pour récompenser les opérations les plus innovantes (cf. fiche « Promouvoir des opérations innovantes »).
- Travailler en amont avec les promoteurs, les bailleurs sociaux, Lorient Agglomération et/ou les communes pour bien préciser dès le départ les attentes respectives en matière architecturale, d'insertion urbaine et de prix de sortie.

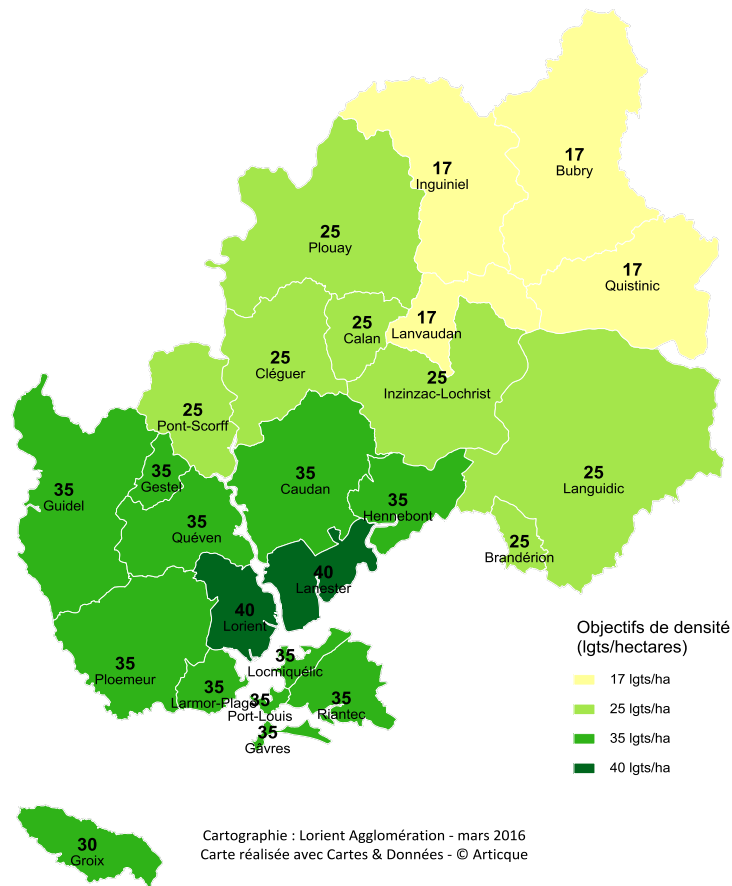
Déclinaison territoriale des objectifs de densité

		Centralités*	Extension urbaine**
Classe 1	Brandérion	30	25
	Calan	22	25
Classe 2	Bubry	35	17
	Inguiniel	20	17
	Lanvaudan	25	17
	Quistinic	30	17
Classe 3	Hennebont	100	35
	Lanester	100	40
	Lorient	140	40
Classe 4	Gestel	50	35
	Guidel	80	35
	Pont-Scorff	45	25
Classe 5	Larmor-plage	80	35
	Ploemeur	80	35
Classe 6	Gâvres	60	35
	Groix	60	30
	Port-Louis	65	35
Classe 7	Caudan	50	35
	Locmiquélic	65	35
	Quéven	50	35
	Riantec	65	35
Classe 8	Cléguer	35	25
	Inzinzac-Lochrist	50	25
	Languidic	40	25
	Plouay	60	25

* la densité des opérations dans les centralités, dans la mesure où il s'agit d'espaces déjà bâtis, bénéficiant d'un réseau de voirie existant, se calcule à la parcelle ou à l'îlot

** La densité des extensions urbaines se mesure en tenant compte de la surface de l'emprise foncière de l'ensemble de l'opération, déduction faite :

- des voiries qui ne constitueraient pas exclusivement des voies de dessertes internes mais des voiries primaires ou secondaires servant au transit local
- des espaces communs (espace de jeu, parc, prolongation/maintien de la trame verte et bleue en milieu urbain) ayant une fonctionnalité dépassant le périmètre de l'opération
- des emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics



Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Audélor
- Etat

Moyens humains et engagements financiers

MOYENS HUMAINS :

Pôle AET de Lorient Agglomération

ENGAGEMENTS FINANCIERS :

Financement des études spécifiques : Lorient Agglomération dans le cadre des conventions « aménagement avec les communes » établies avec les communes.

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Evolution de la densité (nombre de logements à l'hectare)
- Evolution de la consommation foncière
- Nombre de réunions et/ou manifestations organisées pour la promotion de la qualité architecturale

Action 3 : Mener une politique foncière volontariste

Constat

Lorient Agglomération a depuis 2004 mené une politique très volontariste en matière de foncier. Malgré cela, la problématique du coût d'acquisition du foncier reste importante sur le territoire, notamment en renouvellement urbain, d'où la nécessité d'une intervention et d'une plus grande maîtrise publique.

En effet, le foncier constitue un levier primordial sur lequel l'action publique peut agir afin de produire des logements financièrement abordables.

Lorient Agglomération se donne ainsi pour objectifs :

- de limiter la consommation d'espace et de renforcer les centralités en privilégiant les sites en renouvellement urbain plutôt qu'en extension d'urbanisme ;
- de maîtriser les prix de sortie des opérations et de poursuivre la constitution de réserves foncières afin proposer du foncier à un prix accessible qui pourra être mobilisé plus tard ;
- d'accompagner la requalification des centres bourgs notamment des communes des classes 2 et 8.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 1 : Produire un volume de 6600 logements correspondant aux ambitions démographiques du territoire
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes
- Orientation 2
 - Objectif 7 : Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales
 - Objectif 8 : Poursuivre une stratégie foncière au service de la politique intercommunale de l'habitat
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités
 - Objectif 11 : Veiller à l'équilibre économique des opérations de logements
- Orientation 3
 - Objectif 19 : Poursuivre voire renforcer les actions de l'observatoire
 - Objectif 20 : Maintenir voire renforcer l'expertise et l'accompagnement de Lorient Agglomération auprès des communes

Déroulement / Mise en œuvre

Développer des stratégies foncières

- Inciter les communes à développer des stratégies foncières sur des espaces présentant une opportunité d'urbanisation et intégrant les préoccupations suivantes : localisation (desserte en transport en commun, proximité des services et des équipements), préservation des espaces agricoles... Ces stratégies seront menées en amont des opérations, dès la phase d'élaboration des PLU :
 - en privilégiant l'existant : acquisitions dans les centres pour des opérations de requalification, de réhabilitation et de densification ;
 - en acquérant des terrains en proximité immédiate des centres afin de limiter le mitage et en vue de mieux planifier le développement communal ;
 - en constituant des réserves foncières pour anticiper la réalisation d'opérations à moyen et long terme (10/20 ans).
- Soutenir les collectivités pour la mise en œuvre d'outils d'action foncière :
 - instauration de Zone d'Aménagement Différée (ZAD) pour les secteurs d'extension à long terme ;
 - recours à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dans le cas des secteurs complexes ;
 - création d'emplacements réservés et d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans les PLU ;
 - délégation du droit de préemption urbain (DPU) accordé par les communes à Lorient Agglomération, engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour mener une politique de réserve foncière efficace sur les sites stratégiques.

Lorient Agglomération pourra accompagner les communes devant produire 10 % de logements locatifs sociaux et qui prévoient dans leur PLU des emplacements réservés pour la réalisation des logements sociaux dans le cas où le propriétaire actionne son droit de délaissement.

- Poursuivre les acquisitions foncières :
 - par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB). La convention cadre 2016-2020 précise que l'EPFB agira de manière exclusive dans les enveloppes déjà urbanisées des communes. Ce partenariat permet la signature de conventions opérationnelles tripartites d'une durée de 7 ans, spécifiques à chaque opération entre la commune, Lorient Agglomération et l'EPFB. 17 projets d'opérations répartis sur 8 communes ont d'ores et déjà été repérés ;
 - par Lorient Agglomération hors convention cadre avec l'EPFB ;
 - par les communes qui peuvent mobiliser à cet effet des prêts spécifiques de la CDC (Caisse des Dépôts et des Consignations).

En outre, l'EPFB et l'intercommunalité mettront à disposition des communes leurs ingénieries foncières respectives dans le cadre de projets de renouvellement urbain faisant intervenir l'EPFB.

- Mettre en œuvre des dispositifs expérimentaux (le montage d'opération aura été validé en amont) :
 - pour acquérir des biens immobiliers bâtis ou non bâtis en centre-bourg dans le but de produire du logement locatif social sur les communes volontaires des classes 1 et 2 (Brandérion, Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan et Quistinic). L'objectif est fixé à deux acquisitions par commune sur la durée du PLH.

Une étude au cas par cas pourrait être mise en place pour les communes de la classe 8 (Cléguer, Inzinzac-Lochrist, Languidic et Plouay).

- de type « bail à construction » ou « bail emphytéotique » notamment lorsque la charge foncière proposée par les promoteurs ne couvrent pas le prix d'acquisition du foncier.
- Expérimenter la démarche « BIMBY »³ : étude sur le potentiel foncier en zones pavillonnaires en particulier dans les lotissements vieillissants.

Aider à la sortie des opérations

Une aide exceptionnelle (dans la limite du budget alloué pour cette action) à l'équilibre d'opérations pourra être attribuée aux bailleurs sociaux pour la production d'opérations à prix encadrés (locatif social et PSLA) pour faciliter la sortie d'opérations rendues complexes par des contraintes :

- architecturales imposées par l'Architecte des bâtiments de France
- de risques de submersions marines ;
- d'actions expérimentales (cf. fiche « Promouvoir des opérations innovantes ») ;
- de conservation du bâti existant.

Le montant de la subvention sera évaluée au cas par cas, au m² de surface plancher, au regard du bilan d'opération fourni par le bailleur et fera l'objet d'une délibération.

Pour limiter au maximum le recours à ces aides exceptionnelles, des rencontres en amont des projets avec les services de Lorient Agglomération sont obligatoires.

Inciter au partenariat entre promoteurs privés et publics

Poursuivre et renforcer les partenariats entre promoteurs privés et publics pour mieux maîtriser les prix du foncier et ce, afin de garantir une diversité de l'offre et des formes urbaines, la qualité environnementale, des prix de sortie en adéquation avec les ressources des ménages du territoire.

Lorsque le promoteur vend une assiette foncière à un bailleur social pour la réalisation du pourcentage de logements sociaux, le prix du terrain ne pourra pas dépasser une valeur déterminée (en m² de surface plancher) par délibération du Conseil communautaire (cf. fiche « Soutenir la production de logements locatifs sociaux »).

Une grille de prix pourrait être également établie afin de servir de référence pour la vente aux bailleurs sociaux de terrains appartenant à Lorient Agglomération, l'EPFB ou les communes dans le but de produire des opérations à prix encadrés.

³ Build in My Back Yard – voir lexique

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- EPFB
- Audélor
- Aménageurs et promoteurs privés

Moyens humains et engagement financiers

MOYENS HUMAINS :

Pôle AET de Lorient Agglomération

ENGAGEMENTS FINANCIERS :

Les subventions attribuées au titre du foncier seront financées en partie sur la ligne financière « pénalités loi SRU/DALO » et grâce aux recettes liées à la vente de terrains.

EPFB : L'engagement financier de l'EPFB sera défini par les conventions opérationnelles tripartites.

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Superficie acquise par l'EPFB et Lorient Agglomération et nombre de logements produits ou pouvant y être réalisés.
- Budget consommé par Lorient Agglomération et l'EPFB.
- Evolution des prix du foncier.
- Evolution du rythme de consommation foncière sur le territoire

Action 4 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux

Constat

Au 1^{er} janvier 2016, 18 883 logements sociaux sont recensés sur Lorient Agglomération soit 19,3% des résidences principales. Les trois communes du cœur de l'agglomération (Lorient, Lanester et Hennebont) concentrent 75% des logements sociaux du territoire d'où la nécessité de poursuivre le rééquilibrage de l'offre.

La demande demeure stable mais reste importante sur le territoire puisque 4840 ménages sont demandeurs au 1^{er} janvier 2016 (dont 2795 sont des demandes d'accès). Le cœur de l'agglomération et notamment les communes de la première couronne sont les plus sollicités mettant en évidence le besoin de poursuivre les efforts de production sur ces communes en particulier. On observe pour ces dernières un fort décalage entre l'offre et la demande.

Par ailleurs, une paupérisation des demandeurs de logements sociaux est observée sur l'agglomération : près de 71% des ménages demandeurs externes (accès au parc social) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, ressources qui ne leur permettent pas de payer le loyer plafond de l'habitat social classique (Prêt locatif à usage social - PLUS). Ils sont éligibles aux logements à loyers inférieurs (Prêt locatif aidé d'intégration - PLAI) mais ceux-ci représentent 30% de la production neuve car contingentés par l'Etat. Il convient de prendre cette spécificité en compte, notamment via le développement d'une offre de logements à bas loyers et à un examen attentif des marges locales des loyers pratiqués.

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspondent aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 11 : Veiller à l'équilibre économique des opérations de logements
 - Objectif 13 : Poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale sur l'agglomération en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles
 - Objectif 14 : Soutenir les projets habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics vulnérables
- Orientation 3
 - Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération
 - Objectif 18 : Animer et faire vivre le PLH avec les différents acteurs de l'habitat

Déroulement /Mise en œuvre

Viser le rééquilibrage territorial

- Produire 1700 logements sociaux (hors structures de type EHPAD, FJT....) sur la durée du PLH soit environ 280 à 300 logements sociaux familiaux par an.
- Poursuivre le rééquilibrage territorial en produisant du logement social sur toutes les communes mais de manière différenciée et en particulier en première couronne. La répartition a été réalisée en fonction des caractéristiques des communes (présence de transports en communs, commerces, services, etc.), de l'état de la demande, du parc social existant, du volume de production des dernières années. Elle privilégie les centralités et les proximités, s'inscrivant ainsi pleinement dans la logique du Schéma de Cohérence Territoriale.
 - 20% de la production neuve dans les 3 communes du cœur d'agglomération déjà dotée de plus de 20% de logements sociaux : Hennebont, Lanester et Lorient. Il s'agit là de maintenir l'offre qualitative et quantitative ;
 - 30% de la production neuve pour les communes proches du cœur d'agglomération bien pourvues en services, équipements, transports en commun structurants et où la demande est importante. 8 communes sont concernées : Caudan, Gestel, Guidel, Larmor-Plage, Locmiquélic, Ploemeur, Quéven et Riantec ;
 - 30% de la production neuve pour les communes de Gâvres et Port-Louis pour lesquelles le logement social est une réelle opportunité de fixer une population à l'année (fort taux de résidences secondaires) ;
 - 25% à Plouay qui joue un rôle de centralité pour les communes du nord de l'agglomération ;
 - 20% de la production neuve dans les communes de Brandérion, Calan, Cléguer, Inzinzac-Lochrist, Languidic et Pont-Scorff et 15% à Groix pour correspondre avec le niveau actuel de la demande ;
 - 10% de la production neuve pour les communes aux caractéristiques plus rurales : Bubry, Inguiniel, Lanvaudan et Quistinic.

Mettre en place des règles d'application

Le pourcentage de logements sociaux sur la production neuve s'applique à partir de :

- 10 logements collectifs ou individuels groupés et/ou équivalent de 650m² de surface plancher. En collectif, il est préconisé de favoriser l'implantation des logements sociaux en cage d'escalier complète ou par groupement de 6 logements sociaux.
- 10 lots. L'implantation et la taille des lots mis à la disposition du bailleur devront garantir la bonne intégration des logements sociaux dans le lotissement.

Ces règles s'appliquent pour les opérateurs privés (lotisseurs, promoteurs). Le calcul s'effectue à l'opération, toutefois il est possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les cas suivants :

- Pour les communes ayant moins de 15 logements sociaux à construire sur la durée du PLH (cf. tableau ci-dessous), aucun seuil de logements par opération n'est fixé. Cependant les communes s'engagent à atteindre les objectifs sur la durée du PLH en prévoyant leurs emplacements (via les emplacements réservés par exemple). Dans ce cas, une évaluation annuelle sera réalisée (cf. fiche piloter et animer la politique de l'habitat) ;
- En ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement c'est le schéma global d'aménagement ou le règlement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération) ;
- Lors de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et/ou permis déposés en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- Dans les communes dont le PLU prévoit la localisation des logements sociaux pour mieux équilibrer leur répartition au sein de la commune et des quartiers ou pour favoriser leur implantation à proximité des services, commerces, axes structurants de transports en commun, équipements,...

Diversifier les types de logement

Au moins 30 % de la programmation sera réalisée en PLAI ordinaire c'est-à-dire à destination des ménages aux revenus très modestes (60% des plafonds HLM).

Une réflexion est engagée localement avec les bailleurs sociaux pour atteindre une production supérieure au 30 % évoqués ci-dessus, notamment grâce à la production de logements à loyer minoré et un travail sur les marges locales des loyers pratiqués afin de mieux correspondre à la demande (revenus, localisation).

Un travail de recensement sera engagé pour déterminer les besoins en logement adapté (PLAI adapté), notamment une identification des ménages qui pourraient en bénéficier dans le cadre de la commission de coordination (cf. fiche « Accompagner les personnes les plus démunies »).

De même, il est proposé de soutenir la réalisation de logements spécifiquement adapté à une personne donnée repérée à travers les commissions d'attribution ou la commission de coordination. Ces logements devront être localisés dans un environnement bien pourvu en commerces, services, transports en commun... Un objectif quantitatif sera défini dans le cadre de la programmation annuelle et/ou de la convention signée entre Lorient Agglomération et les bailleurs. Ces logements adaptés bénéficieront d'une subvention dont le montant sera défini par délibération du Conseil communautaire.

D'autre part, il est proposé que les bailleurs réalisent annuellement et en fonction de la demande recensée sur le fichier unique de la demande locative sociale des logements de type « hippocampe ». Ces logements visent un public de parents, bénéficiant d'un droit de visite et d'hébergement ne trouvant pas de logement adapté à leurs besoins.

La typologie des logements sociaux (taille, PLUS/PLAI/PLUS minoré) sera étudiée annuellement lors de la réunion de programmation au regard des segments de marché, de l'offre et de la demande.

Accorder des subventions

Lorient Agglomération poursuit son soutien financier :

- PLUS, PLAI ordinaire, PLUS construction-démolition : 100 ou 125€/m² de surface habitable (selon la présence ou non de PLUS à loyer minoré).
- PLUS à loyer minoré (= PLUS avec les loyers PLAI) : 150 €/m² de surface habitable.

- PLAİ adaptés « structure » et PLAİ adaptés « familiaux » : 10 000€ forfaitaire pour les T1 et T2, 15 000€ pour les T3, T4 ou plus.
- Prêt locatif social (PLS) structures et PLUS structures : 1000 € par logement.

D'autre part, Lorient Agglomération peut attribuer une subvention pour faciliter la sortie d'opération (cf. fiche « Mener une politique foncière volontariste »).

Les communes assujetties aux contributions obligatoires relatives à l'application de la loi SRU (article L.302-5 du CCH) apportent une subvention minimum de 35 €/m² de surface habitable pour les logements sociaux produits sur leur commune (ces subventions communales seront déduites de leurs pénalités).

Réglementer les acquisitions en vente en état future d'achèvement (VEFA)

Les acquisitions en VEFA par un bailleur social devront être limitées. En effet, elles ne doivent pas se substituer à la production propre des bailleurs sociaux. Les prix d'acquisition entre promoteurs et bailleurs sociaux seront définis par délibération du conseil de communauté de Lorient Agglomération.

Des exceptions seront possibles dans le cas d'opérations spécifiques (qui ne peuvent pas détacher pas détachés de foncier pour les bailleurs sociaux) définies conjointement entre les promoteurs publics et privés, la commune et Lorient Agglomération. Par ailleurs, les bailleurs doivent être associés au démarrage du projet.

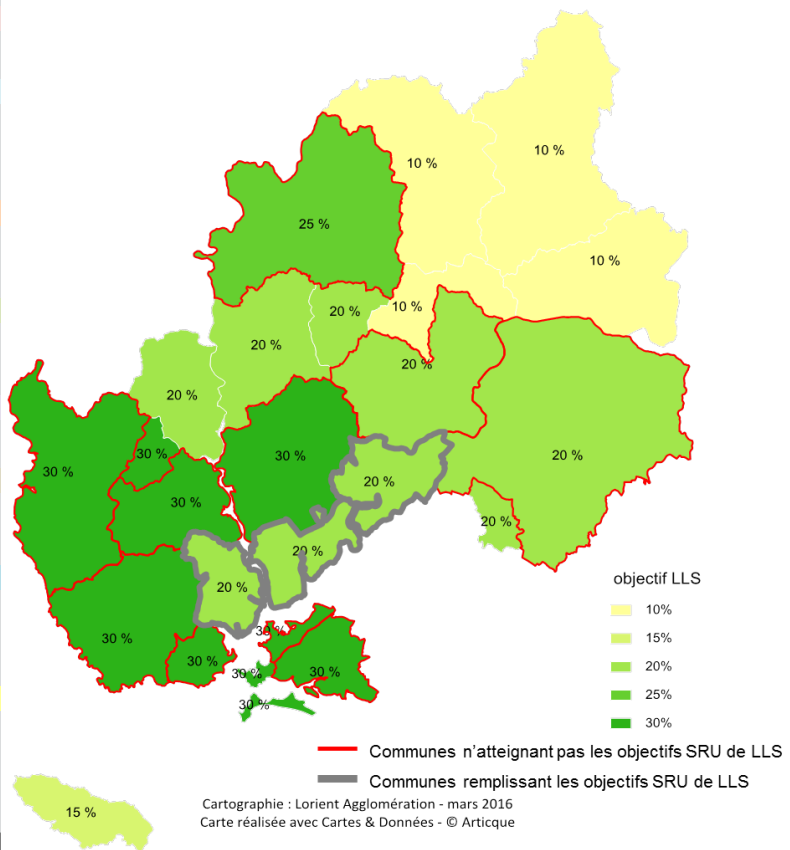
La cession d'une assiette foncière à un bailleur social sera la règle sauf si le nombre de logements sociaux à réaliser est trop faible : jusqu'à 6 logements en collectifs. En lotissement, la cession foncière sera toujours privilégiée.

Lorsque le promoteur vend une assiette foncière à un bailleur social pour la réalisation du pourcentage de logements sociaux, le prix du terrain ne pourra pas dépasser une valeur déterminée lors d'une délibération en Conseil communautaire.

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

Déclinaison territoriale des objectifs de construction de logements locatifs sociaux (hors structure)

	%	Nombre de logements sociaux sur la durée du PLH	Soit/an
Classe 1			
Brandérian	20%	3	0,5
Calan	20%	12	2
Classe 2			
Bubry	10%	9	1,5
Inguiniel	10%	8	1,5
Lanvaudan	10%	5	1
Quistinic	10%	6	1
Classe 3			
Hennebont	20%	103	17
Lanester	20%	119	20
Lorient	20%	259	43
Classe 4			
Gestel	30%	11	2
Guidel	30%	270	45
Pont-Scorff	20%	48	8
Classe 5			
Larmor-plage	30%	90	15
Ploemeur	30%	162	27
Classe 6			
Gâvres	30%	9	1,5
Groix	15%	9	1,5
Port-Louis	30%	26	4
Classe 7			
Caudan	30%	98	16
Locmiquélic	30%	52	9
Quéven	30%	112	19
Riantec	30%	122	20
Classe 8			
Cléguer	20%	22	4
Inzinzac-Loch	20%	60	10
Languidic	20%	42	7
Plouay	25%	38	6
		1694	282



Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat
- Conseil Départemental
- Région Bretagne
- Autres partenaires (caisse des dépôts et consignations, Action logement,...)

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Rythme de production de logements sociaux par commune
- Nombre de PLUS, PLUS LM, PLAI, PLAIO réalisés par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Typologie des logements produits par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, notamment pour les communes assujetties aux obligations des lois SRU/DALO. Suivi du rattrapage triennal.
- Evolution de la demande locative sociale
- Montant des subventions allouées par commune et sur l'ensemble de l'agglomération
- Nombre de logements acquis en VEFA

Action 5 : Réhabiliter le parc locatif social

Constat

Sur le territoire, le parc de logements locatifs sociaux est issu majoritairement des reconstructions d'après-guerre. Un fort besoin en réhabilitation des logements les plus anciens a été constaté.

Près de la moitié des logements (49,7%) du parc HLM a été construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques. Malgré tout, la qualité du parc locatif social reste satisfaisante sur le plan énergétique : près de la moitié du parc HLM serait déjà en étiquette A,B,C^[1] selon une étude réalisée par Burgéap^[2] pour le compte de LA et du syndicat mixte du SCOT dans le cadre de l'étude de programmation énergétique. Une enquête récente réalisée par les bailleurs sociaux (pour lesquels la rénovation énergétique est désormais une priorité) montre qu'environ 2000 logements sont classés en étiquette E, F, G.

Par ailleurs, lors des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux (commissions d'attribution, commissions de coordination), il est constaté régulièrement une absence d'offre de logements pour les personnes à mobilité réduite, pourtant prioritaires. L'absence d'ascenseur dans une grande partie du parc social en est l'explication principale.

Améliorer la qualité des logements et leur adaptation apparaît d'autant plus nécessaire que ce patrimoine est le plus difficile à louer et a tendance à se paupériser. Il convient d'intervenir suffisamment en amont pour éviter le décrochage de ces logements et augmenter leur attractivité notamment face à la concurrence de la production neuve (phénomène bien repéré lors du diagnostic).

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 2 : Réhabiliter le parc ancien et lui redonner de l'attractivité (parc social, EHPAD, logements privés, copropriétés)
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 10 : Promouvoir la performance énergétique des logements, leur intégration urbaine et leur qualité architecturale
 - Objectif 14 : Soutenir les projets habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics vulnérables

^[1] Soit moins de 150 kWh/m²/an

^[2] BURGEAP est un groupe français d'ingénierie, conseil et management de projets spécialisé en environnement.

Déroulement / Mise en œuvre

Poursuivre l'accompagnement des réhabilitations lourdes

Lorient Agglomération accompagnera la réhabilitation d'environ 350 logements sociaux par an pendant la durée du PLH. Une programmation des réhabilitations sera effectuée chaque année afin de garantir une meilleure lisibilité et de déterminer les opérations prioritaires.

Réhabilitations en Quartier Politique de la Ville (QPV)

- Soutenir les réhabilitations des quartiers prioritaires de la politique de la ville afin de participer au développement de l'attractivité et à la transformation urbaine de ces quartiers. Cela se traduira notamment par des subventions renforcées :
 - 7500€ par logement pour les bâtiments se situant en quartier politique de la ville (QPV).

6 quartiers sont concernés : « Kennedy, Kergohic, Kerihouais » à Hennebont, « Centre-ville-Kerfréhour » à Lanester, « Kerguillette-Petit paradis », « Kervénanec-Nord », « Bois du château », « Polygone-Frébault » à Lorient.

Réhabilitations énergétiques

- Poursuivre le soutien financier de Lorient Agglomération en matière de réhabilitation énergétique des logements :
 - 5000 € par logement en fonction des critères suivants : le bâtiment devra atteindre après réhabilitation une performance énergétique primaire de 88KWh/m²/an (BBC Rénovation), un gain sur Ubât de 20%, représenter un montant de travaux liés à la rénovation énergétique d'au moins 20 000€ par logement.
 - 2500 € par logement pour les réhabilitations moins performantes c'est-à-dire les bâtiments classés E, F, G avant réhabilitation qui atteignent la classe C (91 à 150 KWh/m²/an) de même si après réhabilitation quel que soit son classement de départ le bâtiment gagne 120 KWh/m²/an. Le montant des travaux de rénovation énergétique devra représenter au minimum 15 000€ par logement.

Lorient Agglomération veillera à ce que les bailleurs mobilisent prioritairement l'ensemble des partenaires financiers (Fonds européen de développement économique régional - FEDER, Région Bretagne, Conseil Départemental...) et à ce que ces réhabilitations n'aient pas de répercussions négatives sur l'occupation sociale des logements (augmentation des loyers non compensée par des économies de charges notamment). Les aides de ces partenaires viendront en déduction des aides de Lorient Agglomération (sauf si cofinancement est exigé).

Un guide de la réhabilitation définira les attentes de la collectivité et la liste des documents à transmettre par les bailleurs. Les dossiers seront étudiés par les services de l'EIH (service habitat et ALOEN) qui veilleront à la bonne prise en compte du coût global dans les programmes de travaux (investissement + coût de fonctionnement).

L'octroi de ces aides sera conditionné à 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 de la réhabilitation (programmation, ventilation, tri des déchets, etc.).

Des audits aléatoires pourront être menés sur les opérations subventionnées afin de vérifier l'atteinte des performances affichées et dans une logique de retour d'expériences.

Accompagner l'adaptation des logements sociaux aux personnes en perte d'autonomie

- Poursuivre le soutien financier apporté par Lorient Agglomération en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie due au vieillissement ou au handicap. Il conviendra de veiller à ce que ces logements adaptés se situent dans des secteurs pourvus en transport en commun, commerces et services.
- Adapter les logements au cas par cas pour des locataires déjà en place : subvention de 80% du montant des travaux dans la limite de 4000 € par logement et ce, uniquement si les bailleurs ne peuvent bénéficier d'exonération ou d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Les bailleurs ne devront en aucun cas exiger la participation financière du locataire ;
- Profiter des mutations pour adapter les logements : la subvention s'élèvera à 80% du montant des travaux dans la limite de 4000 € par logement et sera cumulable avec d'exonération ou d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. En l'absence de ces derniers, la subvention sera majorée de l'équivalent de 2 mois de loyer (pour compenser la non perception des loyers pendant la durée des travaux).
- Soutenir la création d'ascenseur dans le parc existant à l'occasion de travaux de réhabilitation thermique. Par une subvention plafonnée à 25 000 € par ascenseur et dans la limite d'environ 10 ascenseurs par an.

Le nombre de ces logements adaptés à la perte d'autonomie lors de mutation et d'installation d'ascenseur ainsi que leur répartition par bailleurs seront définis annuellement lors des rencontres de programmation.

Financer la mise aux normes des structures

Une subvention forfaitaire de 1000 € par place est accordée pour les logements en structure (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées ou pour personnes âgées dépendantes -EPA ou EHPAD -, Foyer jeunes travailleurs – FJT- ...)

Subventionner les opérations de démolition/reconstruction

- Apporter une subvention aux opérations de démolition/reconstruction, soit 300 logements sociaux sur la durée du PLH (soit 50/an). La subvention est de :
 - 2500 € par logement pour les opérations en QPV
 - 2500 € par logement pour les opérations de démolition avec présence avérée d'amiante (selon des critères définis dans une délibération à venir).
 - 2500€ par place pour les structures (EHPA, EHPAD, FJT,...)
 - 2000 € par logement pour les autres opérations de démolition

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat
- ALOEN
- Région Bretagne
- Conseil départemental
- Europe

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités par commune
- Gain de consommation énergétique
- Nombre de logements sociaux adaptés au vieillissement ou à des situations de handicap grâce au soutien financier de Lorient Agglomération par commune
- Nombre de logements démolis
- Montant des subventions allouées par commune et par bailleur.

Action 6 : Instaurer une gouvernance et contractualisation avec les bailleurs sociaux

Constat

Le diagnostic partagé a révélé la nécessité de formaliser les relations entre les bailleurs sociaux et Lorient Agglomération afin :

- d'apporter une visibilité pluriannuelle de la programmation : logements neufs, réhabilitations, démolitions, projets spécifiques,... ;
- de définir et encadrer le développement de l'offre locative sociale : réguler les concurrences entre les bailleurs sociaux du territoire, éviter la mise en service simultanée de logements qui ciblent les mêmes populations ou vident le parc ancien vieillissant, veiller à la situation économique des organismes ;
- mener un travail partenarial afin de s'assurer ensemble de la bonne adéquation entre la programmation des logements (typologie, localisation) et les besoins des locataires actuels et futurs dans le respect des objectifs du PLH.

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspondent aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 11 : Veiller à l'équilibre économique des opérations de logements
 - Objectif 13 : Poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale sur l'agglomération, en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles
 - Objectif 14 : Soutenir les projets habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Orientation 3
 - Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération
 - Objectif 18 : Animer et faire vivre le PLH avec les différents acteurs de l'habitat

Déroulement / Mise en œuvre

Contractualiser avec les bailleurs sociaux

Elaborer une convention partenariale entre Lorient Agglomération et les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire. Elle établira les engagements réciproques en vue de s'assurer d'une intervention des bailleurs en plein accord avec la politique locale de l'habitat tout en veillant à une mise en œuvre qui ne les déséquilibre pas sur le plan économique.

Cette convention s'appuiera notamment sur le recensement des réhabilitations et des démolitions (volume et localisation) que chaque bailleur sera amené à réaliser sur la durée du PLH, croisé avec le volume de production neuve prévue dans la programmation du PLH.

La prise en compte de tous ces éléments permettra de veiller à une répartition du volume de production neuve entre organismes qui conjugue le respect de leur diversité d'intervention avec la garantie de ne pas les déstabiliser sur le plan économique.

Maintenir une réunion annuelle de programmation des logements sociaux et des réhabilitations en présence des maires. La typologie (taille, PLUS/PLAI) et la répartition des logements sociaux par bailleurs sera étudiée à cette occasion au regard des segments de marché, de l'offre et de la demande, de même pour l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie et la création d'ascenseurs dans le patrimoine existant.

Lors de cette réunion de programmation, Lorient Agglomération s'assurera que la répartition s'adapte aux objectifs définis dans le PLH et dans la convention.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Bailleurs sociaux

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

2017 : rédaction de la convention

2018 – 2022 : suivi de la convention et ajustement éventuel

Indicateurs de suivi

- Bilan annuel
- Nombre de réunions programmées

Action 7 : Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs

Constat

La loi ALUR prévoit que tout Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire doit élaborer un Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID).

L'élaboration du plan a été lancée par une délibération de Lorient Agglomération le 26 septembre 2015. La procédure est conduite par Lorient Agglomération en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire.

- Orientation 2
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 14 : Soutenir les projets habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics vulnérables

- Orientation 3
 - Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération
 - Objectif 18 : Animer et faire vivre le PLH avec les différents acteurs de l'habitat

Déroulement / Mise en œuvre

Elaborer et mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur

Ce plan partenarial, établi pour une durée de 6 ans, est élaboré en associant les partenaires concernés (Etat, communes, bailleurs, réservataires).

Il doit comporter :

- la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs ;
- Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ;
- le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ;
- les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage ainsi que le calendrier de signature de la convention relative au dispositif de mise en commun des demandes de logement social et de la mise en place effective du dispositif ;
- les modalités de qualification et cartographie du parc social : les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée, les moyens mobilisés pour réaliser la qualification.
- les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement social ;
- les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs ;
- la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- les conditions de réalisation des diagnostic sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La mise en œuvre du plan devra se traduire par des conventions signées entre Lorient Agglomération et les organismes bailleurs, l'Etat, les réservataires de logements sociaux.

Un bilan sera réalisé :

- chaque année et sera soumis à l'avis de la Conférence Intercommunale du logement ;
- trois ans après l'entrée en vigueur du plan : établi par Lorient Agglomération, soumis à l'avis du représentant de l'Etat et de la conférence intercommunale du logement puis rendu public ;
- 6 mois avant sa fin de validité : Lorient Agglomération conduit une évaluation du plan et de sa mise en œuvre à laquelle sont associés l'Etat, la Conférence Intercommunale du Logement ainsi que les personnes morales associées à son élaboration.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat
- Réservataires de logements sociaux

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

2017 : mise en place du Plan

2018 – 2022 : suivi annuel

Indicateurs de suivi

- Bilan annuel

Action 8 : Soutenir l'accèsion à la propriété et en particulier développer une offre de logements abordables à destination des familles

Constat

Les prix des logements s'avèrent en décalage avec les revenus d'une partie des habitants du territoire, notamment les jeunes ménages et les familles monoparentales. C'est particulièrement le cas pour les logements neufs. Cette préoccupation rejoint les enjeux démographiques du territoire.

Afin d'attirer des jeunes ménages et de favoriser l'installation des familles, Lorient Agglomération se donne pour objectif de favoriser une offre de logements en accesssion à prix encadré, c'est à dire à un prix en meilleure adéquation avec le budget des ménages locaux (sur le territoire, moins de dix pour cent des ménages entre 30 et 40 ans sont en capacité d'acheter un appartement neuf. Ce dispositif peut revêtir plusieurs formes : logements à prix encadrés, location-accesssion, constructions neuves sur lots libres ...

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes
 - Objectif 6 : Offrir une diversité de logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 8 : Veiller à l'équilibre économique des opérations de logements
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 14 : Soutenir les projets habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement / Mise en œuvre

La production neuve doit comporter 40 % de logements à prix encadrés qui se déclinent en logements locatifs sociaux et en logement en accession ce qui représentera annuellement environ 460 logements (282 en logements locatifs social et 184 en accession à prix encadré.

Produire une offre à prix encadré

Lorient Agglomération favorisera la production de cette offre qui se décline :

- En locatif social (cf. fiche « soutenir la production de logements locatifs sociaux »)
- En accession, deux types d'accession à prix encadré peuvent y contribuer :
 - l'accession à coût abordable destinée à des ménages notamment avec enfant(s) aux revenus modestes (plafonds de ressources prêt social location accession - PSLA)
 - l'accession à coût maîtrisée est une offre intermédiaire destinée à des ménages notamment avec enfant(s) aux revenus un peu supérieurs (plafond de ressource Prêt à taux zéro -PTZ). Ce deuxième niveau d'offre n'est pertinent que dans les communes où le prix du marché le justifie.

Pour correspondre aux capacités budgétaires de ces ménages, le prix de l'accession encadrée sera défini par délibération et pourra être revu si besoin.

Tous les produits mis en vente qui répondront aux critères fixés pourront être comptabilisés dans l'offre à prix encadré (accession sociale, accession libre, lots libres....). A noter que toute une partie de la production du territoire correspond à cette offre.

Le développement d'une offre de logement en accession à prix encadré se déclinera notamment de la manière suivante :

- pour toute opération de plus de 30 logements et/ou 2500m² de surface plancher ou de plus de 20 lots libres : compléter l'offre de logements locatifs sociaux en intégrant une part de logements en accession à prix encadré. Le tout devra représenter 40% de l'ensemble des logements de l'opération.

Le calcul s'effectue à l'opération, toutefois il est possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements en accession à prix encadré dans les cas suivants :

- en ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement c'est le règlement ou le schéma global d'aménagement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération)
- lors de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et permis déposés et obtenus en même temps (après validation par Lorient Agglomération)
- dans les quartiers politiques de la Ville
- dans les communes qui inscriront dans leur PLU des servitudes de mixité sociale.

Lorient Agglomération sera un relai de communication auprès des particuliers pour favoriser la commercialisation de ces produits (site Internet, bulletins municipaux, les Nouvelles, brochures ou affiches au sein de l'Espace Info Habitat...)

- Poursuivre et renforcer le partenariat entre promoteurs privés et publics pour mieux maîtriser les prix du foncier en contractualisant au cas par cas, en amont de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers, sur les objectifs de diversité de l'offre, des formes urbaines, de qualité environnementale, de prix de sortie en précisant les engagements de chacun.

Accompagner les ménages dans leur projet d'accession

- dans l'ancien
 - Favoriser l'accession dans le parc existant (copropriété ou mono propriété) tout en accompagnant les ménages qui doivent faire face à des travaux qu'ils n'avaient pas anticipés. Les ménages sous-estiment fréquemment les coûts de réhabilitation et d'usage.
 - Renforcer l'information des ménages : mise en place d'outils de communication (guide conseil des questions à se poser avant d'acheter dans l'ancien, dépliants sur les outils mobilisables...), réunion d'information pour les futurs acquéreurs animées par l'Espace Info Habitat, les banques,...
- dans le neuf
 - Aider les ménages à l'élaboration de leur projet : localisation, coûts d'usage, aspects budgétaires et juridiques... et dans la conception de leur logement. Une grande partie de la construction individuelle se fait sans l'intervention d'un architecte. Il est donc nécessaire de mettre en relation les ménages avec des architectes (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement - CAUE -, communes...) qui pourront aider à la construction de leur futur projet (orientation, composition intérieure...).

Maintenir le prêt à taux zéro de Lorient Agglomération

- Réviser les critères d'attribution du Prim'Access, prêt à taux zéro de l'agglomération et alloué par les banques partenaires, aux jeunes primo-accédants qui achètent sur le territoire dans le neuf comme dans l'ancien.

Un Prim'Access renforcé (Prime Access +) sera proposé en lien avec les banques partenaires pour les ménages qui achètent un logement neuf ou ancien dans les quartiers politique de la Ville.

Les montants et critères d'attribution de ces prêts feront l'objet d'une délibération spécifique du Conseil de communauté.

- Renforcer la communication sur ces produits auprès des agents immobiliers, notaires, courtiers...
- Renforcer les partenariats avec les réseaux bancaires.

Suivre les ventes HLM

- Suivre les éventuelles ventes du patrimoine HLM. Il conviendra d'accompagner les futurs acquéreurs, en lien avec l'ADIL, notamment pour les soutenir lors de leur montage financier pour qu'ils intègrent bien le coût des travaux à réaliser dans le logement à court, moyen et long terme. Le nombre de logements prévus à la vente sera étudié lors des réunions de programmation annuelles. Un suivi et un bilan de ces ventes sera effectué.

Objectifs de production de logements en accession à prix encadrés

		%	Nombre minimum de lgts en accession à prix encadrés sur la durée du PLH	Soit par an
Classe 1	Brandérion	20%	3	0,5
	Calan	20%	12	2
Classe 2	Bubry	30%	27	4,5
	Inguiniel	30%	25	4
	Lanvaudan	30%	14	2
	Quistinic	30%	18	3
Classe 3	Hennebont	20%	103	17
	Lanester	20%	119	20
	Lorient	20%	259	43
Classe 4	Gestel	10%	4	0,6
	Guidel	10%	90	15
	Pont-Scorff	20%	48	8
Classe 5	Larmor-plage	10%	30	5
	Ploemeur	10%	54	9
Classe 6	Gâvres	10%	3	0,5
	Groix	25%	15	2,5
	Port-Louis	10%	9	1,5
Classe 7	Caudan	10%	33	5,5
	Locmiquélic	10%	17	3
	Quéven	10%	37	6
	Riantec	10%	41	7
Classe 8	Cléguer	20%	22	4
	Inzinzac-Lochrist	20%	60	10
	Languidic	20%	42	7
	Plouay	15%	23	4
Lorient Agglomération			1107	184

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat
- Promoteurs-lotisseurs
- Etablissements bancaires
- ADIL
- Notaires
- Courtiers
- Agents immobiliers

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements mis en commercialisation selon les conditions de l'accèsion sociale à prix maîtrisés
- Nombre de logements mis en commercialisation PSLA
- Nombre de Prim'Access accordés et bilan réalisé par l'ADIL
- Nombre de logements HLM vendus

Action 9 : Soutenir le renouvellement urbain et la politique de la ville

Constat

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la politique de la ville s'est recentrée sur les quartiers les plus en difficultés et une nouvelle géographie prioritaire a été définie. La politique de la ville s'applique désormais sur un périmètre unique d'intervention : le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et le pilotage a été confié aux EPCI via les contrats de ville.

Lorient Agglomération a signé son contrat de ville le 11 juillet 2015. Ce sont 6 quartiers répartis sur 3 communes qui ont été retenus au titre de la politique de la ville dont 3 ont été reconnus d'intérêt national ou régional pour le renouvellement urbain (programme National de Rénovation Urbain - PNRU -)

- Quartier d'intérêt national : Bois du château à Lorient, qui n'a jamais connu de transformation d'envergure depuis sa création,
- Quartier d'intérêt régional : Kervenane-Nord à Lorient, Kerfréhour-Châtaigneraie à Lanester
- Autres quartiers prioritaires de la politique de la ville : Kergohic-Kennedy-Kerihouais à Hennebont, Kerguillette-Petit paradis et Polygone-Frébault à Lorient.

Lorient Agglomération se donne pour ambition de tirer parti des atouts de ces quartiers prioritaires pour mieux les relier à la ville, améliorer la vie quotidienne de leurs habitants et favoriser la mixité sociale. Il s'agit de développer leur attractivité par des opérations de construction neuve d'accession à la propriété et des réhabilitations de qualité. Il est nécessaire de s'intéresser au parc ancien privé (en copropriété mais également en diffus) pour éviter son décrochage et le sentiment exprimé par ses occupants souvent modestes que seuls les habitants du parc social bénéficient d'aides de la collectivité pour l'amélioration de leur logement et donc de leur qualité de vie.

L'agglomération affirme son soutien aux projets de renouvellement urbain intégrés dans le programme de l'Agence Nationale de rénovation Urbaine (ANRU).

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 2 : Réhabiliter le parc ancien et lui redonner de l'attractivité (parc social, EHPAD, logements privés, copropriétés)
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui corresponde aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix

-Objectif 13 : Poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale sur l'agglomération en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles

-Objectif 14 : Soutenir les projets habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville

- Orientation 3

-Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération

-Objectif 19 : Poursuivre voire renforcer les actions de l'observatoire

-Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement /Mise en œuvre

Accompagner, sur le volet logement, la mise en œuvre du contrat de ville sur les quartiers politiques de la ville (QPV)

- Etudier le marché de l'habitat et du peuplement des quartiers politiques de la ville.
- Suivre l'évolution du patrimoine HLM (vente et démolition) et accompagner la reconstitution de l'offre hors site.
- Valoriser l'accession sociale à la propriété mise en œuvre par les bailleurs sociaux sur les terrains libérés par les démolitions.
- Encourager la promotion privée en permettant aux promoteurs de réaliser des opérations sans obligation de logements à prix encadré (QPV + une partie des périmètres élargis qui sera précisé par une délibération).
- Soutenir les programmes de réhabilitation des logements sociaux situés sur les Quartiers Politique de la Ville qui bénéficieront de subventions renforcées : 7500€ par logement. Les opérations de démolition bénéficieront elles aussi d'une majoration de subvention pour atteindre 2500€ par logement.
- Adapter le prêt à taux zéro initié par Lorient Agglomération avec les banques partenaires (Prim'access +) et assouplir les règles pour favoriser l'arrivée d'accédants à la propriété dans le neuf et dans l'ancien dans les quartiers politique de la Ville.
 - Etre attentif au parc privé (copropriétés et diffus) situées en QPV et engager des actions pour prévenir sa déqualification. Cela se traduira :
 - en copropriétés privées par une étude ciblée permettant de faire un diagnostic approfondi (social, financier, technique...) qui débouchera si nécessaire sur des actions de requalification (assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner les copropriétaires dans la définition de travaux prioritaires à réaliser, recherche de financements adaptés...).
 - en diffus par des actions de communication ciblées menées par l'Espace Info Habitat (guichet unique de l'habitat réunissant plusieurs partenaires œuvrant en faveur de l'habitat privé) : réalisation et distribution de flyers, balades thermiques, réunions d'information, mobilisation des partenaires... pour informer les propriétaires sur les aides à leur disposition pour la réalisation de travaux notamment d'économie d'énergie et/ou d'adaptation (CITE, aides de l'ANAH, prêt à taux zéro national et local...).

- Elaborer la convention d'équilibre territoriale à annexer au contrat de ville et mettre en œuvre une politique en faveur de la mixité sociale dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (cf. fiche action « Mettre en place la Conférence intercommunale du logement »).

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes d'Hennebont, Lanester et Lorient
- Etat
- Conseil départemental
- Région Bretagne
- Bailleurs sociaux
- ANRU
- Banques
- Action logement
- ...

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Evolution de la composition socio démographique et du peuplement des quartiers
- Nombre de logements réhabilités et démolis
- Evolution de la vacance et du turn over
- Nombre de logements en accession créés
- Nombre de « Prim' Access + » accordés

Action 10 : Améliorer et valoriser le parc privé ancien

Constat

Le parc existant privé constitue environ 80 % de l'offre de logements c'est dire s'il joue un rôle majeur dans la réponse aux besoins des ménages. Il a une attractivité avérée (car souvent ces logements sont moins chers, grands et bien situés) mais nécessite une vigilance accrue pour qu'il s'adapte aux normes actuelles et aux besoins des ménages.

Le parc de logement de Lorient Agglomération est relativement récent car issu majoritairement des reconstructions d'après-guerre. Cependant, plus de la moitié du parc (52,5%) a été construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques et près de 50% des logements sont classés comme très énergivore (étiquette EFGH⁴ selon le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), source : EQUITEE 2015). Par ailleurs, les occupants du parc privé peuvent avoir des ressources modestes : 39 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH* et 75% des locataires sont éligibles à un logement du parc HLM.

C'est pourquoi Lorient Agglomération entend poursuivre ses efforts pour l'amélioration du parc existant : aussi bien du point de vue de l'adaptation de ces logements à la perte d'autonomie pour favoriser le maintien à domicile que de la réhabilitation thermique qui présente aussi l'avantage de diminuer les charges pour ses occupants et de contribuer à la transition énergétique du territoire.

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 2 : Réhabiliter le parc ancien et lui redonner de l'attractivité (parc social, EHPAD, logements privés, copropriétés)
 - Objectif 3 : Reconquérir une partie du parc existant vacant
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 6 : Offrir une diversité de logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
- Orientation 3
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

⁴ Un logement en étiquette E,F,G,H,I consomment plus de 231 kWh/m²/an

Déroulement / Mise en œuvre

Améliorer le parc ancien

Lorient Agglomération a mis en place un guichet unique du logement (l'Espace Info Habitat) qui rassemble tous les partenaires. Cet EIH accompagne la réhabilitation des logements privés notamment ceux des propriétaires occupants. Le nombre de ménages accompagnés est estimé à 3000 sur la durée du PLH dont 1800 environ bénéficieront d'une aide financière de Lorient Agglomération pour réhabiliter leur logement.

Pour atteindre cet objectif, Lorient Agglomération souhaite poursuivre les actions mises en place depuis de nombreuses années et en initier de nouvelles notamment en faveur des copropriétés (cf. fiche action « Observer et accompagner les copropriétés »).

- Accompagner techniquement, administrativement voire financièrement tous les habitants de l'agglomération dans leur projet de rénovation en s'appuyant sur l'Espace Info Habitat, plateforme locale de rénovation énergétique reconnue au niveau régional et national (cf. fiche action « Renforcer et développer le rôle de l'Espace Info Habitat ») et suivre les consommations énergétiques post-travaux des ménages suivis par l'Espace Info habitat.

En fonction de chaque situation (type de logement, ressources du foyer, travaux envisagés...), les ménages seront suivis par les services de Lorient Agglomération, d'ALOEN (Espace info énergie - EIE) ou l'ADIL.

- Soutenir financièrement certains ménages répondant à des critères de ressources ou type de travaux (le montant des aides de l'agglomération sera fixé par délibération) :
 - Maintenir l'aide de Lorient Agglomération en complément de celles de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour la rénovation thermique, l'adaptation au vieillissement et/ou handicap (cf. fiche « Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie »), la sortie d'insalubrité
 - Pérenniser l'aide à l'amélioration de la qualité environnementale pour les ménages respectant les plafonds de ressources PSLA* et engageant des travaux de rénovation thermique de qualité
 - Poursuivre l'octroi de prêts à taux zéro en lien avec la banque partenaire pour les ménages modestes :
 - ✓ le prêt rénov qui aide les ménages modestes (sous plafonds de ressources PSLA) à faire des travaux de rénovation énergétique. Dispositif à développer auprès de plusieurs banques ;
 - ✓ le prêt social pour les ménages très modestes n'ayant pas accès au réseau bancaire ;
 - Réfléchir à la mise en place du préfinancement pour les bénéficiaires des aides de l'ANAH. En effet, certains ménages sont parfois dans l'incapacité de financer l'avance des subventions et renoncent donc à la réalisation de leurs travaux.
- Continuer la promotion des énergies renouvelables (solaire thermique et bois) pour les résidences principales.

- Inciter au développement d'un parc locatif conventionné de qualité à loyer encadré par le biais d'une communication envers les bailleurs privés en communiquant sur les avantages fiscaux et les subventions.
- Réaliser un guide des aides à destination des particuliers.
- Fédérer les acteurs de la rénovation et consolider l'Espace Info Habitat, plateforme énergétique de rénovation de l'habitat (Cf. fiche « Renforcer et développer le rôle de l'Espace Info Habitat »).

Accompagner la revitalisation des centres-bourgs par le recyclage immobilier

- Initier des études de repérage et de veille du parc existant vacant ou sous-occupé en lien avec l'EPFR dans les communes volontaires notamment celles des classes 2 (Bubry, Inguiniel, Lanvaudan, Quistinic) et 6 (Gâvres, Groix, Port Louis) et inciter les communes à mobiliser les différents outils notamment coercitifs à leur disposition (taxe sur les logements vacants, droit de préemption, biens sans maître, patrimoine en déshérence...).
- Favoriser l'accession à la propriété dans les centres-bourgs en valorisant le potentiel du parc ancien et en assouplissant les règles d'attribution du Prim'access (pas de critères d'âge ni de première accession) pour les communes des classes 1,2, 8 (cf. fiche « Soutenir l'accession à la propriété »). Les montants et critères d'attribution de ce prêt local à taux zéro feront l'objet d'une délibération spécifique du Conseil de communauté.
- Promouvoir le conventionnement sans travaux notamment par la tenue de réunions d'information auprès des propriétaires bailleurs qui pourraient être intéressés par ce dispositif et des différentes formes de gestion locative possible. La participation financière de Lorient Agglomération pour le conventionnement sans travaux (réalisé dans les communes des classes 1,2,8) sera accordée après visite du logement par les services de Lorient Agglomération.
- Encourager des formules de type « bail à réhabilitation ».

Renforcer les campagnes d'information

En complément des formes de communication plus classiques (flyers, Internet, articles, participation à des salons...), Lorient Agglomération souhaite :

- Organiser des repérages avec caméra thermique au sein de quartiers repérés énergivores afin de sensibiliser les habitants et les inciter à s'inscrire dans une démarche d'amélioration énergétique de l'habitat (4 par an sur toute la durée du PLH ce qui permettra de couvrir l'ensemble des communes de Lorient Agglomération) ;
- Accompagner les communes qui souhaitent lancer leurs propres actions de communication (campagne de thermographie menée par des drones par exemple) : mise à disposition de documents, aide à la rédaction d'un cahier des charges, participation aux réunions de restitution...

Venir en appui de l'évaluation du Plan climat

Le plan climat territorial vise l'objectif de 2800 logements à réhabiliter par an avec un niveau de performance de -38% de consommation d'énergie.

L'évaluation du nombre de logements énergétiquement réhabilités est difficile à appréhender. En effet, tous les ménages ne font pas appel à l'Espace Info Habitat. Lorient Agglomération souhaite réfléchir avec tous les acteurs concernés à une méthode d'évaluation du nombre et de la qualité des rénovations énergétiques. Ceci permettrait de mesurer la part des logements dans l'amélioration de la performance énergétique de notre territoire et ainsi de sa contribution aux objectifs nationaux via le Plan Climat territorial.

Accompagner la prévention des risques

Plusieurs sites du territoire font (ou feront) l'objet d'un plan de prévention des risques (plans de prévention des risques littoraux - PPRL-, plan de prévention des risques technologiques -PPRT-, plans de prévention des risques d'inondation -PPRI-). Pour certains, la loi prévoit un accompagnement technique et financier des ménages. Lorient Agglomération assurera le suivi de ces actions de prévention (recours à un prestataire extérieur).

Les enjeux de précarité énergétique et de lutte contre l'habitat indigne et insalubre sont détaillés dans la fiche « Enrayer la précarités énergétique et lutter contre le mal logement ».

Les actions à l'endroit des copropriétés sont détaillées dans la fiche « observer et accompagner les copropriétés »

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Conseil Départemental
- Région Bretagne
- ALOEN
- Etat
- ANAH
- ADIL
- Compagnons bâtisseurs

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi.

- Bilan annuel avec l'ensemble des acteurs de l'EIH
- Nombre de dossiers énergie, adaptation, sortie d'insalubrité, ENR....
- Montant des subventions allouées par commune
- Nombre de logements du parc privé conventionnés avec ou sans travaux
- Nombre de prêts rénov et de prêts social accordés
- Nombre de Prim'Access accordés dans les centres-bourgs
- Nombre d'études de recyclage immobilier réalisées
- Nombre de balades thermiques et de campagnes de sensibilisation menées

Action 11 : Observer et accompagner les copropriétés

Constat

Les copropriétés sont un élément majeur de l'offre de logements et ont un rôle souvent déterminant dans le fonctionnement des marchés immobiliers des agglomérations. En effet, elles jouent un rôle essentiel dans l'accueil des ménages aux ressources modestes en proposant bien souvent des logements en dessous des prix du marché et bien situés (à proximité des commerces, services, équipements...). Toutefois, certains ménages n'ont pas suffisamment pris en compte le niveau des charges de ces copropriétés et les travaux à réaliser pour maintenir la qualité et l'attractivité de ce patrimoine.

Lorient Agglomération qui compte environ 2300 copropriétés (dont 328 ont été repérées comme fragiles) doit se montrer vigilante car ce parc, en particulier celui issu de la reconstruction, apparaît au cœur de plusieurs défis tant sur le plan social, qu'environnemental ou encore urbain

Une connaissance fine des copropriétés, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la préservation de la qualité patrimoniale de ce parc mais aussi le renforcement de l'accompagnement des copropriétaires sont des enjeux forts pour le territoire.

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 2 : Réhabiliter le parc ancien et lui redonner de l'attractivité (parc social, EHPAD, logements privés, copropriétés)
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes
 - Objectif 6 : Offrir une diversité de logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 16 : Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique
- Orientation 3
 - Objectif 19 : Poursuivre voire renforcer les actions de l'observatoire
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement / Mise en œuvre

Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriétés

- Accroître la connaissance des logements en copropriété notamment le parc le plus fragile grâce à l'observatoire des copropriétés mis en place en janvier 2016 et confié à Audélor. Celui-ci prend en compte l'ensemble du parc des copropriétés de l'agglomération et permettra de mieux connaître et d'identifier les dysfonctionnements. Il permettra à terme de construire une stratégie d'intervention adaptée et de définir des secteurs prioritaires. (cf. fiche « Conforter l'observatoire de l'habitat »).

Accompagner les ménages lors de l'acquisition et sensibiliser sur le fonctionnement des copropriétés

- Sensibiliser les ménages dans le cadre de leur projet d'acquisition sur ce qu'implique un achat dans une copropriété : implications financières (charges d'entretien et de rénovation,...), fonctionnement d'une copropriété (rôle d'un syndic, conseil syndical, règlement de copropriété...). Cela pourra notamment se traduire par la mise en place de réunions d'informations et de sensibilisation organisées par l'Espace Info Habitat (service habitat de Lorient Agglomération, ADIL, ALOEN).
- Favoriser une montée en compétence des syndics notamment des bénévoles pour une meilleure connaissance par ces derniers des règles et de la législation récente s'imposant aux copropriétés (réunions, newsletter...).
- Réaliser un guide à l'attention des futurs copropriétaires.

Favoriser la réalisation de travaux pour prévenir la déqualification des copropriétés

- Inciter les copropriétaires à la réalisation d'audit de leur patrimoine. Préalablement à tous projets de travaux, la copropriété se doit de réaliser un audit global du bâti sur les volets technique, architectural, financier et énergétique. A cette fin, Lorient Agglomération prendra en charge la réalisation de thermographies d'une dizaine de copropriétés par an identifiées par l'observatoire. Elles feront l'objet d'une restitution publique, l'objectif étant de convaincre les propriétaires de l'utilité de réaliser un audit définissant un programme de travaux performants.
- Elaborer un dispositif de soutien aux projets de rénovation dans les copropriétés (énergétique, accessibilité, sécurité...). Pour que les copropriétaires soient en capacité d'engager des travaux de requalification, différentes pistes sont possibles :
 - lancement d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) ou d'une étude pré-opérationnelle pouvant bénéficier d'un co-financement de l'ANAH ;
 - création d'une ingénierie d'aide à la décision adaptée pour faciliter le passage au vote de l'assemblée des copropriétaires : recours à un tiers de confiance (bureau d'études, SEM... ou action menée en régie par Lorient Agglomération). Cet accompagnement opérationnel (juridique, financier, technique...) aidera les copropriétaires dans leur projet de rénovation (priorisation et programmation dans le temps des travaux à réaliser, aide dans le choix de devis énergétique par exemple) et dans l'aide à la décision ;

- information sur les aides et les financements mobilisables. Information sur une éventuelle valorisation foncière et immobilière pour permettre de financer les travaux : création d'un étage supplémentaire, vente d'une partie de la parcelle pour les emprises de grande dimension...

Lorient Agglomération réfléchira à l'optimisation de la valorisation des C2E issus des travaux dans l'intérêt des copropriétaires.

Accompagner les copropriétés à venir (copropriétés neuves)

- Alerter en amont les promoteurs pour intégrer le coût du fonctionnement de la copropriété dès la conception.
- Veiller à ce que les bailleurs sociaux soient associés à la conception des immeubles lorsqu'ils acquièrent des logements en VEFA pour permettre une bonne maîtrise des charges pour les locataires.
- Encourager la tenue de réunions de pré-livraison pour préparer la première Assemblée Générale de façon optimale notamment pour les programmes en accession à coût encadré réalisés en location-accession (PSLA).

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Etat
- ANAH
- ADIL
- ALOEN
- Audélor
- Syndics de copropriétés

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

AudéLor

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Bilan de l'observatoire de copropriétés.
- Nombre de ménages accompagnés lors de l'acquisition de leur logement et nombre de réunions d'information
- Nombre de thermographies pris en charges par Lorient Agglomération
- Nombre de ménages accompagnés dans leur projet de réhabilitation

Action 12 : Enrayer la précarité énergétique et lutter contre le mal logement

Constat

La précarité énergétique est un phénomène complexe qui résulte de la combinaison de trois facteurs : la vulnérabilité des ménages de par la faiblesse de leurs revenus, la mauvaise qualité thermique des logements et le coût croissant de l'énergie. Ainsi, selon la loi Grenelle 2, est considérée en situation de précarité énergétique « une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Un foyer qui dépense plus de 10% de son budget pour payer ses factures énergétiques est considéré en situation de précarité énergétique.

Sur Lorient Agglomération, 12,4% des ménages seraient en situation de précarité énergétique soit 11 271 ménages (source : EQUITEE, 2015).

Parmi les ménages aidés au titre du Fonds solidarité logement (FSL), 73% reçoivent des aides aux impayés d'eau et d'énergie (soit en moyenne 2100 ménages par an sur le territoire de Lorient Agglomération).

Par ailleurs un Pôle départemental de l'habitat indigne a été mis en place depuis 2008 pour faciliter le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne. Lorient Agglomération en est un des partenaires. Depuis sa création, 193 situations de mal-logement ont été signalées au Pôle (78% de locataires, 22% de propriétaires occupants).

Par ailleurs, 3421 logements potentiellement indignes soit 4,3% des résidences principales du parc privé ont été repérés sur le territoire (FILOCOM 2011).

Défis et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 2 : Réhabiliter le parc ancien et lui redonner de l'attractivité (parc social, EHPAD, logements privés, copropriétés)
 - Objectif 5 : Poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes
 - Objectif 6 : Offrir une diversité de logements qui corresponde aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 10 : Promouvoir la performance énergétique des logements, leur intégration urbaine et leur qualité architecturale
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables
 - Objectif 16 : Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique
- Orientation 3
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement / Mise en œuvre

Poursuivre le repérage des situations de mal-logement et de précarité énergétique

- Poursuivre le repérage des ménages en situation de précarité énergétique et de mal-logement en mobilisant les acteurs de proximité :
 - organiser régulièrement des sessions de sensibilisation ciblant les professionnels intervenant à domicile (travailleurs sociaux, services d'aide à domicile et de portage de repas, CCAS, ...) pour les former et les sensibiliser aux problématiques de la précarité énergétique et du mal-logement ;
 - conforter la coopération avec le pôle départemental de l'habitat indigne (PDLHI) ;
 - travailler en étroite collaboration avec le conseil départemental pour obtenir la liste des locataires HLM et des propriétaires occupants ayant bénéficié du Fond de Solidarité Logement – fonds Energie-Eau (FSL- FEE). Une visite pour effectuer un diagnostic technico-social pourra être proposée afin de conseiller le ménage pour réaliser des travaux d'économies d'énergie.

Accompagner les ménages

- Collaborer à la mise en place d'un projet de SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) qui sera lancé à l'échelle du Morbihan par le Conseil Départemental. Dans ce cadre, Lorient Agglomération souhaite que les actions en direction des locataires du parc HLM et des propriétaires occupants lui soient confiées. Les actions envers les locataires du parc privé seraient menées par le département. Une réflexion pour la mise en place d'un SLIME à l'échelle de l'agglomération sera engagée le cas échéant.
- Accompagner socialement les ménages repérés. En effet, les difficultés rencontrées ne sont pas uniquement d'ordre technique ou financier mais souvent social. Le travail réalisé par la conseillère en économie sociale et familiale (CESF) de la Direction Habitat Foncier Patrimoine permet de mieux appréhender les difficultés des ménages et de rechercher la solution la mieux adaptée. En fonction des situations, plusieurs issues sont possibles : la réalisation de travaux en levant en amont les freins (succession, surendettement, problèmes de santé...), la revente du logement en accompagnant les personnes vers un relogement en hébergement ou dans le parc locatif.
- Soutenir financièrement les ménages à la réalisation de travaux :
 - subvention aux propriétaires occupants de 20 % plafonnée à 6000 € pour le traitement du mal logement qui complète les aides des autres partenaires : ANAH, Conseil départemental,...
 - prêt social à taux zéro de Lorient Agglomération aux ménages très modestes n'ayant pas accès au réseau bancaire.
 - mobilisation d'une caisse de préfinancement.
- Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie par le biais du conventionnement avec travaux. Un accompagnement sera réalisé par l'Espace Info Habitat.
- Cibler les ménages repérés en précarité énergétique comme public prioritaire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

- Renforcer le rôle de la commission de coordination pour les situations qui nécessitent une réponse rapide et adaptée ou pour engager un accompagnement social de longue durée auprès de ménages en situation de mal logement (cf. fiche action « Accompagner les personnes les plus démunies »).

Renforcer la communication

- Rédiger un guide des acteurs de la précarité énergétique et du mal logement à l'échelle du territoire. Il regroupera l'ensemble des acteurs et les différents dispositifs mobilisables : Lorient Agglomération, CCAS, CAF, Compagnons Bâisseurs Bretagne, ALOEN, FSL, ADIL, service hygiène,...
- Mener des actions de sensibilisations des locataires du parc HLM et privé en lien avec ALOEN et les compagnons bâtisseurs (cf. fiche action « Améliorer et valoriser le parc privé ancien ») : organisations d'événements, production de documents simples sur les éco-gestes...
- Communiquer auprès des bailleurs privés sur les mesures de location sécurisée existantes (locapass, visal,...) et éventuellement mettre en place des permanences d'agence immobilière à vocation sociale (solihAIS par exemple) à l'Espace Info Habitat.

D'autre part, Lorient Agglomération souhaite fédérer les acteurs en mettant en place un groupe de travail partenarial. Cette instance permettra aux partenaires de mieux se connaître et d'échanger sur leurs pratiques professionnelles.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes (notamment les services sociaux et service d'hygiène de la ville de Lorient)
- Etat
- ANAH
- Action logement
- Conseil départemental
- Région Bretagne
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Fondation Abbé Pierre
- ALOEN
- ADIL
- CAF
- Associations
- Compagnons bâtisseurs Bretagne

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements repérés chaque année par le Pôle Départemental de l'habitat indigne et par les services hygiène de la ville de Lorient.
- Nombre de ménages ayant perçu une subvention pour le financement des travaux de sortie d'indignité ou d'insalubrité.
- Nombre de visite suite à un dossier FSL-FEE

Action 13 : Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Constat

Lorient Agglomération mène depuis des années une politique pour répondre et coordonner les conditions d'une accessibilité performante pour les personnes en situation de handicap sur l'ensemble du territoire (transport urbain, accessibilité dans l'espace public...).

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH a montré que les besoins d'adaptation du domicile pour les personnes en situation de perte d'autonomie (que cela soit lié au vieillissement et/ou à un handicap) restent importants. L'offre est aujourd'hui insuffisamment dimensionnée face aux besoins croissants.

Par ailleurs, cette population recouvre une grande hétérogénéité de situations et leurs besoins sont très divers. Par exemple, le parcours résidentiel se diversifie de plus en plus, des solutions intermédiaires (entre le logement autonome et l'entrée en établissement spécialisé) se développent. Il convient donc de diversifier la palette de réponses aux besoins pour anticiper ou compenser la perte d'autonomie, notamment en proposant un habitat qui soit accessible financièrement aux ménages.

Pour les personnes âgées dépendantes nécessitant de résider en structures, le diagnostic établi sur le territoire fait état d'un manque d'environ 200 places en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), ce qui les place, ainsi que leur entourage, dans de grandes difficultés.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 2 : Réhabiliter le parc ancien et lui redonner de l'attractivité (parc social, EHPAD, logements privés, copropriétés)
 - Objectif 6 : Offrir une diversité de logements qui corresponde aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables
- Orientation 3
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement / Mise en œuvre

Favoriser la production neuve de domiciles adaptés (hors structure)

Face au nombre croissant de ménages en perte d'autonomie, Lorient Agglomération souhaite :

- Améliorer la connaissance des besoins en réalisant un état des lieux et en coordonnant la réflexion avec l'ensemble des acteurs. Il s'agit de mieux identifier et quantifier la demande concernant les besoins en logements adaptés à la perte d'autonomie due à l'âge et au handicap.
- Accompagner la production d'une offre nouvelle en centre-ville, en centre-bourg et en cœur de villages à destination des personnes en situation de perte d'autonomie.
- Garantir des possibilités d'accès à un logement neuf dans le parc locatif social grâce à la réalisation de logements spécifiquement adaptés à une personne donnée repérée à travers les commissions d'attribution ou la commission de coordination. Ces logements devront être localisés dans un environnement bien pourvu en commerces, services, transports en commun... Un objectif quantitatif sera défini dans le cadre de la convention passée avec les bailleurs sociaux.
- Mener une étude visant l'élaboration du cahier des charges d'un logement neuf pour qu'il soit, aisément et à moindre coût, personnalisé à un handicap particulier le jour venu. Ce cahier des charges sera diffusé auprès des professionnels de l'acte de bâtir. Elaborer un dispositif de mise en application.
- Soutenir l'expérimentation et accompagner de nouvelles formes d'habitat social permettant de mutualiser les moyens et de proposer une offre de transition entre le logement autonome et l'hébergement (logements avec services intégrés, habitat groupé à proximité des services, espaces partagés...). Lorient Agglomération organisera la mise en relation entre les porteurs de projet et les bailleurs sociaux voire cofinancera certaines phases amont des projets (étude de faisabilité, enquêtes préalables, communication...).
- Engager une réflexion sur le dimensionnement de l'offre de résidences services privées dans le cadre de la gouvernance du PLH.

Soutenir la réhabilitation et la mobilité résidentielle dans le parc social

- Poursuivre le soutien financier apporté par Lorient Agglomération :
 - adapter les logements au cas par cas pour des locataires déjà en place : subvention de 80% du montant des travaux dans la limite de 4000 € par logement et ce, uniquement si les bailleurs ne peuvent bénéficier d'exonération ou d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Les bailleurs ne devront en aucun cas exiger la participation financière du locataire ;
 - profiter des mutations pour adapter les logements : la subvention s'élèvera à 80% du montant des travaux dans la limite de 4000 € par logement et sera cumulable avec d'exonération ou d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. En l'absence de ces derniers, la subvention sera majorée de l'équivalent de 2 mois de loyer (pour compenser la non perception des loyers pendant la durée des travaux).
- Repérer les logements ayant fait l'objet d'une adaptation et création d'un fichier recensant l'offre mobilisable.

- Réfléchir à une politique d'attribution spécifique aux personnes en perte d'autonomie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Favoriser le maintien à domicile dans le parc privé

- Adapter les logements privés pour permettre à l'occupant de rester dans son logement malgré la perte d'autonomie. Pour cela Lorient Agglomération met en œuvre plusieurs leviers :
 - poursuivre l'accompagnement technique, administratif et financier des ménages les plus modestes ;
 - maintenir la subvention de Lorient Agglomération de 10% ou 20 % d'un plafond de travaux de 20 000€ pour les personnes ayant des ressources sous les plafonds de l'ANAH.
- Garantir les capacités de financement des travaux, notamment l'avance des subventions, aux ménages les plus modestes par :
 - la délivrance du prêt social à taux zéro de Lorient Agglomération : pour les propriétaires éligibles n'ayant pas accès au réseau bancaire traditionnel.
 - un préfinancement des aides de l'ANAH : certains ménages bénéficiaires des aides de l'ANAH sont parfois dans l'incapacité de financer l'avance des subventions. Dans le cas de situation urgente, les ménages doivent pouvoir bénéficier d'un préfinancement (cf. fiche « améliorer et valoriser le parc ancien privé »).

En complément de ces actions qui visent le maintien à domicile, Lorient Agglomération souhaite :

Améliorer et développer l'offre en structure

- Accompagner financièrement la création d'une offre nouvelle d'accueil des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap quand elle relève d'un financement de type logement social (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes -EPHAD, résidences autonomie). Un manque de 200 places en EPHAD a été identifié lors du diagnostic.
- Soutenir la réhabilitation des structures existantes (EPAD et EHPAD) : 1000€ par place.
- Coordonner les réflexions des acteurs sur la mise en place de réponses adaptées pour l'accueil des personnes handicapées vieillissantes ou des jeunes qui quittent le domicile familial.
- Inciter les partenaires à la mise en place d'un fichier unique de demande d'accueil en établissement d'hébergement pour personnes âgées pour permettre une visibilité des flux.
- Jouer un rôle de relais auprès des institutions en charge de ces questions : Conseil Départemental, Etat (DDCS, Agence Régionale de Santé), etc. notamment pour faire remonter le manque de places en structure sur le territoire.

Renforcer l'accompagnement et la sensibilisation des acteurs

- Mettre en place des réunions d'information avec les relais locaux (élus, CCAS, professionnels de santé) sur les dispositifs en place : aide à la réalisation de travaux pour l'autonomie,...
- Donner de la lisibilité sur les différentes possibilités de logement et/ou d'hébergement en fonction du handicap en lien avec les associations (rédaction d'un guide...).
- Sensibiliser et informer les différents acteurs et partenaires sur l'adaptation des logements aux handicaps et inciter plus particulièrement les artisans et les architectes à faire des formations. Un label sera créé pour les artisans ayant suivi la formation « accessibilité » proposée à Kerpape.
- Accompagner les ménages propriétaires du parc privé par l'Espace Info Habitat tout le long du projet : évaluation réalisée par un ergothérapeute, montage du dossier de subvention, suivi du chantier et réception des travaux.
- Conforter le rôle de la Commission Intercommunale pour l'accessibilité en place sur Lorient Agglomération.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Conseil Départemental
- Etat (DDCS, ARS)
- Bailleurs sociaux
- ANAH
- Associations liées aux handicaps
- Kerpape
- Alcat 56
- La mutualité
- Agora
- Maison de l'autonomie
- ...

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Rendre compte annuellement de l'action dans le cadre de la Commission Intercommunale d'Accessibilité
- Nombre de ménages du parc privé ayant bénéficié d'une subvention pour adapter leur logement
- Nombre de logements sociaux réhabilités en vue de leur adaptation grâce à une subvention de Lorient Agglomération
- Nombre de structures créées sur le territoire et capacité d'accueil
- Montant des subventions allouées pour l'adaptation des logements
- Nombre de personnes recensées dans le fichier unique de la demande

Action 14 : Répondre aux besoins en logement des jeunes

Constat

Les 15-29 ans représentent 16,7% de la population de l'agglomération. Ils sont concentrés sur le cœur de l'agglomération : 59% sur Lorient, Lanester et Hennebont (39% résident à Lorient). Ce phénomène tend à s'amplifier. Par ailleurs, le solde migratoire des 15-29 ans est négatif, c'est-à-dire que les départs l'emportent sur les arrivées. Seule la commune Lorient attire davantage de jeunes qu'elle n'en perd.

Pour répondre aux besoins en logement des jeunes, le territoire dispose de résidences étudiantes gérées par le CROUS ou les bailleurs sociaux. Il y a également des foyers de jeunes travailleurs gérés par l'association AGORA. Il faut noter que les jeunes sont majoritairement logés dans le parc privé.

Le diagnostic n'a pas fait apparaître de besoins spécifiques à destination des jeunes ni de dysfonctionnement majeur même si le parcours résidentiel des jeunes est plus séquencé. L'offre apparaît suffisante et permet globalement de répondre à la demande sauf pour les jeunes rencontrant des difficultés sociales (cf. fiche « Accompagner les personnes les plus démunies »).

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 9 : Réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables

Déroulement / Mise en œuvre

- Maintenir un volume d'environ 400 places dans les Foyers Jeunes Travailleurs (FJT). A ce jour, 5 FJT sont présents sur la ville de Lorient pour un total d'environ 400 places. Une réflexion sera à engager sur le devenir de deux résidences (Courbet et la Varangue).
- Soutenir la mise aux normes de ces structures. Une subvention forfaitaire de 1000€ par place est accordée pour la réhabilitation ou la démolition de logements en FJT.
- Mener une réflexion partenariale avec les centres de formations et les établissements scolaires de manière à mieux articuler les périodes de stages aux capacités d'hébergement et d'ainsi mieux gérer les flux.
- Mettre en place, avec les partenaires, des actions collectives (ateliers « recherche d'un logement »...)

- Etre en veille sur le logement étudiant en lien avec le CROUS au vu de l'augmentation des effectifs en hausse de l'UBS.
- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes en facilitant leur accès à un logement autonome notamment grâce à la mobilisation du parc social.
- Encourager dans le parc social les initiatives concernant de nouveaux modes d'habiter, visant le « mieux vivre ensemble » et favorisant les rencontres : création d'espaces partagés, de lieux mutualisés, notamment dans le cadre d'appels à projet (cf. fiche « promouvoir des opérations innovantes »).
- Lancer une enquête sur les besoins en logement des jeunes pour mieux identifier leurs besoins.
- Rester attentif à l'évolution de la demande pour les personnes en déplacement qui ont besoin de se loger pour une courte durée : travailleurs mobiles, jeunes en formation, stage, saisonnier, nouvel emploi, déplacement professionnel,...

D'autre part, Lorient Agglomération animera régulièrement des réunions avec le réseau des acteurs du logement des jeunes sur le pour favoriser le partage d'expérience, la connaissance réciproque des différentes structures, échanger sur leurs pratiques professionnelles et identifier, si nécessaire, de nouveaux besoins.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Région Bretagne
- Conseil Départemental
- AGORA
- Bailleurs sociaux
- BIJ
- CROUS
- CFA
- Missions locales
- Sauvegarde
- ADIL
- ...

Moyens humains et engagement financiers

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateur de suivi

- Bilan AGORA pour les FJT
- Nombre de réunions du réseau des acteurs du logement des jeunes.

Action 15 : Organiser l'accueil des gens du voyage

Constat

Lorient Agglomération dispose de la compétence « Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains d'accueil dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ».

A ce titre, la communauté d'agglomération met en œuvre la loi dite Besson n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qui prescrit à chaque commune de plus de 5000 habitants de disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette obligation est transposée par le vecteur du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, lequel précise également les obligations du territoire communautaire en matière d'accueil estival des gens du voyage.

La sédentarisation croissante des voyageurs sur les aires d'accueil invite à une réflexion renouvelée autour de l'habitat adapté. Si l'accès à l'habitat social classique demeure une étape symbolique difficile à franchir pour les voyageurs, la création de terrains familiaux permettant la sédentarisation dans de bonnes conditions est une solution qui sera privilégiée dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

En terme d'accompagnement à l'habitat, il est nécessaire d'apporter aux familles un accompagnement social tourné vers l'économie familiale, les comportements économes (fluides, eau...) et l'investissement sur une scolarité aboutie des enfants et particulièrement des adolescents. Cet accompagnement social, qui n'est pas du ressort de Lorient Agglomération, gestionnaire des aires, est primordial pour assurer une gestion équilibrée et respectueuse des aires d'accueil.

La mise en œuvre des prescriptions du schéma départemental en matière d'accueil estival plaide pour une recherche de solutions pérennes pour les regroupements familiaux et les missions culturelles.

Il est évident que la problématique de l'accueil des gens du voyage tel qu'appréhendé dans le cadre du PLH, ne peut être seulement prise en compte sous cet aspect et que l'action de l'Etat, dans le cadre du respect de l'ordre public, est incontournable.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables

Déroulement / Mise en œuvre

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2020 a été prescrit par arrêté du préfet.

Ce schéma reprendra notamment les obligations de création de terrains d'accueil (aire d'accueil ou terrains familiaux) sur les communes de Larmor-Plage et de Plouay.

Les procédures de création de terrains familiaux sur la commune de Quéven sont en cours d'achèvement.

Concernant l'accueil estival de du 1er juin au 31 août, le schéma départemental prescrit la mise en place de deux terrains d'un hectare pour les regroupements familiaux et d'un terrain de 4 hectares pour les missions culturelles.

La création de terrains pérennes pour les missions culturelles et pour les regroupements familiaux devient une priorité pour stabiliser les modalités d'accueil estival et diminuer les coûts récurrents d'aménagement temporaire.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes de Larmor-Plage, Plouay et Quéven pour la réalisation des 3 dernières aires d'accueil ou terrains familiaux nécessaire pour satisfaire l'ensemble des obligations communales
- Ensemble des communes du territoire pour l'organisation tournante de l'accueil estival et la recherche de terrains pérennes.
- Etat pour la mise en œuvre des arrêtés d'expulsion et l'attribution de l'aide à la gestion
- Département (subventions à la création d'aires d'accueil), accompagnement du public en difficulté
- Sauvegarde 56 pour le travail d'insertion et d'accompagnement social des familles sur les aires d'accueil
- CCAS des communes pour prise en charge des familles en difficultés, comme toute famille résidente sur le territoire.

Moyens humains et engagement financiers

Moyens liés à la gestion des aires d'accueil existantes :

Au sein de la direction de la proximité, de la sécurité et des services intérieurs et sous l'autorité de la directrice et du responsable de l'unité « accueil des gens du voyage » dix gestionnaires assurent l'entretien, la maintenance et l'exploitation des terrains d'accueil pérenne.

Moyens liés à la gestion de l'accueil estival

En l'absence d'aire estival pérenne, une équipe est mobilisée chaque année pour concevoir et mettre en œuvre l'aménagement de 3 sites (2 sites d'un hectare ; un site de 4 hectares). Cette équipe comprend la direction des infrastructures, la direction de l'eau et de l'assainissement, l'unité « Energie », le SIG, la direction de proximité de la sécurité et des services intérieurs.

Le budget annuel pour la création temporaire de l'accueil estival s'établit à environ 80 000 euros, hors aléas.

Moyens liés à la création des aires nouvelles

Les directions traditionnellement mobilisés pour les opérations d'aménagement sont concernés par la création d'aires nouvelles et pour la recherche et mise en œuvre d'aires pérennes pour l'accueil estival.

Sous la maîtrise d'ouvrage de la direction de la proximité de la sécurité et des services intérieurs, sont ainsi mobilisées, la direction de la planification et du droit des sols, la direction de l'infrastructure, la direction de l'habitat, du foncier et du patrimoine.

La direction de l'eau et de l'assainissement ainsi que la mission SIG sont également largement sollicités pour la mise en place des aires estivales.

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateur de suivi

Taux d'occupation des aires d'accueil pérennes

Réalisation des aires d'accueils pérennes (Larmor-Plage, Plouay, Quéven)

Nombre d'installations illicites

Conformité au schéma départemental lors de la période estivale

Action 16 : Accompagner les personnes les plus démunies

Constat

Il s'agit de ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales liées à l'urgence (perte de logement, sans domicile fixe, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne) ou la difficulté d'habiter. Pour ce public, le PLH prend en compte le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

L'offre actuelle sur le territoire Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de Lorient géré par la Sauvegarde est composée de 65 places sur les dispositifs d'urgence et 364 en insertion. L'ouverture récente de 6 places d'urgence supplémentaires (auparavant ouvertes uniquement sur la période hivernale) a permis d'accueillir un plus grand nombre de personnes de d'améliorer le ratio de demandes positives (près de 53% de réponses positives en 2015 contre 37% en 2014).

En revanche, 1 personne sur 4 hébergées en Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) est âgée de moins de 25 ans et se retrouve souvent sans ressources (car non éligibles aux minimas sociaux). Cela contribue au manque de fluidité préjudiciable à l'accès à ce dispositif.

Lorient Agglomération, en plus des dispositifs nationaux ou départementaux, a engagé depuis de nombreuses années des actions à l'endroit des populations les plus démunies :

- mise en place d'une commission de coordination qui examine la situation des ménages dont le parcours logement est complexe voire bloqué et dès lors qu'aucune solution n'a pu aboutir vers une issue plus favorable ;
- mesure d'accompagnement social de longue durée (ASLD) en lien avec les bailleurs sociaux et la sauvegarde 56 : qui vise à accompagner les ménages sur le long terme en vue de la résolution des difficultés persistantes qui mettent en péril leur maintien dans le logement.

Ces actions doivent se poursuivre et se renforcer d'autant plus que les demandes d'urgence et d'insertion restent fortes : le Service intégré d'accueil d'urgence et d'orientation (SIAO) géré par la Sauvegarde a enregistré près de 8382 demandes émanant de 1908 personnes différentes en 2015.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
- Orientation 2
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables
- Orientation 3
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement / Mise en œuvre

Définir les publics prioritaires

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et des instances qui en découlent, Lorient Agglomération les conditions d'accès au logement des plus démunis notamment du point de vue de la cohérence des besoins exprimés et des moyens mis à disposition (cf. fiche « mettre en place la Conférence intercommunale du logement »).

Accroître le partenariat

- Conforter le rôle de la commission de coordination qui réunit les partenaires sociaux et les bailleurs HLM pour :
 - faciliter l'accès au logement de certains ménages et la sortie vers un logement autonome des publics fragiles résidant dans des structures d'hébergement spécialisé et éviter l'engorgement de ces établissements notamment les Centres d'Hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
 - accompagner les ménages du parc public et privé faisant état de difficulté d'habiter (troubles du comportement,...) pouvant mettre en péril leur maintien dans celui-ci. La mesure vise également le rétablissement des relations de voisinage sereines ;
 - Faciliter les mutations en interbailleurs ;
 - Réfléchir à l'instauration d'une Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) délocalisée ;
 - Développer les relations entre le secteur social, médical et médico-social.
- Fédérer les acteurs pour mieux articuler leurs actions et les dispositifs menés sur le territoire en faveur des publics les plus vulnérables.

Renforcer l'accompagnement des ménages

- Pérenniser l'Accompagnement social de longue durée (ASLD) initié avec les bailleurs sociaux, l'Etat et La Sauvegarde 56 et envisager son développement grâce à une participation financière accrue des partenaires (Lorient Agglomération, bailleurs, Etat). Dans la continuité de l'accompagnement individuel, des actions collectives pourront être menées (tri des déchets, éco-geste...).
- Accompagner financièrement les actions d'insertion par le logement de type auto-réhabilitation accompagnée menées par les Compagnons Bâisseurs Bretagne pour accompagner les habitants modestes (locataires ou propriétaires occupants) dans l'amélioration de leur logement notamment par une mobilisation collective pour la réalisation de travaux (actions de lutte contre l'habitat insalubre et contre la précarité énergétique, interventions auprès de locataires...).

Développer une offre de logements adaptés pour les plus vulnérables

- Encourager le partenariat entre les associations et les bailleurs pour développer les baux glissants en lien avec l'Accompagnement Social de Longue Durée (ASDL).

- Impulser la production de logements adaptés de type PLAI familiaux pour répondre aux besoins de ménages cumulant les difficultés financières et sociales et veiller à une meilleure répartition géographique de cette offre. Ces logements devront garantir un niveau de quittance bas. Le nombre de PLAI familiaux à réaliser chaque année sera déterminé en fonction des besoins exprimés en commission de coordination. Lorient Agglomération apportera une subvention de 10 000€ par logement pour les T1 et T2 et de 15000€ pour les T3, T4 ou plus.
- Soutenir, en partenariat avec le conseil départemental et l'Etat, les dispositions de gestion locative adaptée permettant de mobiliser une partie des logements locatifs privés en direction de ménages à ressources modestes et solliciter l'intervention de l'agence immobilière à vocation sociale.
- Prévoir la réalisation de nouvelles structures notamment des pensions de familles. Un besoin d'une trentaine de places est repéré sur le territoire sous réserve de la programmation inscrite dans le PDALHPD et des crédits de l'Etat. Ce type de structure est destiné à des personnes dont l'accès immédiat au logement autonome semble difficile.
- Inciter les partenaires à développer des actions et à répondre aux appels à projets innovants lancés par l'Etat et les fondations. Lorient Agglomération pourra diffuser ces appels à projets, aider à la structuration du partenariat et à l'élaboration des réponses (cf. fiche « promouvoir des opérations innovantes »).
- Améliorer les réponses en logement ou en hébergement des jeunes en grande difficulté en lien avec le PDALHPD en cours d'élaboration. Une réflexion est à engager avec les partenaires (Agora, La Sauvegarde, la mission locale) pour accompagner les parcours résidentiels des jeunes sans ressources (notamment ceux âgés de moins de 25 ans), qui sont les plus éloignés du logement.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes et leurs CCAS
- Etat
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- La Sauvegarde
- Compagnons bâtisseurs
- Agence immobilière à vocation sociale
- SIAO

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Nombre de PLAI familiaux subventionnés
- Nombre de dossiers évoqués en commission de coordination
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une mesure d'accompagnement social de longue durée
- Nombre de places supplémentaires réalisées en pension de famille
- Nombre de chantiers et d'ateliers d'auto-réhabilitation

Action 17 : Promouvoir des opérations innovantes

Constat

Face aux évolutions sociétales et aux changements qui en découlent dans les attentes des ménages, Lorient Agglomération souhaite promouvoir de nouvelles formes d'habitat innovantes qui répondent au mieux aux besoins et usages d'aujourd'hui et de demain. L'attractivité de l'agglomération repose aussi sur sa capacité à élargir son offre de logements : démarches participatives, habitat performant,...

Des expérimentations ont déjà été menées sur le territoire :

- une mission expérimentale sur les copropriétés privées a été lancée en 2016 par la SEMAEB. Une copropriété de Lorient a été sélectionnée lors de l'appel à projets, elle bénéficie d'une étude de faisabilité globale et gratuite.
- création de logements « hippocampe » par Lorient habitat. Ces logements visent un public de parents, bénéficiant d'un droit de visite et d'hébergement ne trouvant pas de logement adapté à leurs besoins.
- habitat participatif par les toits partagés.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 1
 - Objectif 4 : Favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire
 - Objectif 6 : Offrir une diversité des logements qui correspond aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie
 - Objectif 7 : Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales
- Orientation 2
 - Objectif 10 : Promouvoir la performance énergétique des logements, leur intégration urbaine et leur qualité architecturale

Déroulement / Mise en œuvre

- Inciter les partenaires à répondre aux appels à projets ou les appels à manifestation d'intérêt (AMI) proposés aussi bien par Lorient Agglomération que par l'Etat, la Région Bretagne, le Conseil départemental, les institutions ou par des fondations sur les thèmes suivants :
 - la requalification énergétique des copropriétés des années 50 à 70 ;
 - l'éco-construction et l'éco-réhabilitation grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés et des énergies renouvelables (prise en compte de l'énergie grise et analyse du cycle de vie) ;
 - la conception d'habitat passif ou à énergie positive ;
 - les démarches d'habitat participatif, de co-conception qui intègrent l'utilisateur lors de la phase d'élaboration des programmes... ;
 - la création d'espaces mutualisés, de lieux partagés favorisant l'entraide et les liens sociaux dans un but de faciliter « le vivre ensemble » ;
 - l'expérimentation d'une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie (vieillesse et/ou handicap) : habitat groupé à proximité des services, logements partagés ... ;
 - l'évolutivité des logements (modularité) pour tenir compte des différentes étapes de la vie (départ des enfants, séparation, familles recomposées, vieillissement...) ;
 - la promotion de la qualité urbaine, architecturale et environnementale en milieu dense ;
 - l'expérimentation de construction sur des lots libres à taille limitée.
- Proposer un appel à projet ou une expérimentation par an tout au long de la durée du PLH
- Diffuser les appels à projets ou appels à manifestation d'intérêt émis au niveau national, régional, départemental ou local, aider à la structuration du partenariat et à l'élaboration des réponses.
- Inciter les partenaires à développer des actions communes.
- Mettre en œuvre un groupe de travail ou organiser une restitution auprès des professionnels de l'aménagement et de l'immobilier pour développer un mode de faire et des pratiques. L'Agglomération portera une attention particulière au bilan des expériences menées, notamment pour apprécier la plus-value de ce type d'opération.
- Développer les supports de connaissance autour des pratiques émergentes, capitaliser et diffuser (ateliers d'urbanisme, communication, information, balades urbaines).
- Faire connaître et valoriser les opérations retenues dans le cadre de ces appels à projets aux acteurs du territoire mais aussi les actions engagées à l'extérieur de celui-ci.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Promoteurs
- constructeurs
- Bailleurs sociaux
- Associations

- ...

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Nombre d'appel à projets ou AMI engagés
- Nombre d'expérimentations conduites
- Montant des subventions accordées par Lorient Agglomération
- Nombre de réunions organisées avec les partenaires...

Action 18 : Renforcer et développer le rôle de l'Espace Info Habitat

Constat

L'Espace Info Habitat (EIH) est un lieu unique regroupant en son sein différentes structures : service habitat et service permis de construire de Lorient Agglomération, l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) et ALOEN (agence locale de l'énergie).

Par ailleurs, l'Espace Info Habitat a été reconnu plateforme locale de rénovation de l'habitat par la Région, l'ADEME et l'Etat.

Cet espace a pour rôle d'accueillir, informer 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). Les interconnexions entre les partenaires sont facilitées ce qui simplifie les démarches à effectuer par le particulier qui souhaite mener à bien son projet.

L'Espace Info Habitat contribue à la diffusion et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat qu'elles soient nationales ou locales.

Ce sont plus de 15 000 personnes (accueil physique, téléphonique, Internet....) qui annuellement sont renseignées par l'Espace info Habitat.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 2
 - Objectif 12 : Accompagner les habitants dans leurs choix
- Orientation 3
 - Objectif 18 : Animer et faire vivre le PLH avec les différents acteurs de l'habitat
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement /Mise en œuvre

Proposer un accompagnement personnalisé neutre, objectif et gratuit aux ménages en fonction des thématiques rencontrées

- rénovation énergétique du logement du parc privé ;
- adaptation des logements privés aux personnes âgées ou en perte d'autonomie ;
- accession à la propriété dans l'ancien comme dans le neuf : conseils juridiques, techniques et financiers, conseils architecturaux, localisation, programmes en cours... ;
- application du droit des sols : info sur les règles d'urbanisme, conseil et accompagnement pendant l'instruction du dossier (permis de construire, déclaration préalable à des travaux,...) ;

- rapports locatifs propriétaires/locataires ;
 - énergies renouvelables et écomatériaux ;
 - copropriétés (syndics, conseils syndicaux, futurs acquéreurs...) ;
 - location (parc locatif social, parc privé, hébergement...).
- Simplifier le parcours des particuliers en quête d'information pour leur projet en trouvant le bon interlocuteur au sein d'un même lieu.

Renforcer et développer le rôle de l'EIH autour de nouvelles actions

- engager une réflexion sur le développement compétences actuelles ou nouvelles : conseil architectural, actions sur les copropriétés, informations des bailleurs privés... ;
- accueillir des permanences de nouveaux partenaires : bailleurs sociaux, agence immobilière à vocation sociale...

Mener des campagnes régulières et soutenues de communication auprès des particuliers et des partenaires grâce à divers outils :

- réunions avec le personnel d'accueil des mairies et des CCAS.
- plaquettes de communication, site internet dédié, newsletter,...
- flyers thématiques (énergie, adaptation, accession...) et flyers préventifs (éco-gestes, risques de chutes...).
- manifestations « hors murs » pour aller vers les ménages : Ateliers accession, apéro-débat, Quizz-éco-geste, balades thermiques, visite de maisons exemplaires, salons ...

Confirmer le rôle de levier de l'EIH pour le développement économique du territoire

- conforter le partenariat avec les acteurs économiques notamment avec les artisans, les entreprises du bâtiment, les maîtres d'œuvre en s'appuyant sur la CAPEB, la FFB, la CMA, la CCI... ;
- renforcer ou créer de nouveaux liens avec les acteurs de l'immobiliers (banques, notaires, agents immobiliers, promoteurs, ccmistes... ;
- assurer la montée en compétence des acteurs du bâtiment pour les sensibiliser aux enjeux et aux évolutions réglementaires ;
- renforcer les liens avec la CAPEB, la FFB, la CMA...

Capitaliser en un même endroit les ressources essentielles dans différents domaines (technique, juridique, architectural, financier)

- assurer une veille documentaire et juridique actualisée, veille assurée par chacun des partenaires en fonction de ses compétences.
- monter en compétence pour être au niveau des enjeux et des évolutions réglementaires.

Le nouveau statut de l'Espace Info Habitat, désormais Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (dispositif issu de la loi transition énergétique qui se déploie au niveau national et régional), confirme son rôle de pôle ressource en matière d'habitat vis-à-vis de tout public, des communes et des acteurs du territoire.

Porteurs de l'action et partenaires

- services habitat et permis de construire de Lorient Agglomération,
- ADIL
- ALOEN

Partenaires associés :

- Etat
- Région Bretagne
- Conseil départemental
- communes
- Ademe
- Bailleurs sociaux
- CAUE
- Soliha AIS (ex SIRES)
- Banques
- Architectes
- Associations
- CAPEB,
- FFB
- CCI
- CMA
- CCmistes
- Promoteurs
- Entreprises du bâtiment
- Notaires
- Agents immobiliers
- ...

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

Pérennisation des postes actuels du service habitat de Lorient Agglomération et embauche de un (ou deux) agent(s) au sein du service habitat pour faire face au renforcement des compétences logement confiées aux intercommunalité.

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

Bilan d'activité de l'EIH

- Nombre de particuliers renseignés
- Nombre de dossiers
- Montant des travaux engagés
- Nombre de réunions organisées
- Bilan des campagnes de communication

Action 19 : Conforter l'observatoire de l'habitat

Constat

Élaborer une politique territoriale de l'habitat, mais aussi l'évaluer et la réajuster nécessite un observatoire afin de disposer d'éléments objectifs d'analyse et de les réactualiser régulièrement.

Par ailleurs la prise en compte des préconisations du PLH par les acteurs de l'habitat passe par une connaissance partagée des enjeux locaux et des données d'observation car ceux-ci leur permettent d'évaluer les résultats de la mise en œuvre du PLH et de mesurer les évolutions territoriales. Il s'agit pour Lorient Agglomération de se positionner en pilote de la politique de l'habitat, dans une logique partenariale.

Les nouveaux outils de gouvernance (Conférence Intercommunale du Logement, Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur) et les objectifs en matière de mixité supposent d'intégrer de nouveaux indicateurs pour alimenter les instances de pilotage et orienter la politique menée.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 3
 - Objectif 18 : Animer et faire vivre le PLH avec les différents acteurs de l'habitat
 - Objectif 19 : Poursuivre voire renforcer les actions de l'observatoire

Déroulement / Mise en œuvre

Pérenniser les missions d'observations

- Poursuivre les actions d'observation déjà engagées. Cette mission d'observation est confiée conjointement :
 - à Audélor, dans le cadre de ses missions permanentes pour ce qui concerne les données de contexte : données socio-économiques mais aussi marché de l'immobilier ancien et potentiel foncier.
 - à l'ADIL qui réalise des études sur des thématiques spécifiques : le marché des logements neufs, l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir, l'accession aidée (PTZ), la demande locative sociale, le marché locatif privé.
 - à la direction Habitat Foncier Patrimoine de Lorient Agglomération pour les données opérationnelles

Développer de nouvelles missions

- Observatoire des copropriétés

Pour accroître la connaissance de ce parc et pouvoir engager des interventions de requalification notamment sur les copropriétés les plus fragiles, Lorient Agglomération a mis en place un observatoire des copropriétés. Cet observatoire local prend en compte l'ensemble du parc de copropriétés de l'agglomération dans le cadre d'une analyse statistique automatisée et permettra notamment de suivre les copropriétés dans le temps en termes de :

- bâti (adresse, nombre de logements, âge de construction, taille des logements...) ;
- occupation (statut et revenu des copropriétaires, vacance....) ;
- valeurs immobilières (évolution des mutations, prix de vente...) ;
- Actions engagées sur la copropriété (ravalement, traitement des cœurs d'îlot...)
- environnement urbain (proximité services, transports en communs...)

Ces analyses seront croisées avec des données de terrain et des rencontres avec les syndicats de copropriétés.

- Observatoire du foncier

Cet observatoire sera un outil de veille sur les secteurs à enjeux et un outil de références foncières. Il permettra de suivre l'évolution de la consommation foncière, la constitution des réserves foncières par les collectivités, la commercialisation du foncier (taille et prix des lots, délais de vente), sa destination,...).

- Observatoire de l'occupation sociale du parc des logements sociaux

Lorient Agglomération étant désormais chef de file de la politique de gestion et de régulation des attributions de logements sociaux, la mise en place d'un dispositif de connaissance de l'occupation du parc des logements sociaux à une échelle très fine (quartier, immeuble) est indispensable. Cet observatoire sera alimenté par des d'indicateurs d'occupation sociale du patrimoine (APL, revenus, activité, composition familiale, etc.). Il permettra de dresser une cartographie du patrimoine repérant les fragilités sociales et de suivre son évolution. Cet outil sera un élément intéressant d'analyse de la pertinence des politiques menées.

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Audélor
- Adil du Morbihan

Moyens humains et engagement financiers

MOYENS HUMAINS :

Pôle AET de Lorient Agglomération

Audélor

ENGAGEMENTS FINANCIERS :

Convention Lorient Agglomération/Audélor

Convention Lorient Agglomération/ADIL

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateur de suivi

- Nombre de réunions partenariales
- Nombre de réunions thématiques avec les élus
- Bilan triennal et à l'issu du PLH

Action 20 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement

Constat

La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) impose aux intercommunalités dotées d'un PLH et concernées par la présence de Quartiers Politique de la Ville (QPV) de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Les collectivités sont désormais chefs de file de la politique de gestion et de régulation des attributions de logements sociaux.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 2
 - Objectif 15 : Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables
 - Objectif 16 : Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique
- Orientation 3
 - Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération
 - Objectif 21 : Renforcer le rôle de l'Espace Info Habitat

Déroulement /Mise en œuvre

Mettre en place la Conférence intercommunale du logement

La CIL est une instance partenariale qui est coprésidée par le Préfet et le Président de Lorient Agglomération. Elle réunit différents partenaires, regroupés en trois collèges :

- le collège des représentants des collectivités (les maires des communes membres, l'EPCI, l'Etat, le conseil départemental)
- le collège des représentants des professionnels du logement (bailleurs sociaux, action logement,..)
- le collège des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ou des usagers (associations de défense des locataires, représentant de personnes défavorisées,...).

La liste des membres a d'ores et déjà été fixée par arrêté préfectoral le 14 avril 2016.

Elle fixe les orientations concernant :

- les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations sur le parc locatif social
- les modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La mise en œuvre de ces orientations approuvées par Lorient Agglomération et le Préfet fera l'objet de conventions (Lorient Agglomération/bailleurs sociaux/Réservataires).

Par ailleurs, la CIL devra élaborer et mettre en œuvre la Convention d'équilibre territorial à annexer au Contrat de ville de Lorient Agglomération notamment pour accompagner les quartiers bénéficiant du programme National de Renouvellement Urbain. Cette convention s'appuiera sur les résultats et analyses de l'observatoire de l'occupation du parc social (cf. fiche « Conforter l'observatoire de l'habitat »).

Elle est aussi associée à l'élaboration et à l'évaluation du Plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information du demandeur (cf. fiche « Mettre en place le PPGD »).

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Etat
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- Action logement
- Associations

Moyens humains et engagement financiers

Pôle AET de Lorient Agglomération

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateurs de suivi

- Bilan de la CIL

Action 21 : Piloter et animer la politique de l'habitat

Constat

La gouvernance représente une condition majeure de réalisation et de réussite de la politique locale de l'habitat. Avec un territoire élargi à 25 communes, cette gouvernance est l'élément essentiel de succès de la mise en œuvre du PLH. Et ce d'autant plus que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement.

Cette gouvernance de projet active garantira une plus grande appropriation de la vision intercommunale du logement et une meilleure efficacité de l'action. Son rôle s'inscrit dans une logique partenariale de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

Orientations et objectifs de référence

- Orientation 3
 - Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de l'agglomération
 - Objectif 18 : Animer et faire vivre le PLH avec les différents acteurs de l'habitat

Déroulement /Mise en œuvre

Piloter la stratégie « habitat »

- Mettre en place une instance de pilotage politique du PLH. Cette instance aura pour fonction de dresser une évaluation des actions du PLH (annuel, à mi-parcours et final), d'observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et de procéder à des ajustements éventuels, de dégager des pistes de réflexion. *A noter que les bilans annuel et triennal feront l'objet d'une délibération.*

Au sein de ce comité de pilotage, des groupes plus restreints d'élus pourraient être constitués autour des thèmes suivants comme par exemple :

- la hiérarchisation des priorités de mise en œuvre des actions sur les 6 ans ;
- les réflexions stratégiques (résidences seniors privées, produits investisseurs, politique de la ville, conférence intercommunale du logement, plan partenarial de la gestion de la demande...) ;
- la définition des appels à projet à lancer et l'analyse des réponses obtenues ;
- la préparation et le suivi de la convention partenariale signée avec les bailleurs sociaux...

Animer le partenariat avec les communes

- Animer des réunions annuelles avec l'ensemble des maires pour :
 - échanger autour des projets communaux de constructions neuves dans un souci de cohérence intercommunale de programmation et de non concurrence de l'offre,
 - programmer les logements locatifs sociaux en neuf (répartition entre les communes et entre bailleurs, typologies, produits spécifiques...), en réhabilitation (opérations prioritaires...), en accession à coût encadré financée en PSLA (répartition entre les communes et entre bailleurs, typologies ...) et en termes de vente HLM.
- Assurer auprès de chaque commune un bilan annuel du plan d'actions territorialisé grâce aux fiches communales mises à jour et mener des actions de sensibilisation à destination des élus et techniciens communaux pour faciliter la contribution de chaque commune à la réussite du PLH.
- Organiser des rencontres thématiques avec les élus et les services des communes pour échanger en petits groupes sur des sujets spécifiques à l'habitat.

Conduire le partenariat avec les acteurs de l'habitat

Dans le cadre de ce PLH, seront également organisés :

- les matinales thématiques animées par Audélor et l'ADIL à destination des acteurs locaux de l'habitat ;
- les rencontres trimestriels avec les bailleurs sociaux ;
- la rencontre annuelle avec les promoteurs et les lotisseurs ;
- des réunions pour renforcer les partenariats avec les banques, les agents immobiliers, les professionnels du bâtiment ;
- des temps d'échange avec le comité technique constitué lors de l'élaboration du PLH pour partager les éléments de connaissance et d'évaluation des actions du PLH.

Des séminaires regroupant un large panel d'acteurs sur des thématiques spécifiques pourront être envisagés.

Communiquer auprès du grand public

- Informer les habitants sur les orientations, les actions et la mise en œuvre du PLH (site internet, plaquettes de diffusion sur le PLH, exposition....).

Porteurs de l'action et partenaires

- Lorient Agglomération
- Communes
- Audélor
- ADIL
- ALOEN
- Partenaires institutionnels (Etat, CD, Région Bretagne ...)
- Bailleurs sociaux /promoteurs privés
- Aménageurs/lotisseurs/ccmistes
- ...

Moyens humains

Pôle AET de Lorient Agglomération

AudéLor

Calendrier

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Indicateur de suivi

- Nombre de comité de pilotage
- Nombre de réunions et de temps d'échanges avec les communes, avec les partenaires...

BUDGET

	PLH 2017-2022
INVESTISSEMENT	
Production neuve : Foncier/LLS	2 913 000 €/an
Parc existant : Réhabilitation parc social et parc privé / déconstruction	2 500 000 €/an
Accession à la propriété : Prim'access et prim'access +	300 000 €/an
Innovation : Appels à projet	75 000 €/an
Sous total investissement	5 788 000 €/an
FONCTIONNEMENT	
Autres actions : Communication et sensibilisation, marchés, études, subventions ou cotisations aux associations...	500 000 €/an
TOTAL	6 288 000 €/an

Budget total : 37 728 000 €

Lexique Habitat

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.

Propriétaires occupants	plafonds PO très modestes		plafonds PO modestes	
Nbre de personnes occupant le logement	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent
1	14 308 €	1 325 €	18 342 €	1 698 €
2	20 925 €	1 938 €	26 826 €	2 484 €
3	25 166 €	2 330 €	32 260 €	2 987 €
4	29 400 €	2 722 €	37 690 €	3 490 €
5	33 652 €	3 116 €	43 141 €	3 995 €
par personne supplémentaire	4 241 €	393 €	5 434 €	503 €

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.

Association départementale d'information sur le logement (ADIL) :

Ce sont des associations, agréées par le ministère du logement, qui offrent aux particuliers un conseil complet et gratuit sur l'ensemble des problèmes qu'ils peuvent rencontrer qu'ils soient d'ordres financiers, fiscaux ou juridiques.

BIMBY "Build in My Back Yard":

Densifier la ville via les quartiers pavillonnaires pour éviter l'étalement urbain, c'est l'ambition du concept Bimby (Build In My Back Yard) qui propose une voie alternative et « douce » pour créer de nouveaux logements dans un contexte où le prix du foncier est de plus en plus fort et les préoccupations écologiques de plus en plus importantes. Cette démarche offre donc une alternative à l'étalement urbain pour construire de nouvelles maisons individuelles

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.

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).

Fonds énergie – eau (FEE) :

Ce fonds, mis en place dans chaque département, est destiné à aider les personnes et familles ayant des difficultés financière 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) :

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.

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 donc 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.

Pensions de familles :

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 privatifs et des espaces collectifs et sont gérées par un hôte qui assure l'animation de la vie quotidienne...

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Un plan de prévention des risques d'inondation est un document émanant de l'autorité publique, destiné à évaluer les zones pouvant subir des inondations et proposant des actions techniques, juridiques et humaines pour y faire face.

Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Les PPRT sont des plans qui organisent la cohabitation des sites industriels à risques et des zones riveraines. Ils ont vocation, par la mise en place de mesures préventives sur les zones habitées et sur les sites industriels, à protéger les vies humaines en cas d'accident.

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 PLAИ 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 PLAИ, les PLAИ ordinaires (ou ressources) pour les ménages n'ayant que des difficultés financières et les PLAИ adaptés pour les ménages cumulant des difficultés financières et sociales. Les PLAИO représentent 30 % de la programmation annuelle de l'agglomération. A noter que, sur notre territoire, 70 % des demandeurs externes souhaitant un logement social sont éligibles à un logement financé en PLAИ.

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 %.

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 70 % de la programmation annuelle de l'agglomération.

plafonds de ressources 2016	PLAI		PLUS		PLS	
Nbre de personnes occupant le logement	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent
1	11 060 €	1 024 €	20 111 €	1 862 €	26 144 €	2 421 €
2	16 115 €	1 492 €	26 856 €	2 487 €	34 913 €	3 233 €
3	19 378 €	1 794 €	32 297 €	2 990 €	8 678 €	804 €
4	21 562 €	1 996 €	38 990 €	3 610 €	50 687 €	4 693 €
5	25 228 €	2 336 €	45 867 €	4 247 €	59 627 €	5 521 €
6	28 431 €	2 633 €	51 692 €	4 786 €	67 200 €	6 222 €
par personne supplémentaire	3 171 €	294 €	5 766 €	534 €	7 496 €	694 €

Prêt social location accession (PSLA) :

C'est un dispositif d'accèsion 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 qui occupe le logement 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.

Plafonds de ressources 2016		
Nbre de personnes occupant le logement	Revenu Fiscal de	Revenu mensuel
1	23 792 €	2 203 €
2	31 727 €	2 938 €
3	36 699 €	3 398 €
4	40 666 €	3 765 €
5	44 621 €	4 132 €

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.

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....

Secteur de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) :

Les zones naturelles et agricoles sont en principe inconstructibles, cependant il existe des mécanismes d'exception qui permettent la construction dans ces zones de façon encadrée : les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Système intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) :

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.

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.

Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE