



LES NOUVELLES

WWW.LORIENT-AGGLO.BZH

DE LORIENT AGGLO

HORS SÉRIE JANVIER 2025



PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Objectif
un toit pour chacun

LORIENT
AGGLOMÉRATION

Le logement, *priorité* du projet d'agglomération

Avec le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH 2024-2029), Lorient Agglomération veut répondre à l'une des premières préoccupations des habitants actuels et futurs, le logement.



Le Programme Local de l'Habitat 2024-2029, c'est :

► La réponse à une question prioritaire

Le logement est au cœur du projet de territoire de Lorient Agglomération. Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH), élaboré en concertation avec les communes, les bailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier et les associations, met à jour la politique de la collectivité en la matière, au regard des récents bouleversements (crise énergétique et inflation). Lorient Agglomération veut se donner les moyens de ses ambitions avec des engagements financiers inédits : une enveloppe globale de 49,7 millions d'euros, soit 12 millions d'euros supplémentaires par rapport au précédent PLH.

► Un nouveau contexte

Beaucoup de choses ont évolué depuis le démarrage du précédent PLH en 2017 : une tension foncière généralisée, la réduction de la taille des ménages, une demande très importante de logements sociaux, l'envolée des coûts de construction, l'objectif de zéro artificialisation nette ou encore l'interdiction progressive de la location des passoires thermiques... Autant de facteurs qui contribuent à repenser l'habitat et les priorités du territoire en la matière.

► Une nouvelle ambition

Construire davantage, accompagner les communes, favoriser l'accès à un logement pour le plus grand nombre à chaque étape de la vie, préserver la qualité de vie locale, prendre en compte les évolutions rapides de la société, du climat et de l'économie : le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 se fixe des objectifs ambitieux et nécessaires pour maintenir l'attractivité du territoire et répondre aux besoins des populations.

► Des orientations stratégiques

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

Il s'articule autour de 3 orientations stratégiques :

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



Une *ambition historique* pour le logement !

FABRICE LOHER,
Président de Lorient
Agglomération
Maire de Lorient

« Pour beaucoup d'entre vous, la recherche d'un logement relève du « parcours du combattant ». Le constat est implacable : on a trop peu rénové et trop peu construit ces 20 dernières années, notamment en matière de logement social et au cœur de l'agglomération. Lorient Agglomération doit créer les conditions d'une relance vigoureuse de l'offre de logements, pour la population qui y vit déjà comme pour ceux qui choisissent de nous rejoindre. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 se fixe donc comme ambition de promouvoir un habitat pour tous et partout dans nos communes et repose sur les priorités suivantes :

- Un effort historique de production de +25% de logements neufs par rapport à l'actuel PLH : soit 8 259 logements sur 6 années (7 224 logements neufs et 1 035 reconstitutions) dont 36% de logements sociaux. C'est la seule voie qui permettra à terme de lutter contre la hausse actuelle des prix à l'achat et à la location, en améliorant l'équilibre de l'offre et de la demande sur notre territoire.
- Des engagements financiers sans équivalent dans l'histoire de notre agglomération : 49,7 millions d'euros seront consacrés pour sa mise en œuvre, soit 12 millions d'euros supplémentaires par rapport au précédent PLH. Outre 22,9 millions d'euros investis pour la production neuve dans le parc social comme on l'a vu ci-dessus, 12,71 millions d'euros seront consacrés à la réhabilitation du parc social existant.
- Enfin, la concrétisation de véritables parcours d'habitat : ce PLH répond aux besoins de logement des ménages et des familles, avec une nouvelle priorité accordée aux classes moyennes (agents de nos fonctions publiques, employés de commerce, soignants, etc). Il doit également permettre aux habitants de notre territoire de construire leur parcours résidentiel tout au long de leur vie, en particulier pour les jeunes actifs, pour les personnes en situation de handicap, pour les personnes âgées ou pour les plus démunis.

Ce PLH 2024-2029 marque un tournant dans la politique de Lorient Agglomération en matière d'habitat. C'est ainsi que nous sommes au rendez-vous de notre ambition de favoriser le bien vivre ensemble au service d'un développement raisonné de la 3^{ème} agglomération de Bretagne. 🐣

EN CHIFFRES

- 49 millions d'euros de budget sur six ans
- Dont plus de 35 millions pour le logement social
- 8 259 logements construits sur six ans
- 330 nouveaux logements sociaux par an

Développer une offre de logements *adaptée aux besoins de tous*



« L'ambition de ce nouveau Programme Local de l'Habitat est de proposer une offre toujours plus importante de logements adaptés aux besoins de tous qui permettra de loger un nombre croissant d'habitants tout en palliant la diminution du nombre de personnes par ménage. C'est notamment un effort sans précédent en faveur du logement social, auquel 70% des ménages sont éligibles. Cet effort est au cœur du nouveau programme d'actions. L'objectif est d'atteindre un rythme de 330 nouveaux logements sociaux construits par an, ainsi que 170 reconstitutions. Lorient Agglomération soutiendra aussi la réhabilitation de 225 logements sociaux par an. Par ailleurs, de nombreuses actions du PLH concernent ce qu'on appelle le parcours résidentiel, c'est-à-dire la capacité de proposer un logement adapté à tous les types de foyers tout au long de la vie et au bon endroit, que l'on soit étudiant, jeune actif, célibataire, en couple avec ou sans enfant, en perte d'autonomie... Le PLH se fixe donc comme objectif de fluidifier ce parcours résidentiel des ménages sur le territoire en proposant une offre accrue de logements, notamment à la location sociale et privée, avec un effort particulier sur les petits logements, pour lesquels la demande est importante et l'offre rare. 🐣

MARC BOUTRUCHE,

Vice-président chargé de l'habitat, du logement, du foncier (hors foncier économique), du projet de territoire, de la participation citoyenne et de la politique de la ville à Lorient Agglomération

Logement *état des lieux et réponses*



Le Programme Local de l'Habitat s'attache à répondre aux enjeux spécifiques du territoire comme par exemple le déficit de logements sociaux.

ÉTAT DES LIEUX

1 Logement social

- Un délai d'attente moyen de près de 20 mois pour une attribution
- 70% des ménages éligibles au logement social

2 Démographie

- Une population en augmentation : + 0,38% de 2014 à 2020
- 75% des ménages composés de 1 ou 2 personnes

3 Énergie

- 14,3% des logements considérés en précarité énergétique
- 26% des biens immobiliers d'occasion énergivores
- 11% des logements locatifs sociaux énergivores

4 Dynamique de marchés

- Une première marche beaucoup trop haute pour l'accession
- Un marché de l'immobilier à la hausse pour acheter ou louer

5 Vacance

- 2 456 logements inoccupés depuis plus de deux ans, soit 2,5% des logements privés, avec des impacts différents selon les secteurs

RÉPONSES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1 Plus de logements sociaux

- ➔ La construction de 330 nouveaux logements sociaux par an et la reconstitution de 170 autres
 - ➔ Une répartition équilibrée sur le territoire
 - ➔ Un pourcentage de logements sociaux en fonction de la commune et de la taille des programmes immobiliers
- > Lire pages 6 et 7



2 Des logements dans toutes les communes



- ➔ La construction de 1 300 logements par an
 - ➔ Un objectif de production par commune
 - ➔ Soutenir la construction de résidences jeunes en corrélation avec leurs capacités financières
- > Lire pages 8 et 9

3 Des aides pour la rénovation énergétique

- ➔ Des aides financières aux particuliers pour leurs travaux de rénovation énergétique
- ➔ L'accompagnement des copropriétés dans leurs travaux de rénovation énergétique



Illustrations Guillaume DANIEL

- ➔ L'accompagnement financier des bailleurs sociaux pour la rénovation énergétique
- > Lire pages 10 et 12

4 De l'accession abordable

- ➔ Le bail réel solidaire : acquérir un logement sans acheter le prix du terrain
 - ➔ Le Prim Access : le prêt à taux zéro de Lorient Agglomération
- > Lire page 14



5 Un accompagnement des propriétaires



- ➔ L'accompagnement des propriétaires de logements vacants de 2 ans pour les aider à remettre leur bien sur le marché.
- > Lire page 15

LE BUDGET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

➤ 46,2 M€ INVESTISSEMENT

➤ 4,3 M€ PARC PRIVÉ

➤ 12,7 M€ RÉNOVATION DU PARC SOCIAL EXISTANT

➤ 22,8 M€ PARC SOCIAL PRODUCTION NEUVE

➤ 5,8 M€ ACQUISITIONS FONCIÈRES

➤ 0,6 M€ ACCESSION ABORDABLE

Plus de logements sociaux : *une priorité forte*

Avec 22,8 millions d'euros de budget afin de favoriser la construction de logements sociaux, le Programme Local de l'Habitat (PLH) veut réduire le délai d'attente des familles souhaitant accéder à un logement social. Lorient Agglomération, aux côtés de l'État et du Département, participe financièrement à la construction de logements sociaux afin de permettre aux bailleurs sociaux de sortir un coût de logement compatible avec le plafonnement des loyers et leurs propres ressources. L'Agglomération garantit aussi les prêts des bailleurs sociaux.



PRÈS DE 300
NOUVELLES LIVRAISONS
DE LOGEMENTS
SOCIAUX NEUFS EN 2025

Un pourcentage de logements défini par commune et par opération au-delà de **15** logements construits annuellement

50% de petits logements (T1 bis et T2) pour les opérations de plus de **10** logements locatifs sociaux situées en centralités des communes

10% de grands logements (T5 et +)

Une part de petits logements abordables destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales



© Aiguillon TLPA

DES PROGRAMMES IMMOBILIERS QUI INTEGRENT LE LOGEMENT SOCIAL

Parmi les mesures en faveur de la diversité des logements construits figure la fixation d'un pourcentage de logements sociaux et de logement de taille différente pour chaque programme immobilier.

Un seul dossier pour demander un logement social

S'il existe six bailleurs proposant des logements sociaux sur le territoire, vous n'avez heureusement qu'un seul dossier à remplir en vous rendant sur le site www.demandelogement56.fr ou en prenant rendez-vous dans une agence de l'un des bailleurs sociaux*. Une fois votre dossier enregistré, il sera accessible à tous les bailleurs. Un nombre de points est attribué automatiquement à

vos dossier de logement social en fonction de vos informations. Ce système de points est l'un des critères, mais pas le seul, permettant d'aider à la sélection des candidats par la Commission d'Attribution des Logements (représentants des locataires, du bailleur, des communes, de Lorient Agglomération et de l'État). Cette cotation vous permet de vous situer par rapport aux autres

demandeurs qui ont les mêmes souhaits que vous en matière de logement.

Attention : il est important de renouveler votre demande chaque année et de la mettre à jour si votre situation évolue, notamment un changement de ressources ou d'emploi, l'arrivée d'un enfant...

**Morbihan Habitat, Espacil Habitat, Le Logis Breton, Armorique Habitat, LB Habitat, Aiguillon Construction*

OBJECTIF
PLH

- Soutenir la production de logements locatifs sociaux
- Développer une offre de logements locatifs sociaux abordables
- Développer une offre de logements abordables à l'accession
- Poursuivre la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord

Agir pour les personnes vulnérables

Afin de permettre un accès direct au logement des personnes vulnérables, Lorient Agglomération est engagée dans la mise en œuvre du plan Logement d'Abord. Plusieurs actions ont été déployées : la production de logements sociaux adaptés, la création de deux pensions de famille à Quéven et Riantec, un accompagnement social de proximité par l'équipe mobile insertion logement (EMIL), une médiation animale pour les sans-abri accompagnés de chiens...

Lorient Agglomération veut poursuivre et renforcer ses actions avec à la clé une enveloppe de 440 000 € en faveur des acteurs et partenaires (Sauvegarde 56, CCAS de Lorient, Lorient Agglomération) pour la mise en œuvre de ces actions.

Des *logements* dans toutes les communes

Le Programme Local de l'Habitat fixe notamment à chaque commune un nombre de logements qui doivent être construits sur la période 2024-2029

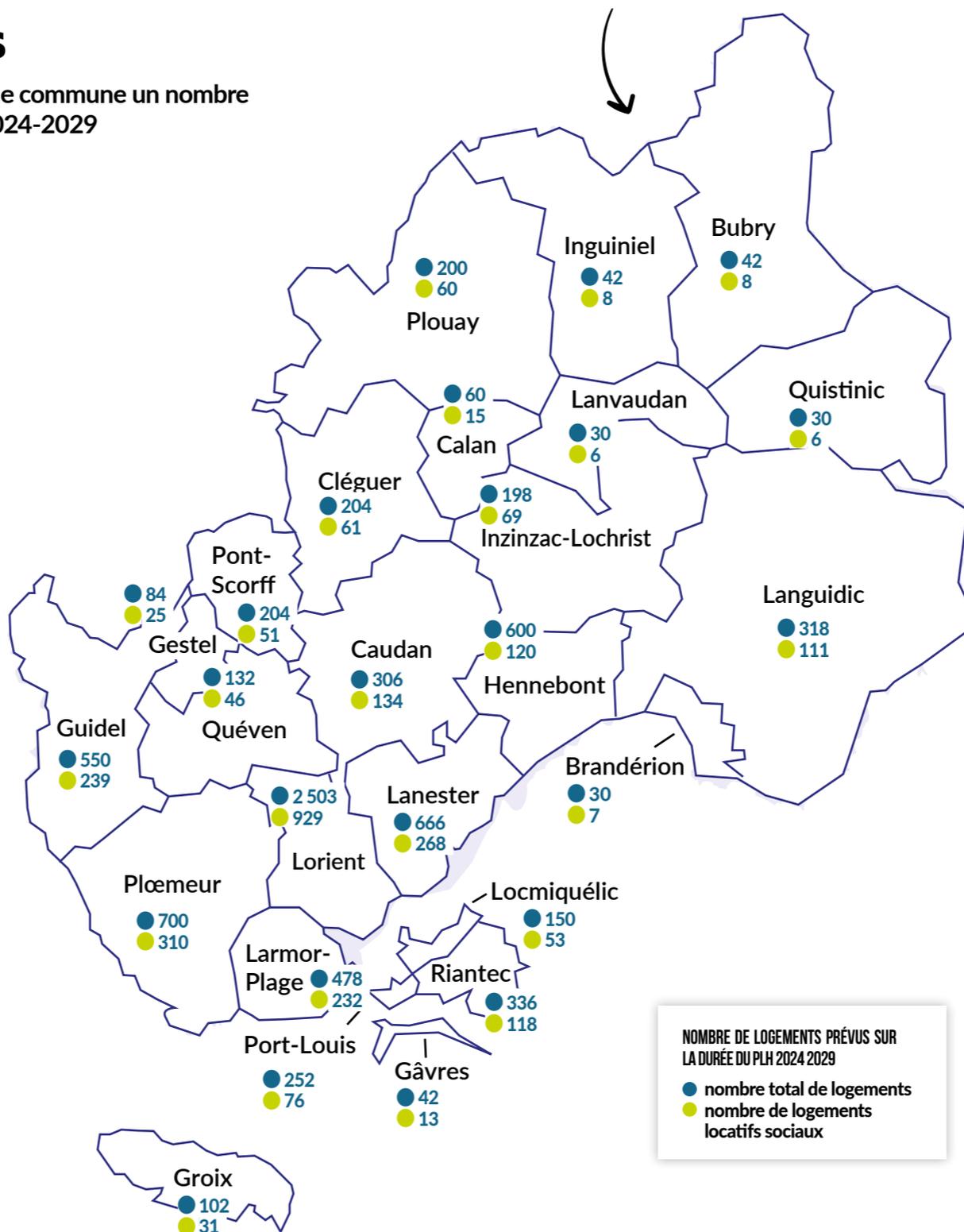


« LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SONT PLUS FORTES »

Il y a encore quelques années, cela pouvait arriver que les salariés que nous recrutons aient du mal à trouver un logement ; avec tous les nouveaux programmes qui sortent de terre, c'est moins vrai aujourd'hui. » Directeur régional adjoint des agences du grand ouest et plus particulièrement du site lorientais du groupe SNEF, un groupe qui compte 170 agences et 13000 collaborateurs dans le Monde, Éric Bihoues a vu la multiplication des constructions immobilières sur le territoire. Il a aussi constaté une exigence un peu plus forte sur la taille et la qualité des logements « Moi-même j'ai habité avec ma femme et mon premier enfant dans un petit appartement de 53 m². Mais, aujourd'hui, je m'aperçois que les ménages veulent une surface plus grande. Compte tenu des prix de l'immobilier, les salariés doivent quand même parfois s'éloigner de leur lieu de travail. » Spécialisé dans l'ingénierie, la conception, l'intégration, la maintenance et l'opération de solutions multitechniques dans les domaines de l'énergie, de la mécanique et du numérique, et recrute une trentaine de nouveaux collaborateurs(trices) chaque année. « Le Pays de Lorient est un territoire attractif. En revanche, nous avons du mal à recruter, poursuit Eric Bihoues. Nos besoins sont très importants. Nous recherchons des profils très variés. Cela va de l'ingénieur à l'électricien bac pro qui intervient sur les chantiers. »

ÉRIC BIHOUES, directeur de la SNEF à Caudan

Un objectif de 8 259 logements en 6 ans



NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS SUR LA DURÉE DU PLH 2024-2029
 ● nombre total de logements
 ● nombre de logements locatifs sociaux

Les jeunes et le logement

Première année universitaire, premier emploi, premier stage... Si, pour les jeunes, une première expérience professionnelle ou étudiante est une bonne nouvelle, elle va de pair depuis plusieurs années avec la difficulté à trouver un logement. Ce constat a convaincu Lorient Agglomération et la Ville de Lorient de créer un service spécifique au sein d'Info Jeunes Lorient (BIJ). Baptisé Point Info Logement Jeunes (PIIJ), ce service s'est attelé à recenser toutes les offres de logement sur le territoire de Lorient agglomération (résidences universitaires des bailleurs sociaux, résidences universitaires privées, résidences Habitat Jeunes, logement privé, chambre chez l'habitant...) et à les mettre en ligne sur le site www.logement-jeunes-lorient.fr. Le Point Info Logement Jeunes offre également aux jeunes un accompagnement dans leur recherche de logement, l'accès aux aides financières et la gestion de leur budget. « En 2024, grâce à une campagne de communication active, nous avons mis en annonce 101 logements pour les jeunes, et 34 nouveaux bailleurs ont fait appel au service », indique la responsable du service. Le PIJ accompagne tous les jeunes résidant dans l'agglomération de Lorient ou arrivant sur le territoire, et a informé plus de 1 400 jeunes en 2024.

Deux générations sous le même toit

Le Programme Local de l'Habitat se donne aussi pour objectif de développer les cohabitations solidaires entre générations à travers le dispositif 1 Toit, 2 Générations d'Info Jeunes Lorient qui permet à une personne vivant seule ou en couple, à partir de 50 ans, d'héberger un jeune étudiant, salarié, en formation, en échange de quelques services ou simplement d'une présence bienveillante. Ce programme favorise une solution de logement enrichissante pour les jeunes, en leur offrant un cadre solide et bienveillant. En 2024, 32 logements ont été proposés grâce à ce dispositif sur le territoire, et le programme poursuit son expansion.

Pratique

Pour mettre en location un logement ou une chambre, vous pouvez vous rendre sur le site www.logement-jeunes-lorient.fr, au PIJ (esplanade du Moustoir, Lorient) du lundi au vendredi de 13h30 à 17h, ou prendre rendez-vous au 02 97 84 94 50 / logement@bij-lorient.org.

Pour la cohabitation intergénérationnelle solidaire, consultez www.1toit2generations.fr ou contactez Info Jeunes Lorient à la même adresse.

- Équilibrer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire
- Faciliter l'accès des « jeunes » au logement





© Fanch Galvel



© Nicolas Saint-Maur



© Ville de Lanester - Florimond Furst-Herold

Espace Info Habitat : toutes les réponses à vos questions

Ce service mis en place par Lorient Agglomération réunit des techniciens qui dispensent des conseils gratuits sur toutes les questions et aides liées au logement.

Sur l'adaptation de son logement

Lorient Agglomération octroie des subventions aux propriétaires ou aux locataires souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leur logement, afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Ces subventions concernent aussi bien le parc privé que le parc social. Le Service Habitat est aussi présent pour conseiller et informer sur les types de travaux réalisables (adaptation des sanitaires, accessibilité intérieure et extérieure, création d'unité de vie, domotique, etc.). Ce service de Lorient Agglomération comprend même un ergothérapeute au sein de son équipe. Il intervient chez les locataires des bailleurs sociaux, souhaitant réaliser des travaux d'adaptation.

Sur les aides à la rénovation énergétique

MaPrimeRénov', certificats d'économie d'énergie, chèque énergie, TVA réduite, prime coup de pouce énergie, éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) : les dispositifs en matière de travaux de rénovation énergétique sont légion. En contactant l'Espace Info Habitat, vous bénéficierez gratuitement de conseils sur les travaux mais aussi sur la constitution de votre dossier d'aides financières. Selon les revenus et l'efficacité des travaux quant aux économies d'énergie, ces subventions peuvent être très importantes. Certaines aides, par exemple pour l'installation d'un chauffe-eau solaire individuel, sont attribuées sans conditions de ressource.

OBJECTIF
PLH

- L'Espace Info Habitat : le guichet unique du logement sur l'Agglomération
- Un logement social adapté à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
- Adaptation du parc privé existant à la perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap
- Amélioration climatique du parc privé existant

Sur vos droits, la fiscalité et le financement de votre logement

L'agence départementale d'information sur le logement du Morbihan (ADIL 56) offre aux particuliers, aux collectivités et aux professionnels un service gratuit d'information juridique, financière et fiscale sur toutes les questions liées au logement. L'équipe de l'ADIL intervient de manière neutre et personnalisée, en dehors de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

PLUS D'INFOS

30 permanences sont régulièrement assurées sur l'ensemble du département et deux agences, à Vannes et Lorient (au sein de l'Espace Info Habitat), sont ouvertes au public du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h00. Vous pouvez prendre rendez-vous au 02 97 47 02 30 ou en ligne sur www.adil56.org, poser vos questions par mail sur accueil@adil56.org.

Sur les questions d'énergie

ALOEN, l'agence locale de l'énergie et du climat et le Service Habitat de Lorient Agglomération apportent des conseils neutres et gratuits sur les économies d'énergie, la rénovation énergétique et le développement d'énergies renouvelables auprès des habitants, copropriétés, et entreprises du territoire de Lorient Agglomération. Vous pouvez aussi être conseillé sur l'utilisation de matériaux écologiques ou de réemploi et bénéficier de l'aide appelée Bonus isolation biosourcée. Pour plus d'informations et prendre contact avec un conseiller, contactez l'Espace Info Habitat.

PLUS D'INFOS

www.lorient-agglo.bzh/vos-services/habitat-et-urbanisme/espace-info-habitat

Sur les règles d'urbanisme

L'Espace Info Habitat comprend aussi le service urbanisme de Lorient Agglo qui traite pour quasiment toutes les communes du territoire les demandes de travaux sur une maison (façade, clôture, extension...) et de permis de construire. Attention : seuls les habitants de Lorient peuvent déposer leur dossier directement à l'Espace Info Habitat en prenant contact auparavant. Les habitants des autres communes doivent s'adresser directement à leur mairie. Par ailleurs, l'architecte des bâtiments de France tient une permanence mensuelle pour les personnes qui ont besoin d'information sur les règles d'urbanisme dans les secteurs dits protégés, par exemple aux abords des monuments historiques ou de sites naturels remarquables.

PLUS D'INFOS

Contact service urbanisme : 02 90 74 71 38
Plus de renseignements sur les démarches et le suivi de votre demande sur www.lorient-agglo.bzh rubrique vos services/habitat et urbanisme.

Joindre l'Espace Info Habitat

Adresse : Rue de l'Aiglon - Esplanade du Péristyle (à côté de la Maison de l'Agglomération) à Lorient
Horaires : du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (fermeture le jeudi matin)
Tél. (numéro vert) : 0 800 100 601 (du lundi au vendredi de 13h30 à 17h00)
E-mail : accueil-eih@agglo-lorient.fr

Un accompagnement pour la rénovation énergétique

TÉMOIGNAGE

Ça nous a permis de mieux connaître l'état de notre bien »



« L'immeuble a été construit dans les années 1960 et compte 3 appartements de 67 m² et des garages en rez-de-chaussée. Nous avons acheté ce bien en 2015 et nous sommes 3 copropriétaires. Il y a bientôt 3 ans, nous avons été invités aux réunions d'information pour les copropriétaires organisées par l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération. Plusieurs thèmes ont été abordés comme la gestion de la copropriété, les obligations d'efficacité énergétique à venir, l'entretien, etc. On a eu envie d'en savoir plus et nous avons fait réaliser un audit énergétique, avec une aide financière de Lorient Agglomération. Cet audit nous a permis de mieux connaître l'état de notre bien et les solutions pour l'améliorer. C'est grâce à cet audit et à l'accompagnement de l'Espace Info Habitat que nous avons choisi quels travaux entreprendre et quelles aides solliciter. Nous avons donc bâti un projet d'isolation et de rénovation pour un montant de 115 000 euros. Pour l'ensemble, nous tablons sur près de 50% d'aides. Aujourd'hui, l'immeuble est classé F, et nous vivons le D avec 45% d'économies d'énergie à la clé pour les locataires. »

M. LE GOFF,
copropriétaire d'un logement dans un petit immeuble à Lorient.

Un service dédié aux copropriétés

Le territoire compte plus de 2 500 copropriétés qui regroupent 1 logement sur 5 dans l'agglomération. Elles ont été construites pour près des trois quarts d'entre elles avant la première réglementation thermique. Lorient Agglomération propose gratuitement un accompagnement, en partenariat avec l'ADIL et ALOEN, afin d'aider les copropriétaires et les syndicats à déterminer quels seraient les travaux les plus pertinents à mettre en œuvre dans les parties communes pour réduire la facture d'énergie et à mobiliser les subventions existantes (comme l'aide de l'État, MaPrimeRénov' copropriété).



Aurora Mauru
Chargée de mission copropriétés à l'Espace Info Habitat

2 500 copropriétés sur le territoire

PLUS D'INFOS

Plusieurs ateliers d'information sur les aides financières et la vie en copropriété ont lieu tout au long de l'année. Pour vous renseigner sur ces réunions d'information et sur les aides à la rénovation énergétique en copropriété, vous pouvez contacter l'Espace Info Habitat au 0800 100 601 (service accessible du lundi au vendredi de 13h30 à 17h) ou par e-mail à copro@agglom-lorient.fr

OBJECTIF PLH

• Observer et accompagner les copropriétés

Logement Vrai ou faux ?

Face à une demande croissante, le logement soulève des questions cruciales : faut-il construire davantage, diversifier l'offre, favoriser l'accès à la propriété ou réguler les résidences secondaires ?

Il faut beaucoup construire pour permettre à la population de vivre sur le territoire

VRAI ✓ Il faut près de 1 200 nouveaux logements par an. Ce nombre est estimé en fonction des besoins en logements, liés à la fois à la baisse de la taille moyenne des ménages et à l'accroissement de la population. Ces besoins ont été quantifiés en tenant compte également de l'ambition de reconquête du parc existant affichée par le Programme Local de l'Habitat (logements vacants, meublés de tourisme...). Par ailleurs, le territoire connaît une légère croissance démographique portée par le solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties du territoire). Enfin, il y a naturellement un renouvellement au long cours du territoire avec la démolition d'anciens immeubles ou maisons et la construction de nouveaux bâtiments d'habitation.

Les nouveaux programmes immobiliers ne proposent que des logements très chers

FAUX ✗ Les logements à prix libre (ou prix du marché) ne représentent qu'une partie des opérations. En effet, le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération impose de diversifier la gamme de logements neufs en accession abordable et en locatif social sur l'agglomération. Si certaines communes de l'agglomération proposent encore une accession relativement abordable, notamment sous forme de terrains à bâtir, cette offre sera mieux répartie sur le territoire. Entre 2024 et 2029, l'objectif est de favoriser l'accession à la propriété de 220 ménages modestes, par an et en moyenne, soit environ 18% du volume des logements produits sur le territoire.



On ne fait rien pour lutter contre les résidences et les locations type Airbnb

FAUX ✗ Une des actions du Programme Local de l'Habitat prévoit de suivre le développement des meublés de tourisme et d'inciter les propriétaires de résidence secondaire à mobiliser leur logement pour les habitants du territoire. Des rencontres avec les communes ont eu lieu afin de les inciter à engager des démarches d'encadrement, un benchmark sur les autres territoires a été réalisé et l'Agglomération intervient en conseil auprès des communes qui souhaitent s'engager dans une démarche de régulation. L'Agglomération s'est aussi dotée d'un observatoire sur le phénomène et son impact sur le parc de logements en résidence principale. Certaines communes (Lorient, Gâvres) sont déjà engagées dans la régulation des locations touristiques de courte durée. Au besoin, de nouvelles mesures pourraient être prises si le phénomène prenait de l'ampleur.

Les logements sociaux concernent une grande partie des habitants

VRAI ✓ Sans entrer dans le détail des plafonds de ressources, le nombre de foyers éligibles est assez élevé. On estime que 70% des ménages le sont. À titre d'exemple, le plafond applicable pour un couple avec un enfant correspond à un revenu fiscal net de référence compris entre 21 818 euros et 47 217 euros suivant le type de logement social.

De l'accession à prix plus abordable

Grâce au prêt à taux zéro de 15 000 euros et au Bail Réel Solidaire (BRS), l'accession à la propriété devient plus abordable pour les ménages modestes.

PRIM ACCESS

Un prêt à taux zéro

- Montant : 15 000 euros
- Cible : les personnes qui n'ont pas été propriétaires dans les deux années précédentes
- Constitution du dossier : instruction obligatoire par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 56). Infos contact page 10
- Un plafond qui varie selon les revenus et la composition du ménage
- Intérêts pris en charge par Lorient Agglomération

La Ville de Lorient propose également un prêt à l'accession à taux 0, le « Lorient Access »

PLUS D'INFOS :
Espace Info Habitat au 0800 100 601



BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Acheter son logement mais pas le terrain

Parmi les dispositifs imaginés afin de faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes, le Bail Réel et Solidaire (BRS) a fait ses preuves dans de nombreuses régions. Mis en place sur le territoire, le BRS permet de se porter acquéreur d'un logement (maison ou appartement) mais d'être seulement « locataire » du terrain, en payant une faible redevance à l'Office Foncier Solidaire (OFS). Le BRS permet ainsi d'abaisser le prix du bien de 30% à 40%. En contrepartie, lorsqu'il revend le bien, le ménage doit trouver un acquéreur qui respecte aussi les plafonds de ressources imposés par le BRS. Ce mécanisme est donc aussi une garantie contre la spéculation en maintenant l'appartement ou la maison dans le parc de logements à prix abordable, le prix de revente étant encadré. Il permet aussi au ménage de capitaliser plutôt que de verser des loyers.

L'objectif du PLH est de sortir 70 logements par an sous forme de BRS. Dix communes ont l'obligation de proposer de l'accession sociale sous forme de BRS : Lorient, Lanester, Ploemeur, Hennebont, Guidel, Larmor-Plage, Locmiquélic, Port-Louis, Gâvres et Groix. D'autres formes d'accession sociale ou abordable sont prévues dans les autres communes de l'agglomération.

Sur le territoire, le premier programme commercialisé sous forme de bail réel solidaire (BRS) verra le jour à Ploemeur

© EPSILON 3D



- Développer une offre de logements abordables en accession
- Accompagner les ménages accédants

OBJECTIF PLH

Lutter contre la vacance structurelle

OBJECTIF PLH

LOGEMENTS VACANTS

Remettre les logements vacants sur le marché

Alors qu'on dénombre près de 2 000 logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire, ce phénomène, même encore limité par rapport au contexte national, peut avoir un impact négatif sur l'attractivité et la vitalité de centre-bourgs principalement au nord du territoire. Lorient Agglomération a donc lancé une campagne d'information afin d'inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché. Un courrier leur a été adressé en octobre 2024 afin de leur rappeler qu'ils peuvent bénéficier d'un accompagnement neutre et gratuit auprès de l'Espace Info Habitat. Il existe par exemple des dispositifs facilitant la gestion locative des biens : aides financières sur les travaux de rénovation, diagnostics de mise en location ou vente, conseils sur la gestion locative... « À Cléguer aussi, il y a une tension sur le logement, souligne Alain Nicolazo, le maire.

Nous avons de nombreuses demandes, surtout de la part de jeunes de la commune qui veulent rester habiter là où ils ont grandi. Il y a aussi des familles venues de l'extérieur qui veulent acheter sur la commune car elle est bien située par rapport aux zones d'emploi. Remettre des habitations sur le marché permet d'offrir ce qu'on appelle un parcours résidentiel. Un couple peut commencer par habiter dans un appartement avant d'emménager dans une maison si le foyer s'agrandit. À l'inverse, une personne âgée peut vouloir revenir habiter au bourg plutôt que dans une grande maison un peu isolée. »



Alain Nicolazo, maire de Cléguer

© Hervé Coihanner

PLUS D'INFOS
Espace Info Habitat au 0800 100 601
ou accueil-eih@agglo-lorient.fr

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

De nouveaux logements sur un terrain déjà construit

Construire dans son jardin, surélever son garage, aménager des combles, vendre une partie de son terrain : il existe de multiples solutions pour agrandir ou faire évoluer son bien immobilier sur une même surface de terrain. C'est même souvent la seule manière en milieu urbain. Des solutions permettent aussi de créer ou d'améliorer l'offre de logement à partir du parc existant.

C'est ce que propose le dispositif d'accompagnement Bimby-Bunti, financé par Lorient Agglomération. « On peut vouloir construire pour louer, loger un parent dépendant, aider un enfant à acheter, vendre une partie de jardin pour financer des travaux... », explique Thomas Hanss, cofondateur de Villes Vivantes chargé de mettre en œuvre ce dispositif.

L'accompagnement porte sur les logements eux-mêmes – réhabilitation, agrandissement, surélévation – ou sur l'optimisation du terrain. Par exemple une grande maison convertie en appartement, un local commercial en



© Villes Vivantes

logement, une annexe en locatif... Dans tous les cas, le dispositif propose d'accompagner les porteurs de projet gratuitement, de comparer les solutions et de trouver des financements. Lorient Agglomération vise avec ce dispositif 250 nouveaux logements d'ici 5 ans, soit 3,5% des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

PLUS D'INFOS
www.vv.homes/bimby-bunti-lorient-agglo



ESPACE INFO HABITAT

UN LIEU
POUR Y VOIR
plus clair
SUR VOTRE

PROJET HABITAT

SERVICE GRATUIT



RENDEZ-VOUS
**AU PÉRISTYLE
À LORIENT**
6 RUE DE L'AQUILLON

DU LUNDI AU VENDREDI

DE 8H30 À 12H

ET DE 13H30 À 17H

(FERMÉ LE JEUDI MATIN)

 **N° Vert 0 800 100 601**

Du lundi au vendredi de 13h30 à 17h.

PLUS D'INFOS SUR

www.lorient-agglo.bzh

L'Espace info habitat est un service gratuit proposé par Lorient Agglomération (services habitat et urbanisme), en partenariat avec l'Adil et ALOEN. Ce guichet unique accompagne les habitants souhaitant rénover, acheter, construire ou louer un logement.


ESPACE
INFO
HABITAT

LORIENT
AGGLOMÉRATION

ALOEN
AGENCE LOCALE
ÉNERGIE CLIMAT
BRETAGNE ILE

adil
du Morbihan

RC
2C