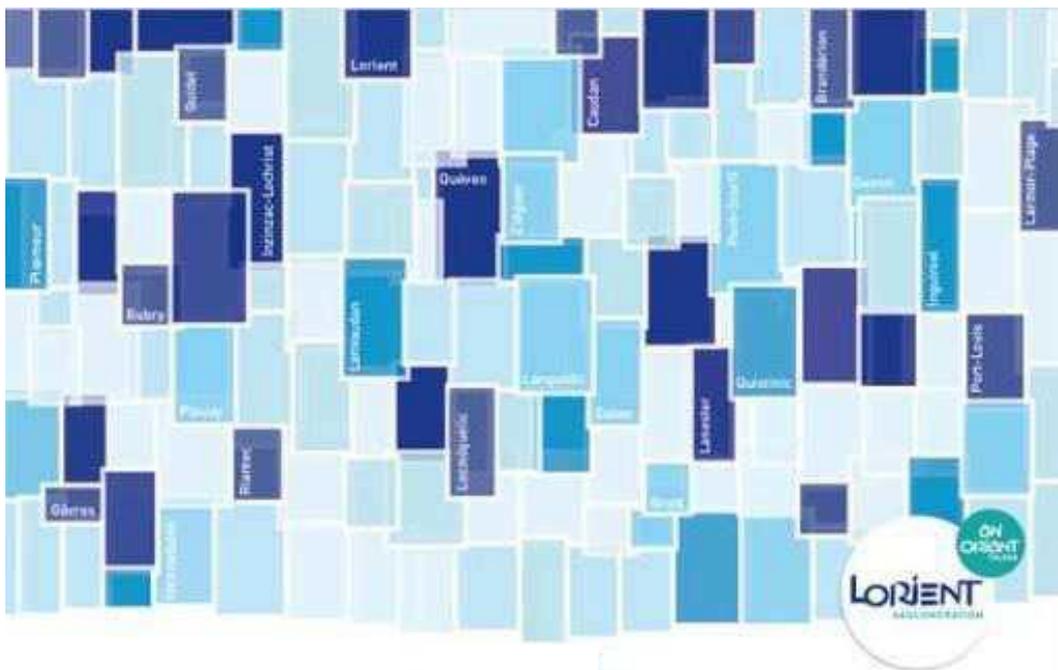




Programme Local de l'Habitat

2017-2022

Diagnostic



Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

Sommaire

Quel est le rôle du PLH ?.....	P.5
Démographie.....	P.9
La situation socio-économique de la population.....	P.19
La Structure du parc de logements.....	P.27
La production neuve et les marchés immobiliers.....	P.49
Le parc locatif social.....	P.71
Le parc locatif privé.....	P.87
Les publics spécifiques.....	P.93
Bilan intermédiaire du PLH en cours 2012-2014.....	P.103

Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

Quel est le rôle du PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat :

- La loi du 12 juillet 1999 (loi « Chevènement ») relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale fait du **PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et communautés d'agglomération**.
- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi « SRU ») renforce la portée juridique des **PLH qui doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT)**. L'article 55 de la loi SRU, réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.
- La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales précise le contenu du PLH (décret n°2005-317 du 4 avril 2005), rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et institue la **territorialisation du programme d'actions du PLH par secteurs géographiques**. Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi « ENL ») renforce le caractère obligatoire de l'élaboration d'un PLH et instaure les **outils réglementaires permettant de traduire les objectifs de diversité dans les documents d'urbanisme**.
- La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « MLE ») qui réaffirme, entre autres, **l'importance du PLH**, qui doit être désormais **territorialisé à minima à la commune**, et réprecise les **liens de compatibilité entre PLH et PLU** (art. L 123-1 5° alinéa ; L 123-12 et L 123-14) :
 - Les **PLU doivent être compatibles avec le PLH**, afin de permettre sa mise en œuvre. L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation. Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramenés à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU.
 - Le préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au-delà du délai de 3 ans ou 1 an. cf. précédemment).
- La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social **augmente les obligations de production de logements locatifs sociaux des communes SRU** et impose aux PLH exécutoires une mise en conformité pour tenir compte du nouveau rythme de rattrapage en logements locatifs sociaux de ces communes. Cette loi renforce également les montants de pénalités pour les communes en constat de carence.

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (**Loi « ALUR »**) enrichit encore les PLH en introduisant de nouveaux volets :
 - l'élaboration d'un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**
 - la mise en place **d'une conférence intercommunale du logement** co-pilotée par le Préfet et par le Président de l'EPCI. Celle-ci a pour mission de définir des orientations en matière d'attribution de logements sociaux.

Ainsi, au fil du temps, le **PLH**, d'une **durée de 6 ans**, est devenu l'outil incontournable des agglomérations **et des communes** et constitue aujourd'hui un **outil de programmation de l'offre de logement** et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- être **territorialisé à la commune** (nombre et type des logements à réaliser),
- détailler les **moyens d'actions, notamment foncier**, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire),
- **s'inscrire dans les logiques du développement durable** en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

Le PLH doit comporter obligatoirement :

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du logement et de l'hébergement analysant les différents segments de l'offre de logement. Il dresse un portrait de la situation existante et des évolutions en cours (démographiques, situation économique, production récente, etc.).
- **des orientations** qui expriment la politique et les objectifs en matière d'habitat que les élus du territoire souhaitent mettre en œuvre.
- **un programme d'actions** territorialisé qui définit les moyens mis en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en hébergement. Il définit la liste des principales actions envisagées pour favoriser la production d'une offre nouvelle, pour améliorer le parc existant, pour répondre aux besoins de populations spécifiques, ... Il se décline en fiches actions.

L'élaboration du diagnostic de ce PLH a impliqué une large mobilisation des acteurs et partenaires qui s'est traduite par :

- **une réunion de préparation avec les maires** des 25 communes de l'agglomération visant à s'approprier collectivement le pré-diagnostic, à repérer les points à approfondir et à préparer les rencontres individuelles avec chaque mairie (12 décembre 2014)
- **des rencontres individuelles avec les maires et adjoints des 25 communes** de Lorient Agglomération afin de connaître leur vision et leurs attentes en matière d'habitat (janvier à juin 2015),
- **des réunions thématiques avec les acteurs concernés** : logement des jeunes, logement des personnes âgées et personnes en situation de handicap, logements sociaux, production neuve (bailleurs, lotisseurs, promoteurs, constructeurs), personnes défavorisées et gens du voyage (mars à juin 2015),
- **des groupes 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. Une vingtaine de personnes s'est montrée intéressée et a été réunie lors de deux réunions de travail (26 Mars et 29 Avril 2015),
- **un comité technique composé des personnes morales associées** : ALOEN, ADIL, DDTM, DDSCS, DREAL, Conseil Départemental, Conseil Régional, Foncier de Bretagne, Conseil de Développement, Chambre Départementale des Notaires, CSF, FFB, SNAL, CAUE, CAPEB, CLCV, Caisse des Dépôts et des Consignations,... (8 juin 2015),
- **un séminaire** a eu lieu le 24 juin 2015 invitant l'ensemble des acteurs et partenaires ainsi que les élus du territoire. Trois ateliers ont été proposés : la production neuve et la répartition des logements locatifs sociaux, la solvabilisation des ménages et les dispositifs de financements, l'attractivité du territoire.

Les propos échangés par ces différents acteurs ont été retranscrits sous forme de tableaux, présents à la fin de chaque thématique concernée. Par ailleurs, les comptes-rendus des réunions se trouvent en annexe du présent document.

Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

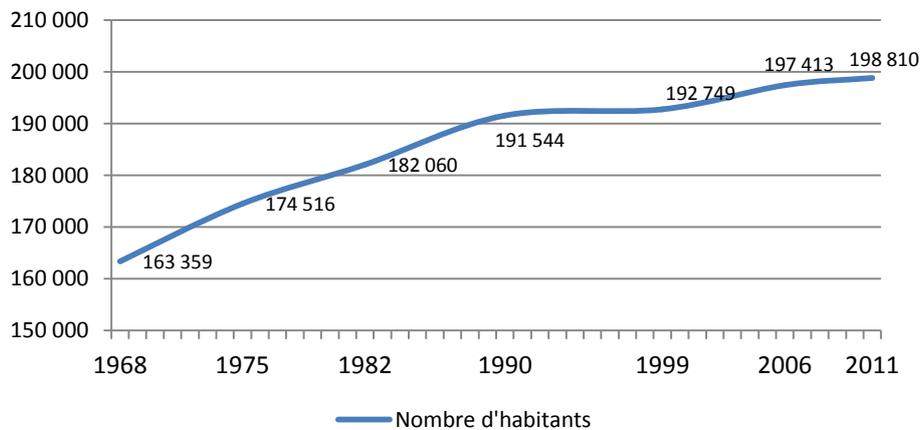
ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

La Démographie

1. Une croissance démographique faible

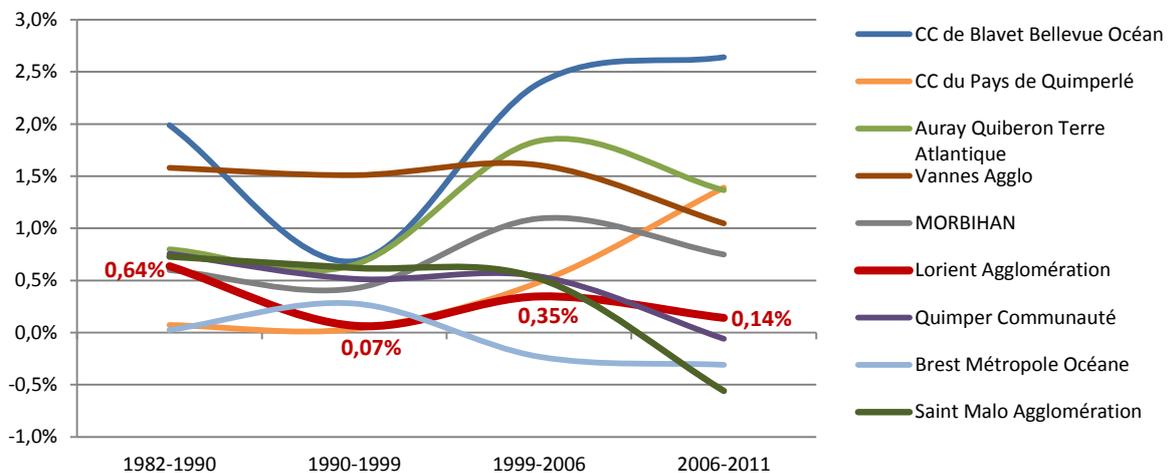
Lorient Agglomération compte 198 810 habitants au 1^{er} janvier 2011 (population municipale) répartis dans 25 communes. Avec 57 408 habitants, la commune centre de Lorient représente 29% du poids démographique total. Viennent ensuite Lanester, Ploemeur et Hennebont qui regroupent à elles trois près de 28% de la population.

Evolution démographique de Lorient Agglomération 1968-2011 (Insee)



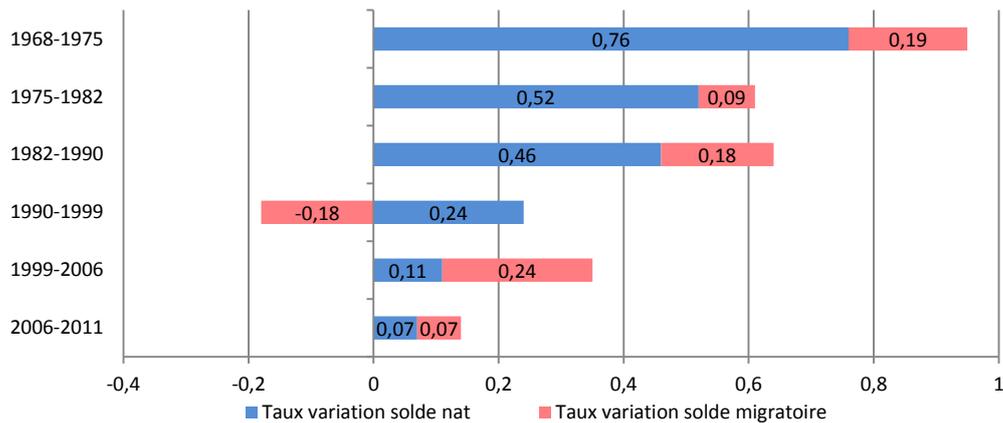
Si l'agglomération a toujours connu une croissance positive, celle-ci tend à se ralentir pour afficher +0,14% par an pour la période 2006 à 2011. La progression de la population de Lorient Agglomération est inférieure à la moyenne départementale (+0,8%) et à la majorité des autres EPCI bretons en particulier Vannes Agglo (+1,05%), la CC du Pays de Quimperlé (+1,37%), Auray Quiberon Terre Atlantique (+1,39%) et la CC de Blavet Bellevue Océan (+2,64%) qui sont proches. En revanche, la croissance de Lorient agglomération est plus dynamique que celle de Saint-Malo Agglomération, de Quimper communauté (-0,06) de Brest Métropole Océane (-0,31%) ou encore de Saint-Malo Agglomération (-0,56).

Evolution annuelle moyenne de la population sur quelques EPCI bretons



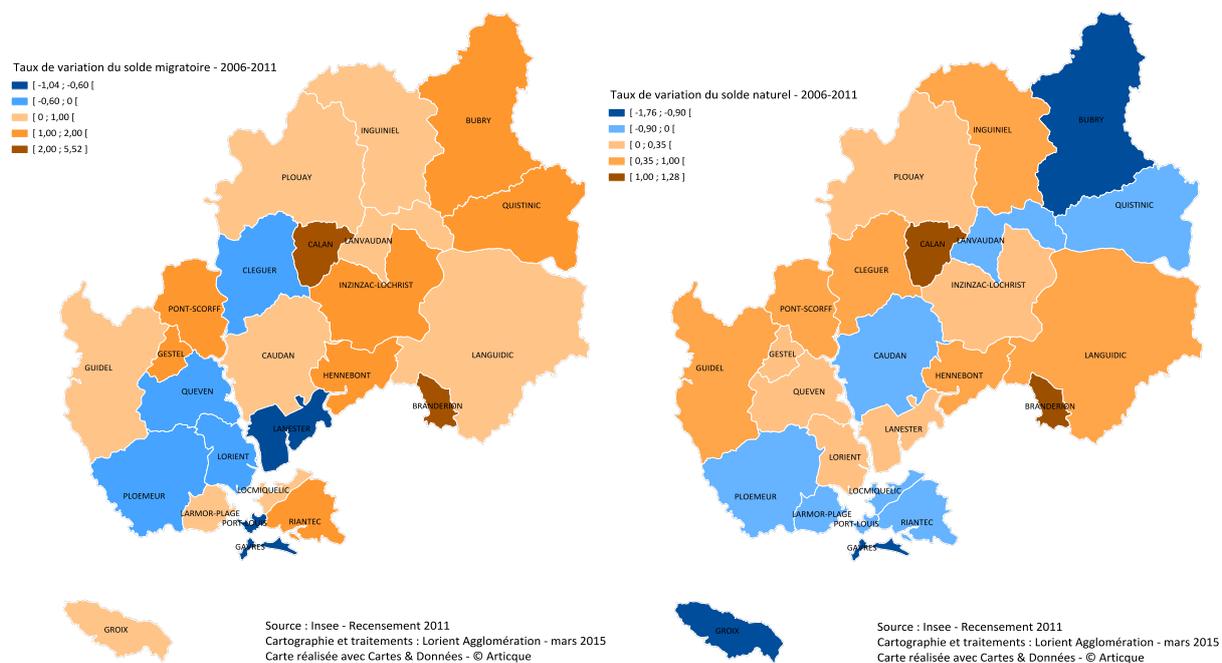
2. Le rôle majeur du solde migratoire dans l'augmentation de la population

Lorient Agglomération connaît un taux de variation de son solde naturel et de son solde migratoire assez faible : tous les deux à +0,07% sur la période 2006-2011. Autrefois, le solde naturel contribuait majoritairement (pour 80%) à la croissance positive de l'agglomération alors que pour la période 2006-2011 il ne pèse que pour moitié (52%) : le solde migratoire et le solde naturel s'équilibrent, respectivement +133 et +146 habitants par an. L'érosion progressive du solde naturel, compte tenu du vieillissement global de la population, fera du solde migratoire le seul levier de développement démographique du territoire.



La perte de population du pôle urbain central (Lorient et Lanester) est essentiellement due à son solde migratoire négatif. Le solde naturel quant à lui diminue régulièrement au fil des ans tout en restant positif.

Les autres communes périphériques de deuxième et de troisième couronne enregistrent un solde migratoire largement excédentaire, ce qui explique l'augmentation de leur population, notamment Calan (+3,71%/an) et Brandéris (+5,52%/an).

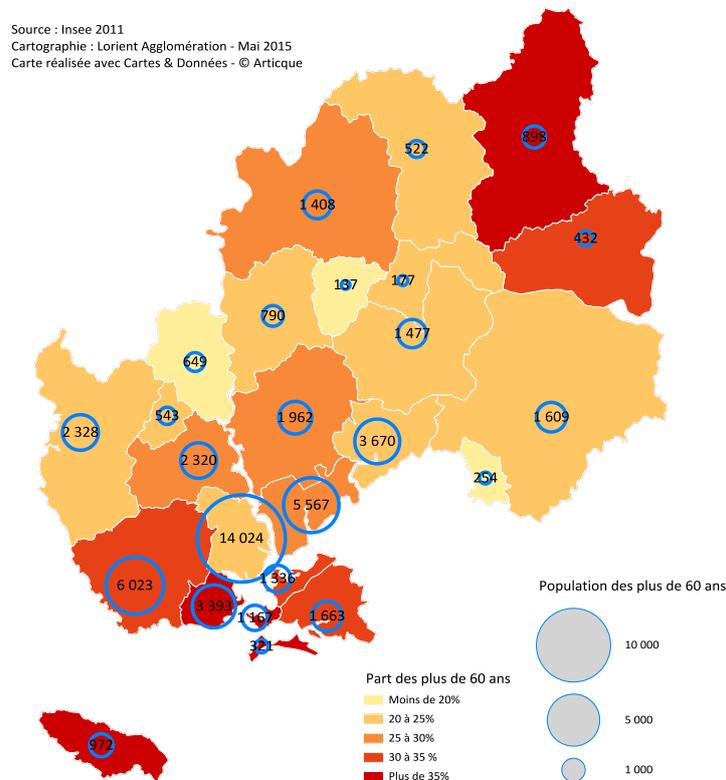


3. Une population qui vieillit.

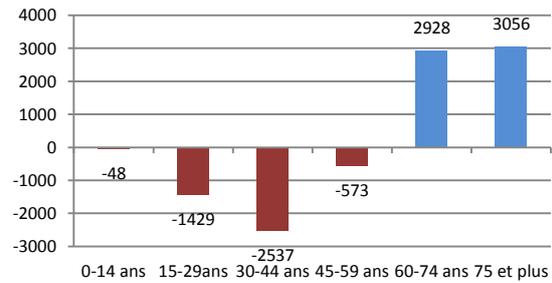
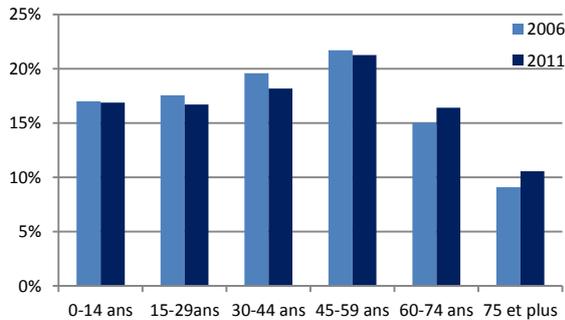
L'indice de jeunesse de Lorient Agglomération s'élève à 0,85 en 2011. Il est inférieur à 1 ce qui signifie que ses habitants sont plutôt âgés : les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans. Certaines communes affichent un indice particulièrement bas : Gâvres (0,31), Groix (0,36), Port-Louis (0,40), Larmor-Plage (0,42), Bubry (0,49) quand d'autres affichent un profil plus jeune : Gestel (1,38), Pont-Scorff (1,48), Brandérion (1,56), Calan (2,20).

La population de Lorient Agglomération est caractérisée par une sous-représentation des moins de 30 ans : ils représentent 33,6% de la population en 2011 alors que la moyenne se situe à 37% au niveau national et à 35,3% pour la région Bretagne. La part des 30-59 ans est presque identique à la moyenne nationale, autour de 40%. En revanche, les plus de 60 ans sont surreprésentés sur le territoire, ils représentent 27% de la population contre seulement 23,2% pour la France.

Au sein du territoire de Lorient Agglomération, les situations sont contrastées. Les plus de 60 ans sont surreprésentés sur le littoral et sur les communes du nord (Bubry et Quistinic en particulier). En volume, les plus de 60 ans se concentrent dans le cœur de l'agglomération (48% habitent Lorient, Lanester et Ploemeur). Les jeunes de 15 à 29 ans se concentrent également sur le pôle urbain de l'agglomération : 59,2% habitent Lorient, Lanester et Hennebont (39,6% sur la seule commune de Lorient). A contrario, les 30-44 ans habitent plutôt dans les communes en périphérie des noyaux urbains.

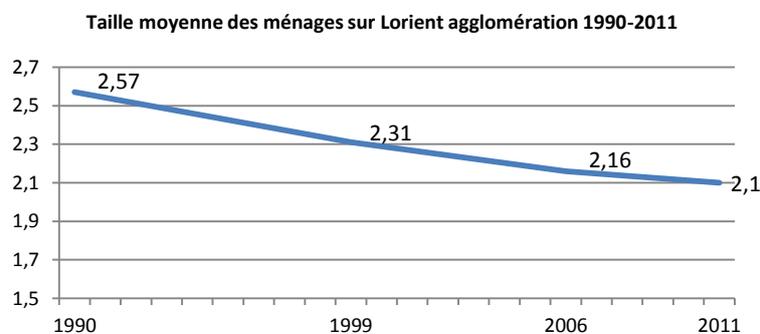


Au fil des années, le territoire connaît un vieillissement toujours plus important de sa population. En 2011, les plus de 60 ans représentent 27% de la population de Lorient Agglomération, contre 24,1% en 2006. Ainsi, entre 2006 et 2011, seules les classes d'âges les plus élevées ont vu leurs effectifs augmenter, et ce de manière importante. Ce phénomène devrait se poursuivre dans les années à venir (augmentation de la durée de vie, arrivée des baby-boomers à un âge avancé, territoire attractifs pour les personnes souhaitant y passer leur retraite).

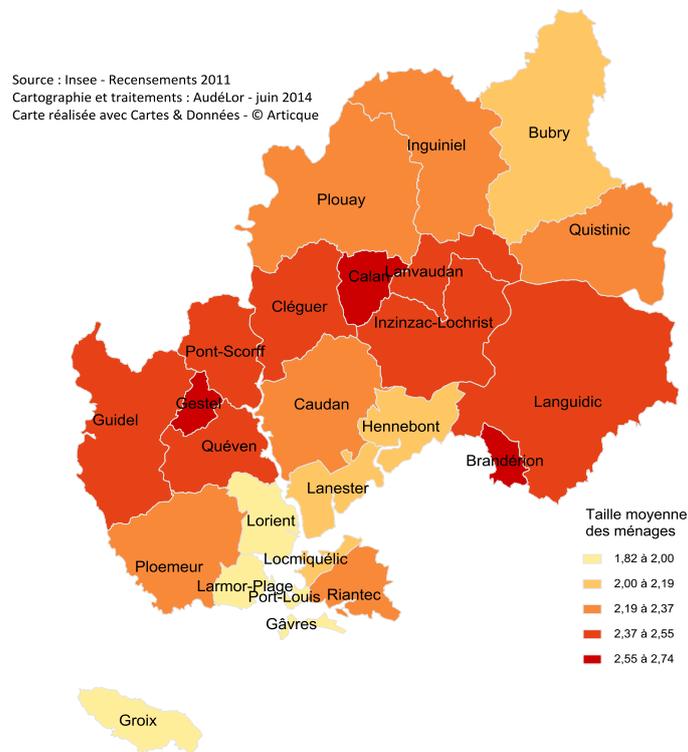


4. Des ménages de plus en plus petits.

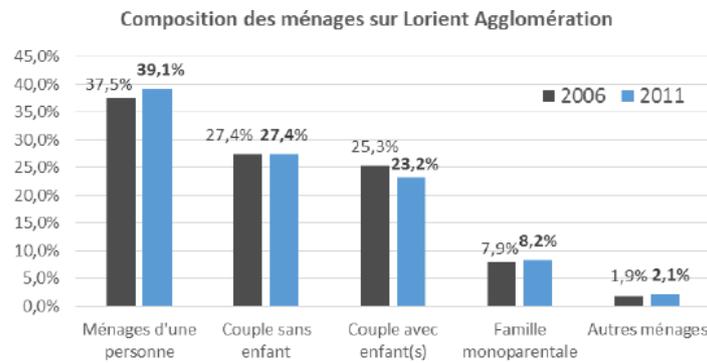
En 2011, le territoire compte 92 758 ménages. La taille moyenne des ménages par logement diminue de manière continue dans l'ensemble des communes du territoire : de 3,02 personnes en 1975 elle passe à 2,1 en 2011. Ce phénomène de « desserrement des ménages » a tendance à ralentir depuis 2006. A l'instar de ce qui s'observe sur l'ensemble du territoire national, ce phénomène est dû à un changement dans les modes de vie : décohabitation plus fréquente, changement des structures familiales, divorces, vieillissement... Il est à prendre en considération car il induit des besoins plus importants en logements. Cela signifie que le nombre de ménages augmente plus vite que la population : il faut donc davantage de logements à population égale. Ainsi, sur Lorient Agglomération, afin de compenser le desserrement des ménages, il faut construire 517 résidences principales de plus par an : en dessous de ce chiffre l'agglomération perd des habitants.



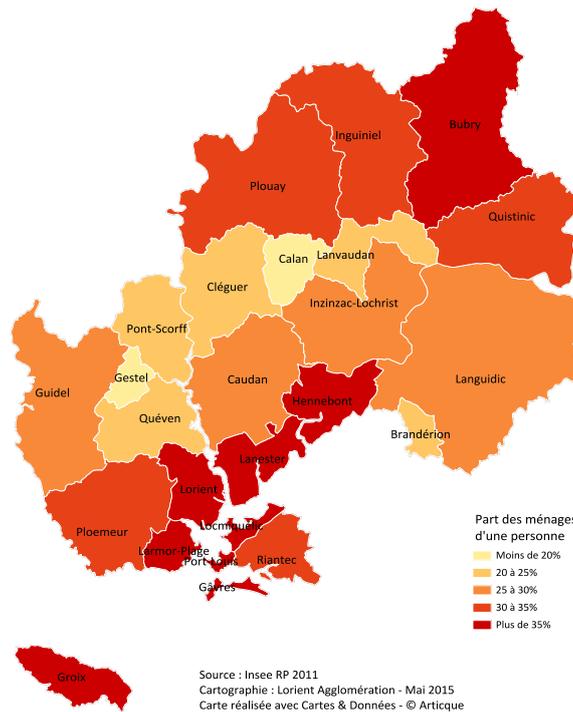
Le phénomène de desserrement des ménages est plus ou moins accentué selon les secteurs géographiques. Lorient (1,8), Gâvres (1,8), Larmor(2), Groix(2) comptent en moyenne moins de deux personnes par résidence principale alors que les communes périphériques affichent des moyennes plus élevées d'occupants par logements : Pont Scorff (2,5), Gestel (2,6), Calan (2,7) par exemple.



5. De plus en plus de personnes seules dans le cœur d'agglomération et des familles qui s'installent en périphérie.



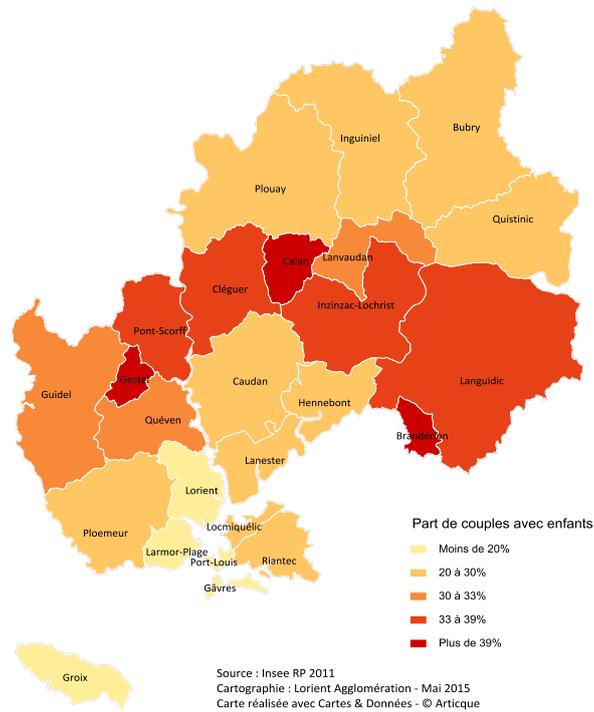
Les ménages d'une seule personne sont surreprésentés sur le territoire et ils sont de plus en plus nombreux : 37,5% en 2006 contre 39,1% en 2011. Les communes du cœur d'agglomération situées autour de la rade, ainsi que celles du nord affichent des pourcentages plus élevés (Port-Louis 44,6%, Lorient 53%). En revanche, les personnes seules ne représentent pas plus d'un quart des ménages dans les autres communes. Pour information, si on y ajoute les ménages de deux personnes, la proportion de petits ménages s'élève à 72,9%.



Par ailleurs, le territoire accueille de plus en plus de familles monoparentales. Celles-ci représentaient 7,9% des ménages en 2006 contre 8,2% en 2011. Elles ont tendance à se concentrer sur le cœur d'agglomération : Lorient, Lanester, Hennebont et Gâvres.

Si la part de couples sans enfant reste stable, autour de 27,4%, la proportion de couples avec enfants quant à elle diminue : 23,2% en 2011 contre 25,3% en 2006. C'est moins qu'au niveau départemental (25,6%) ou régional (26%).

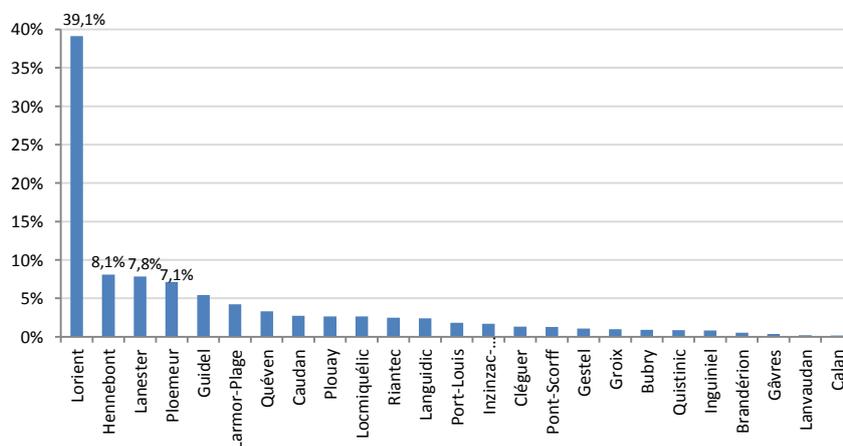
Les communes de la deuxième couronne de Lorient Agglomération affichent un profil plus familial : les familles avec enfants y sont surreprésentées (taux supérieurs à 33%). C'est particulièrement le cas pour les communes de Gestel (39,9%), Brandérion(40,8%) et de Calan (46,2%). A titre de comparaison sur Gâvres, Lorient et Port-Louis les familles avec enfants représentent entre 14 et 16% des ménages.



6. Les migrations résidentielles : une agglomération attractive et une ville centre qui garde sa fonction d'accueil.

- Les nouveaux arrivants sur Lorient Agglomération

Lorient Agglomération a accueilli 22781 nouveaux habitants entre 2003 et 2008. La ville de Lorient confirme son rôle d'accueil important puisque 39% des nouveaux arrivants s'y installent. Ensuite, ce sont les communes les plus peuplées qui attirent ces nouveaux arrivants : Hennebont, Lanester et Ploemeur.



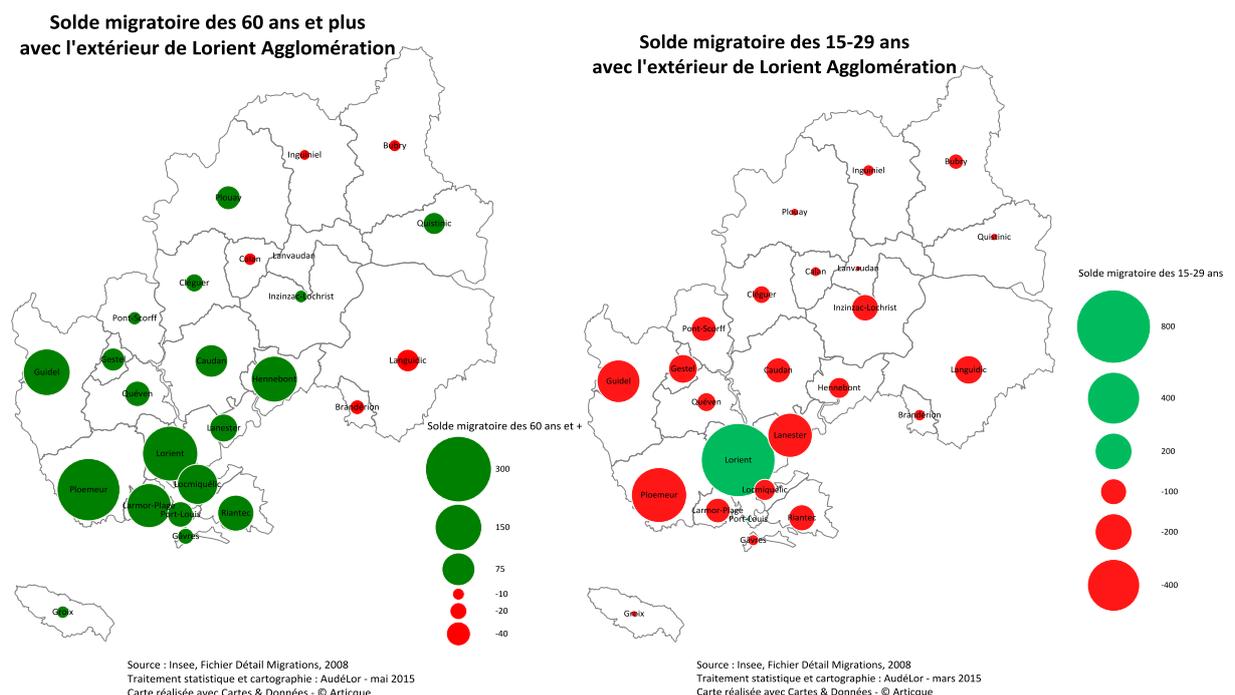
Parmi les nouveaux arrivants sur Lorient Agglomération, une large part sont des personnes vivant seules (44,5%), puis en deuxième position viennent les familles avec enfants (22,9%) suivies de près par les couples sans enfants (22%).

- Les soldes des migrations résidentielles

Lorient Agglomération reste attractive : en cinq ans, davantage de personnes sont venues s’installer sur le territoire que de personnes en sont parties. Ainsi, le différentiel est positif : + 2305 habitants recensés.

Pour les plus de 60 ans, le solde migratoire est largement excédentaire (+1446) ce qui signifie qu’il y a davantage de personnes de plus de 60 ans qui arrivent sur le territoire que de personnes qui en partent. Parmi eux, les 60-64 ans sont majoritaires (+656) ce qui confirme l’attrait du territoire pour y passer sa retraite. Les communes du littoral et le cœur d’agglomération affichent des soldes plus élevés de personnes âgées de plus de 60 ans : Ploemeur (+270), Lorient (+210) et Guidel (+152) arrivent en tête. Le vieillissement de la population est donc aussi amplifié par les migrations.

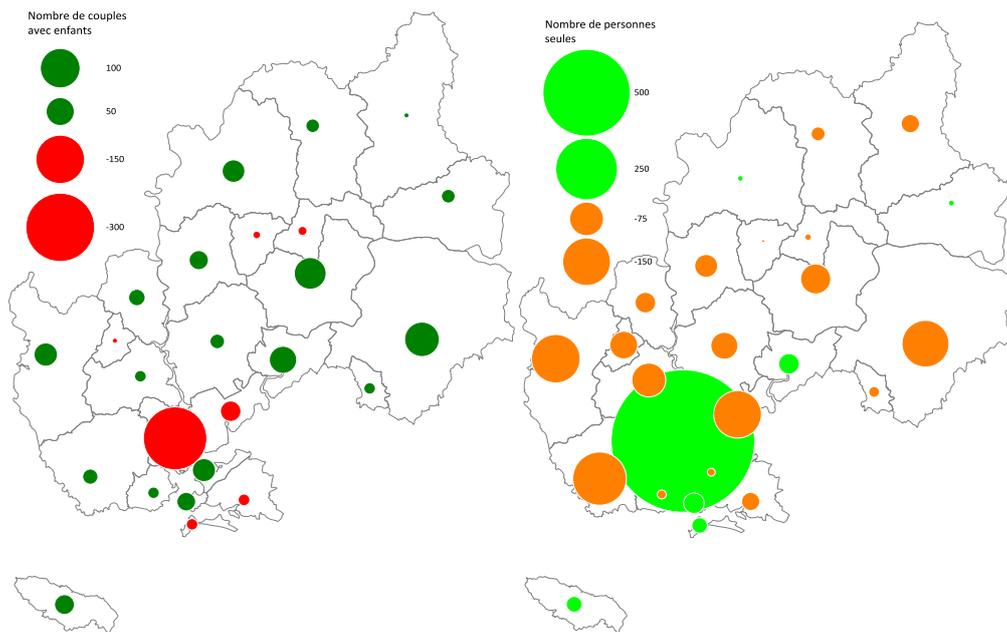
Parallèlement, pour les plus jeunes, les départs l’emportent sur les arrivées : le solde migratoire des 15-29 ans est négatif (-1300), en particulier sur la tranche des 20-24 ans. Lorient est la seule commune qui attire davantage de jeunes qu’elle n’en perd (+796).



Concernant la composition familiale des ménages, le solde migratoire est positif pour toutes les catégories de ménages (à l’exclusion des ménages hors familles). Les soldes migratoires les plus excédentaires concernent les personnes seules (+432) suivi des couples sans enfants (+394). Même si l’agglomération dénombre davantage d’arrivées de couples avec enfants que de départs, le différentiel s’avère peu élevé (+147).

Là aussi des disparités territoriales sont observables. Quatre communes sont déficitaires concernant les couples avec enfants, c'est-à-dire qu'elles enregistrent plus de départs que d'arrivées en particulier Lorient (-255 ménages) et dans une moindre mesure Lanester (-27). En revanche, les communes plus éloignées du cœur d'agglomération enregistrent des soldes positifs concernant cette catégorie de ménages : Languidic (+76), Inzinzac-Lochrist (+64) notamment.

Concernant les personnes seules, presque toutes les communes enregistrent davantage de départs que d'arrivées. La ville de Lorient, en revanche se distingue nettement avec un solde largement excédentaire : +1351 personnes seules comptabilisées.



SYNTHESE DEMOGRAPHIE :

- Une croissance démographique modérée de 0,14% par an sur la période récente
- Une poursuite de la diminution de la taille des ménages et une périphérisation des familles
- Une population vieillissante : plus de 27% de la population a plus de 60 ans
- Un territoire attractif : davantage de nouveaux habitants viennent s'installer que de personnes quittent le territoire. La ville centre garde sa fonction d'accueil en particulier pour les personnes seules et les plus jeunes.

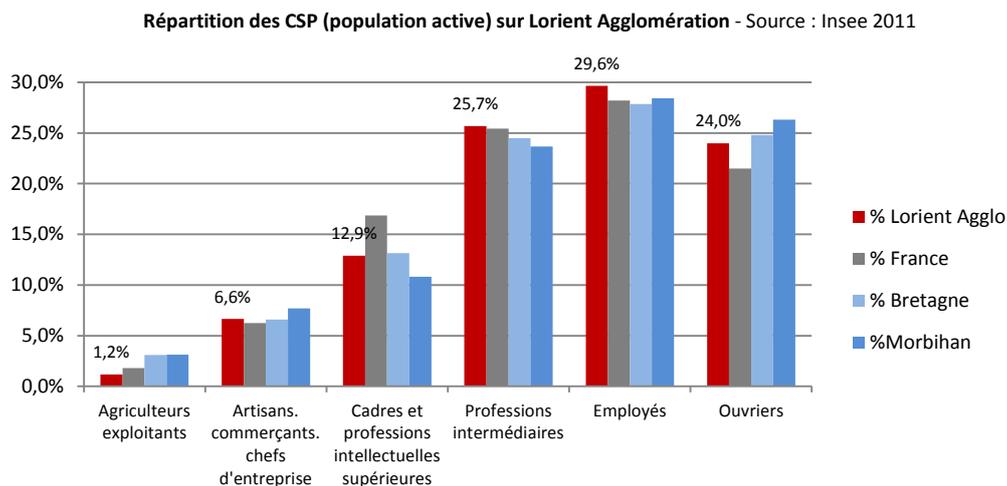
La situation socio-économique de la population

1. Un territoire où retraités et CSP modestes sont surreprésentés

Lorient Agglomération compte un nombre important de retraités sur son territoire. En 2011, ils représentent 31,3% de la population soit une proportion bien plus élevée que la moyenne nationale située à 26,4%. Ce chiffre est néanmoins inférieur à la moyenne départementale (32,2%).

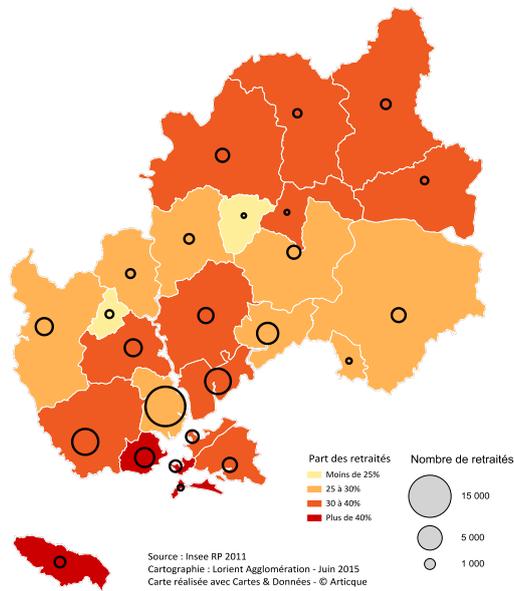
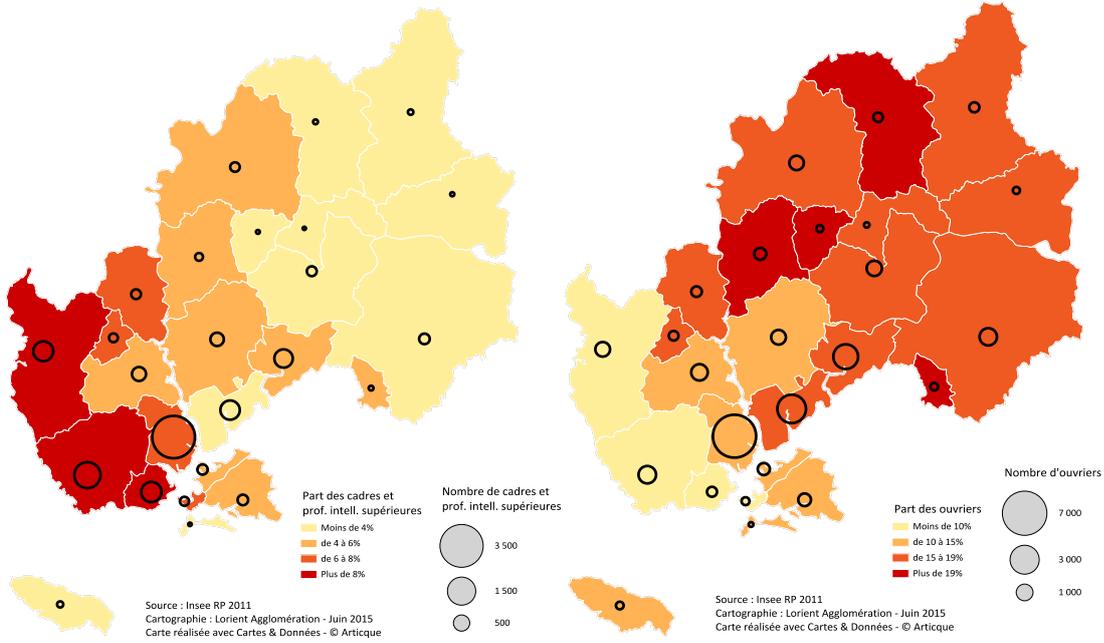
74 634 actifs de 15 à 64 ans résident sur Lorient Agglomération. Les employés et ouvriers représentent 53,6% des actifs contre 49,5% en France métropolitaine ; ils sont davantage présents sur le territoire qu'en France Métropolitaine, en particulier les ouvriers (+3 points).

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 12,9% de la population active contre 17% pour la France métropolitaine (y compris l'Île-de-France). Le chiffre est tout de même supérieur à la moyenne départementale (10,8%).



La répartition des CSP n'est pas uniforme au sein de l'agglomération, ainsi le territoire peut se découper en trois parties :

- Le Nord-Est où la concentration des agriculteurs et des ouvriers est plus marquée : ils sont deux fois plus nombreux en proportion que sur le reste des autres communes (près de 20% à Inguiniel contre 9% à Guidel).
- Lorient et le littoral (Guidel, Larmor-Plage, Ploemeur) où les cadres sont plus nombreux et surreprésentés : ils représentent entre 7 et 11% de la population totale contre 2 à 3% pour les communes du nord de l'agglomération comme Bubry ou encore Quistinic.
- Le secteur rive-gauche ainsi que Groix où la part des retraités est la plus élevée (de 36,2% à Locmiquélic jusqu'à 49% à Groix).



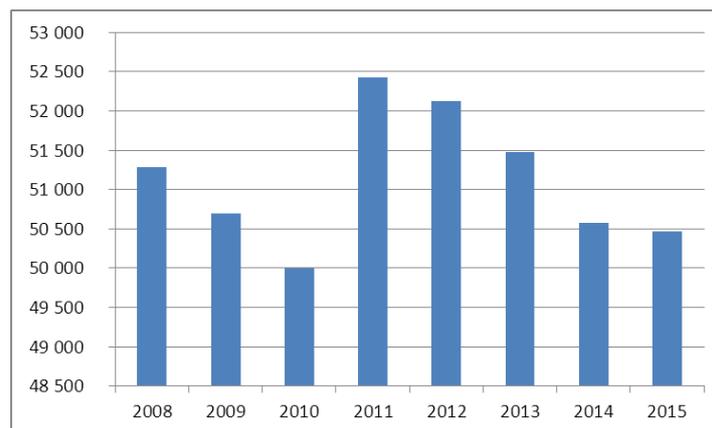
2. Données sur la situation économique

Avec 81 510 emplois, Lorient Agglomération représente 95 % des emplois du Pays de Lorient. Le Pays de Lorient constitue un pôle économique de taille intermédiaire (43ème au niveau national) au tissu économique relativement équilibré. L'industrie représente 15 % des emplois soit une part seulement un peu supérieure à la moyenne régionale. Elle a toutefois un effet d'entraînement sur un nombre élevé de secteurs. Outre l'industrie, les principaux secteurs d'activités sont le commerce, l'éducation santé action sociale ou la construction. Aujourd'hui, la majorité (68 %) des emplois et des créations d'emplois (91 %) relèvent du secteur présentiel (activités destinées à la population locale). La dynamique démographique est donc un enjeu majeur pour les créations d'emplois.

L'économie maritime regroupe 16% des emplois du Pays de Lorient et environ la moitié des emplois productifs.

Depuis 2008, le Pays de Lorient comme tous les territoires a été touché par la crise. 800 emplois ont été perdus en 7 ans mais sur cette période 2008-2015, le Pays de Lorient (-1,6 %) est moins touché que la moyenne régionale (-2,2 %). Après une croissance de 2008 à 2011 la diminution du nombre d'emplois est sensible sur la période 2011-2014. On assiste à une stabilisation en 2015.

Emploi salarié privé dans le Pays de Lorient au 1er trimestre – Source : URSAFF



3. Un taux de chômage proche du niveau national

La Bretagne est la région où le taux de chômage (au sens du recensement) des actifs de 15-64 ans est le moins élevé (10,4%). Lorient Agglomération avec un taux de 12,4% affiche donc un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale même si ce chiffre reste inférieur à la moyenne nationale (12,8%).

Les taux les plus élevés se trouvent à Gâvres (14,3%), Port-Louis (15,8%), Lorient (16,3%) et Groix (17,1%). Viennent ensuite Lanester et Hennebont avec des taux qui se situent autour de 13%.

A noter que 52% des personnes au chômage résident dans le Pôle urbain (soit 40% à Lorient et 12% Lanester).

Parmi les demandeurs d'emploi, une partie significative (42 % en juin 2015) est au chômage de longue durée (inscrits depuis 1 an et plus).

4. Un réel bassin d'emploi autant que d'habitat

Les actifs résidents de Lorient Agglomération travaillent à 84,3% sur une commune de Lorient Agglomération et à 92,8% sur le Morbihan. Ils sont 44,3% (33,8% hors Lorient) à travailler sur leur commune de résidence. Ce taux culmine à 95% pour l'île de Groix (complexité des déplacements hors de la commune), à 69,2% pour Lorient (principal pôle d'emploi du territoire), à 59,4 % pour Bubry (plus forte part d'actifs dans l'agriculture et d'emplois agricoles), à 51,3% à Gâvres. La part d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est par contre faible sur des communes comme Calan (14,9%), Gestel (18,3%) ou Brandérion (22%), où le nombre d'emplois est plus faible.

Pour quelques communes, le lieu d'emploi principal des actifs résidents est une autre commune. C'est le cas pour Brandérion, Calan et Gestel, cités ci-dessus, mais également Guidel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Larmor-Plage, Locmiquélic, Ploemeur, Pont-Scorff et Quéven. Dans tous ces cas, c'est Lorient qui est la principale destination des actifs (avec 36 000 emplois elle concentre 44% des emplois de l'agglomération). Par ailleurs, la ville centre est la seconde destination des actifs après leur commune de résidence dans tous les autres cas, excepté Quistinic pour laquelle c'est Languidic.

Parmi les communes situées hors de Lorient Agglomération qui constituent le lieu d'emploi des actifs du territoire Quimperlé arrive en tête (2% des actifs). C'est une destination assez importante pour des communes comme Calan, Guidel, Gestel, Inguiniel, Pont-Scorff, Cléguer ou Plouay pour lesquelles elle représente de 3,6% (Plouay) à 6,7% (Calan) des destinations.

Après Quimperlé on retrouve une autre commune limitrophe de l'agglomération : Kervignac (1,4% des actifs de l'agglomération), avec des origines de proximité : Port-Louis (5,1%), Brandérion (4,9%), Locmiquélic (4,0%) ou Riantec (2,6%). D'autres communes limitrophes apparaissent plus loin dans le classement : Baud (0,6%), Landévant (0,6%), Plouhinec (0,5%), Rédéné (0,2%) ou Merlevenez (0,1%). Dans tous les cas, les communes de l'agglomération les plus concernées par ces destinations sont limitrophes ou très proches : Quistinic, Bubry et Languidic pour Baud, Brandérion pour Landévant. Elles ne représentent jamais un très important volume de déplacements.

Hors de l'agglomération et non limitrophes, on retrouve les gros pôles d'emploi de Bretagne Sud et du Morbihan : Vannes (1,2%), Auray (0,7%), Pontivy (0,5%), Quimper (0,4%), Brest (0,4%).

Le mode de déplacement le plus utilisé est le véhicule individuel (voiture, camion, fourgonnette) avec 79,8% des déplacements domicile-travail. Ce taux est plus faible sur les communes où la part d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est la plus forte : ainsi, à Lorient, Gâvres ou Groix les déplacements en véhicule individuel pour se rendre au travail concernent respectivement 69,7%, 65,4% et 51,9% des actifs.

Les transports collectifs sont utilisés dans 6,2% des trajets domicile-travail, avec une part assez nettement supérieure pour les communes proches de la Rade (14,4% à Locmiquélic, 10,3% à Port-Louis, 7,6% à Riantec), et du cœur d'agglomération (9,8% à Lorient, 8,1% à Lanester).

Quant aux modes de déplacements doux (marche à pied 6,1% et deux-roues 4,4%) ils sont davantage utilisés sur Groix, Gâvres et Lorient, en corrélation avec les éléments décrits précédemment, mais aussi, particulièrement pour la marche à pied, à Bubry, Port-Louis, Plouay, Lanvaudan.

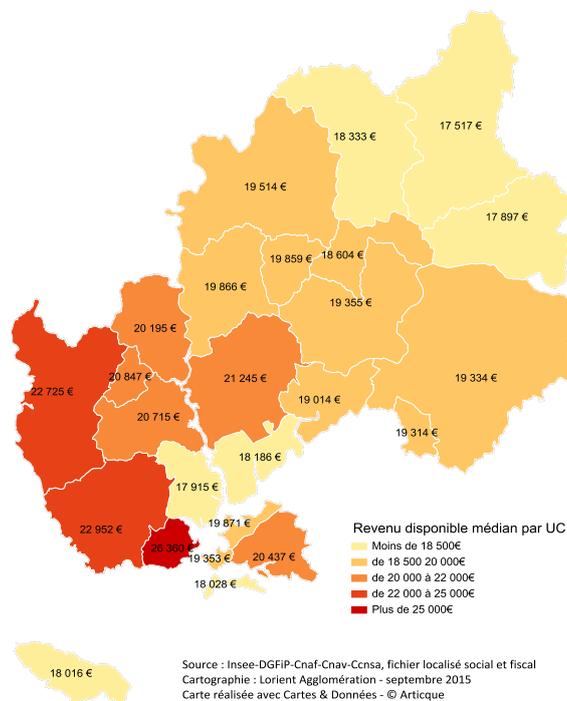
5. Des ménages plutôt modestes mais de fortes disparités observées au sein du territoire

En 2011, 55,9% des ménages fiscaux de Lorient Agglomération sont imposables, soit un taux inférieur à celui de la France métropolitaine (57%) et très proche de la Bretagne (56,2%). Cependant, cette valeur moyenne masque d'assez fortes disparités entre les communes composant l'agglomération : la part des ménages imposables est plus élevée sur les communes littorales (autour de 69% pour le secteur Ouest) que sur le cœur de l'agglomération et Groix (entre 53 et 55% de ménages imposables).

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Le revenu disponible brut quant à lui est le revenu à la disposition des ménages pour consommer et épargner. Il correspond donc davantage au pouvoir d'achat des ménages. Cet indicateur a l'avantage de prendre en compte l'intégralité des revenus des ménages : il comprend les revenus d'activités, les indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total, sont déduits de ces ressources les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

Le secteur Ouest de l'agglomération concentre les plus hauts revenus disponibles par unité de consommation (UC)¹ en 2012 : Larmor-Plage, Ploemeur et Guidel affichent des revenus disponibles médian par UC supérieurs à 22 000 €/an tandis que le pôle urbain central, Groix, Gâvres et les communes rurales du Nord présentent des revenus médian bien plus faibles, situés en deçà de 18 500€.



¹ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence : - 1 UC pour le premier adulte du ménage ; - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

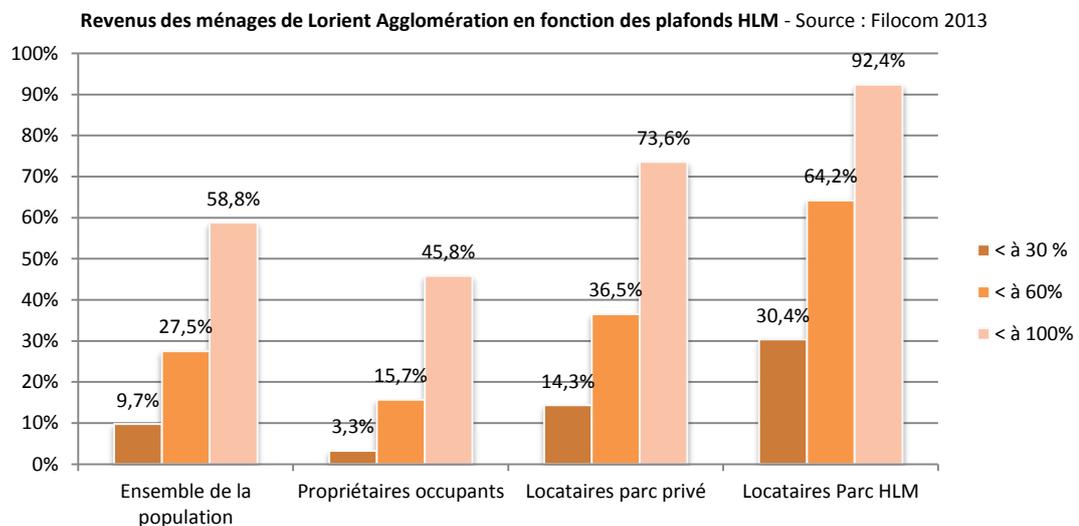
Au niveau global, les 19 communes qui composaient Cap Lorient Agglomération affichent 19 679€ de revenu disponible médian par UC soit un peu plus que pour les 6 communes de la Communauté de Communes de Plouay : 18 712€ (nous ne disposons pas des chiffres sur Lorient Agglomération en 2012). Le revenu disponible des ménages par UC diffère peu des chiffres nationaux, régionaux ou départementaux : France : 19 786€ - Bretagne : 19 797€ - Morbihan : 19 609€.

6. Une majorité de ménages éligibles au logement social

Au sein de Lorient Agglomération, près de 59% des ménages sont susceptibles d'intégrer le parc HLM au vu de leurs ressources (27,5% des ménages de l'agglomération se situent même sous les 60% du plafond HLM²). Ce chiffre rejoint celui du Morbihan (59,1%) même si la proportion de ménages très modestes y est légèrement plus faible (26,9% ont des revenus <60% des plafonds HLM).

Si l'on s'intéresse aux statuts d'occupations des ménages :

- Les revenus modestes se retrouvent même chez les propriétaires occupants puisque 45,8% d'entre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (15,7% <60% des plafonds).
- Près des trois-quarts (73,6%) des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au plafond HLM (36,5% <60% des plafonds HLM).
- Logiquement, la quasi-totalité des locataires du parc HLM (92,4%) ont des revenus en dessous des plafonds demandés dont les deux tiers ont des ressources <60% des plafonds.³



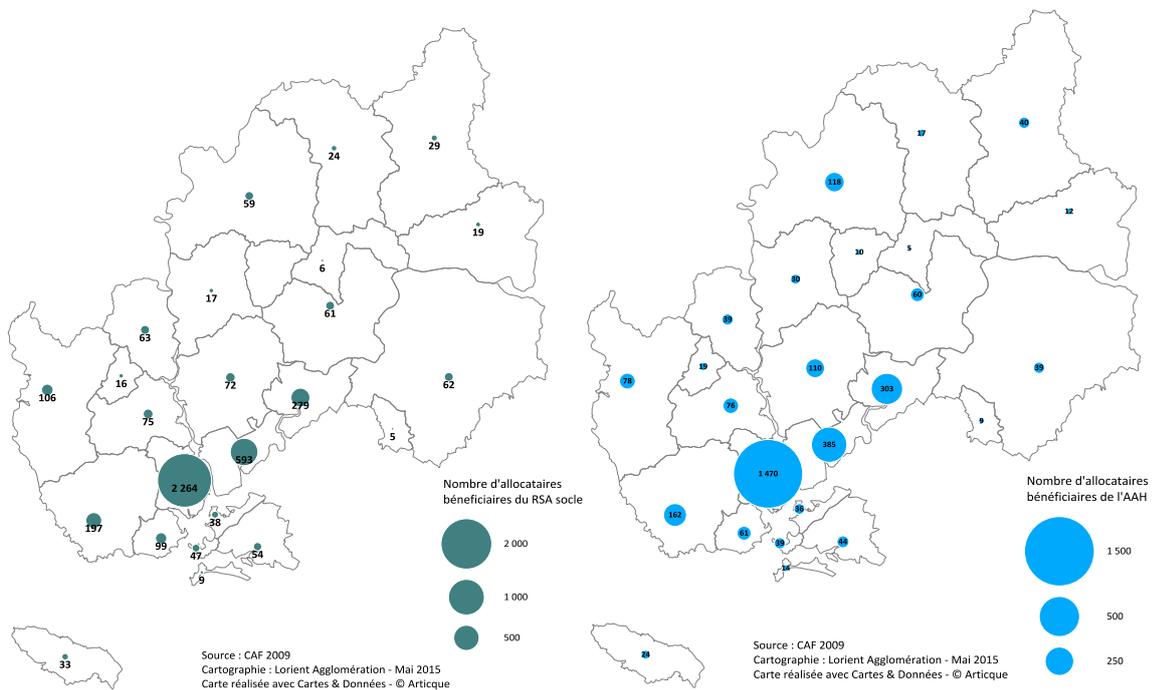
² L'attribution d'un logement social est soumise à des plafonds de ressources définis en fonction de la composition des foyers et actualisés chaque année. Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage. Au 1^{er} janvier 2013, le plafond à ne pas dépasser était de 19 834€ (1652€/mois) pour une personne seule, 26487€ (2207€) pour un couple ou une personne seule avec un enfant à charge par exemple.

³ Un supplément de loyer solidarité est appliqué aux revenus supérieurs.

7. Une concentration des ménages le plus précaires sur le cœur de l'agglomération

Au 31 décembre 2013, 21 150 ménages du territoire perçoivent une aide au logement de la CAF, soit un taux de couverture de 43% (moyenne du Morbihan 37%). 39% des allocataires ont des bas revenus c'est-à-dire inférieurs à 1021€/mois et 27% sont considérés comme « dépendants » : les prestations qu'ils perçoivent représentent plus de 50% de leurs ressources. Ces chiffres se situent au niveau de ceux du département.

En 2009, sur Lorient Agglomération, on dénombre 7418 allocataires d'un minimum social RSA socle ou AAH (soit 4% de la population totale) dont 4228 bénéficiaires du RSA socle. Les bénéficiaires de minima-sociaux se concentrent majoritairement sur la ville centre. En effet, 53,5% des bénéficiaires du RSA socle et 46% des bénéficiaires de l'AAH habitent Lorient.



Par ailleurs, 15 612 ménages vivent sous le seuil de pauvreté⁴ en 2013 soit 16,7% des ménages de l'agglomération (soit un peu plus qu'au niveau du Morbihan : 15,9%). Ces ménages se concentrent également sur la ville centre : 42,7% y résident.

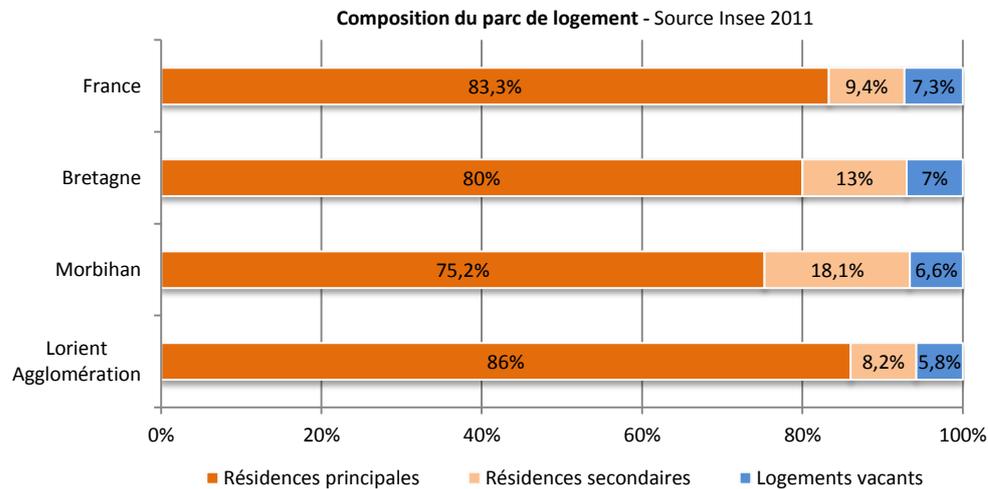
⁴ Le seuil de pauvreté, selon Filocom, a été calculé selon la définition de la demi médiane du revenu net par unité de consommation sur la France métropolitaine, soit 7715€/an ou 643€/mois. Rappelons que le revenu net Filocom ne contient pas les aides sociales.

SYNTHESE SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE :

- Près d'un habitant sur trois est retraité. Parmi les actifs, les Catégories Socio-professionnelles employés et ouvriers sont surreprésentées par rapport à la moyenne nationale
- La très grande majorité des actifs résidents de Lorient Agglomération travaillent sur ce territoire
- Un revenu disponible médian par UC qui diffère peu des chiffres nationaux ou régionaux 19672€/an
- D'assez fortes disparités territoriales : des ménages aux revenus plus élevés sur le littoral que sur les communes du cœur de l'agglomération et du Nord-Est
- Une majorité de ménages éligibles au parc locatif social (60%) dont une part non négligeable logeant dans le parc privé.
- Une concentration des ménages les plus précaires sur la ville centre.

En 2011, Lorient Agglomération compte 92 703 résidences principales, soit près de 86% du parc de logements. Les résidences secondaires sont peu nombreuses (8,2%) en comparaison avec le département qui en contient en proportion plus de deux fois plus.

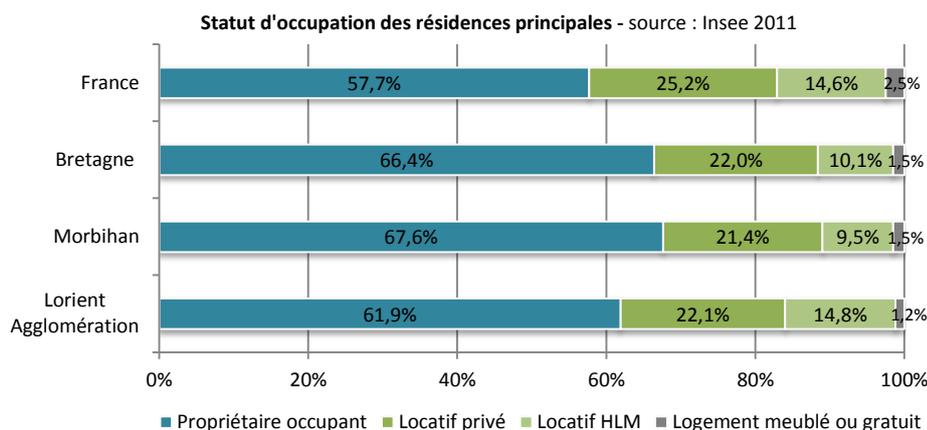
Le phénomène de vacance des logements est peu prégnant, ce parc ne représente en effet que 5,8% du parc total (7,3 % au niveau national).



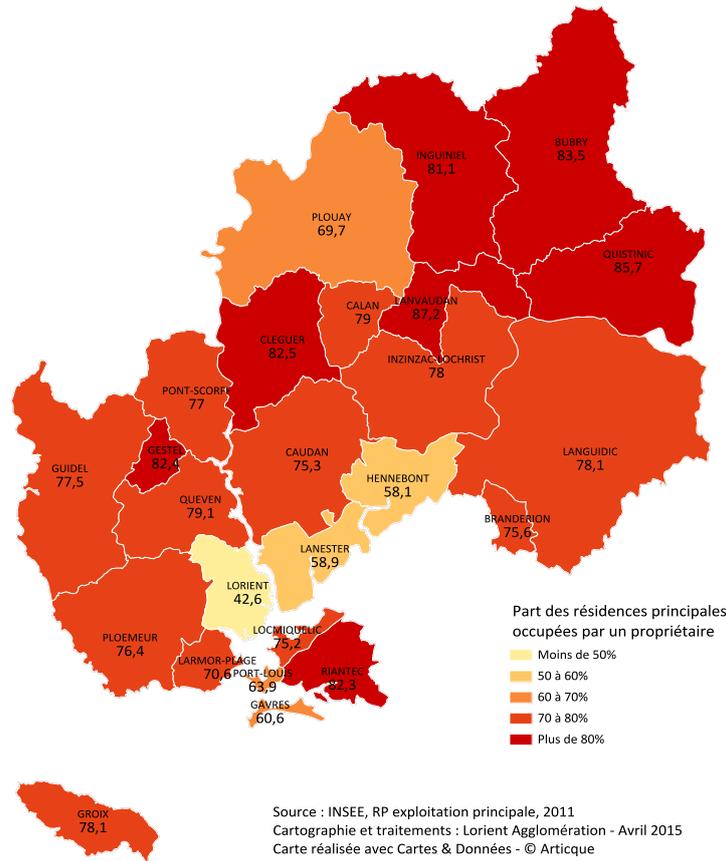
2. Le parc des résidences principales

-Une majorité de propriétaires

Près de 62% des résidences principales sont habitées par un propriétaire (57,7% pour la France). Les propriétaires tendent à être de plus en plus nombreux au fil des années.



Ils sont représentés en moindre proportion sur les communes les plus urbaines : Lorient, Lanester et Hennebont. Plus l'on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus la part de propriétaires augmente. A noter que 7 communes présentent des taux supérieurs à 80%, situées en deuxième et troisième couronne.



A l'inverse, le parc locatif est particulièrement présent dans les communes du pôle urbain et sous-représentés dans les communes péri-urbaines. C'est Lorient qui affiche le taux le plus élevé de locataire du parc privé (32,9%), puis Plouay (25,8%), Port-Louis (25,7%) Larmor-Plage (22,1%) et Hennebont (21,1%).

Le parc locatif public⁵ quant à lui est relativement développé sur Lorient Agglomération (14,8%). Il se situe au niveau de la moyenne nationale, à un taux supérieur à la moyenne départementale (9,5%) et régionale (10,1%). Les parts les plus importantes sont constatées dans les communes de Lanester (24,9%), Gâvres (23,6%), Lorient (23,2%) et Hennebont (20%). La part de ce parc varie entre 0 et 9 % dans l'ensemble des autres communes.

	% Loc. HLM
BRETAGNE	10,1%
MORBIHAN	9,5%
Rennes Métropole	16,6%
Brest Métropole Océane	15,9%
Vannes agglo	13,0%
Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor	12,5%
Quimper Communauté	13,9%
Auray Quiberon Terre Atlantique	6,8%
Saint Malo Agglomération	16,9%
CC du Pays de Quimperlé	6,6%
CC de Blavet Bellevue Océan	5,4%

Source : INSEE, Recensement, 2011

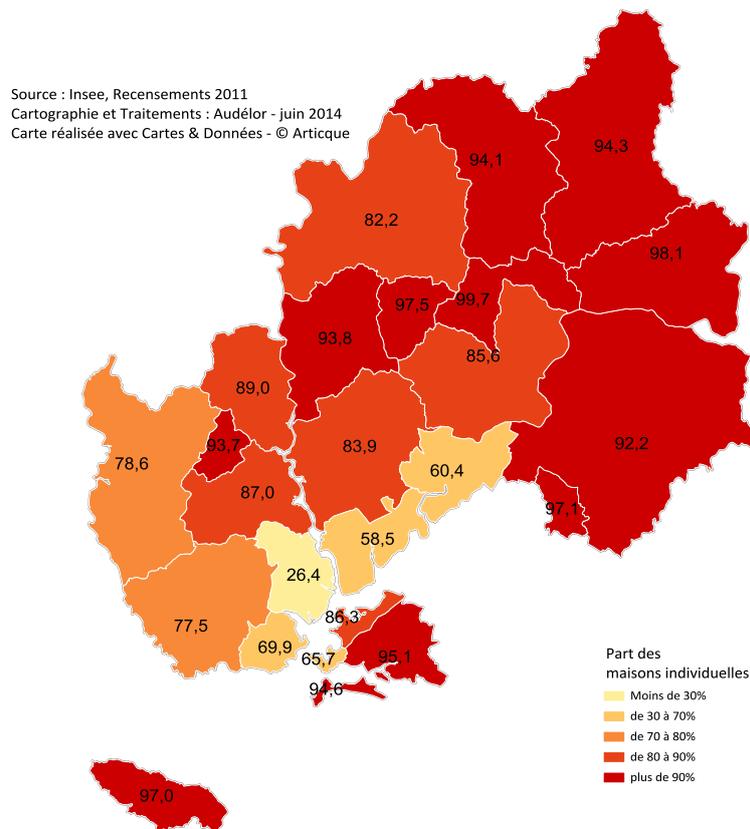
⁵ Il s'agit uniquement des logements appartenant à des organismes HLM. Ils ne correspondent pas à l'ensemble des logements sociaux de l'agglomération. La définition du parc social est donc large puisque sont regroupés à la fois les logements des organismes HLM, ceux appartenant aux collectivités, les logements conventionnés du parc privé et les places en structures.

- Une part dominante de maisons individuelles essentiellement en périphérie

60,5% des logements sont des maisons individuelles. Cette proportion est supérieure à celle constatée en France mais moindre qu'au niveau départemental et régional.

	Part des MI en 2011
BRETAGNE	71,6%
MORBIHAN	73,5%
Rennes Métropole	36,4%
Brest Métropole Océane	40,5%
Lorient Agglomération	60,5%
Vannes agglo	59,6%
Auray Quiberon Terre Atlantique	71,5%
Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor	64,3%
Saint Malo Agglomération	57,4%
Quimper Communauté	57,2%
CC du Pays de Quimperlé	86,7%
CC de Blavet Bellevue Océan	89,5%

La part de maisons individuelles est particulièrement élevée en deuxième et troisième couronne. Elle représente plus de 90% des résidences principales dans 12 communes. Lorient est la seule commune dont le parc des résidences principales est composé davantage de logements collectifs que de maisons individuelles.



- Une majorité de grands logements

Le parc des résidences principales est composé majoritairement de grands logements : près de 2/3 sont des 4 pièces et plus. A l'image des autres territoires bretons, ce sont surtout les très grands logements (5 pièces et plus) qui sont surreprésentés sur Lorient Agglomération (43,3% contre seulement 35,2% en France). Même si les petits logements sont minoritaires (15,2% de T1 et T2), Lorient Agglomération en compte davantage que le département. L'offre est ainsi davantage équilibrée entre les différentes typologies de logements.

	Part 1 pièce	Part 2 pièces	Part 3 pièces	Part 4 pièces	Part 5 pièces et +
BRETAGNE	3,9%	10,2%	17,0%	21,7%	47,1%
MORBIHAN	3,5%	10,1%	17,0%	22,0%	47,3%
Rennes Métropole	10,4%	16,7%	20,9%	19,2%	32,8%
Brest Métropole Océane	7,2%	13,7%	20,2%	21,8%	37,2%
Lorient Agglomération	4,1%	11,1%	18,8%	22,7%	43,3%
Vannes agglo	6,2%	13,3%	17,5%	18,8%	44,2%
Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor	3,9%	11,9%	17,4%	22,7%	44,1%
Quimper Communauté	6,2%	13,7%	18,2%	20,0%	41,9%
Auray Quiberon Terre Atlantique	2,6%	9,4%	16,5%	22,2%	49,3%
Saint-Malo Agglomération	3,5%	12,2%	19,4%	23,5%	41,4%
CC du pays de Quimperlé	1,2%	6,8%	14,6%	24,8%	52,6%
CC de Blavet Bellevue Océan	0,9%	5,2%	10,9%	21,0%	62,1%

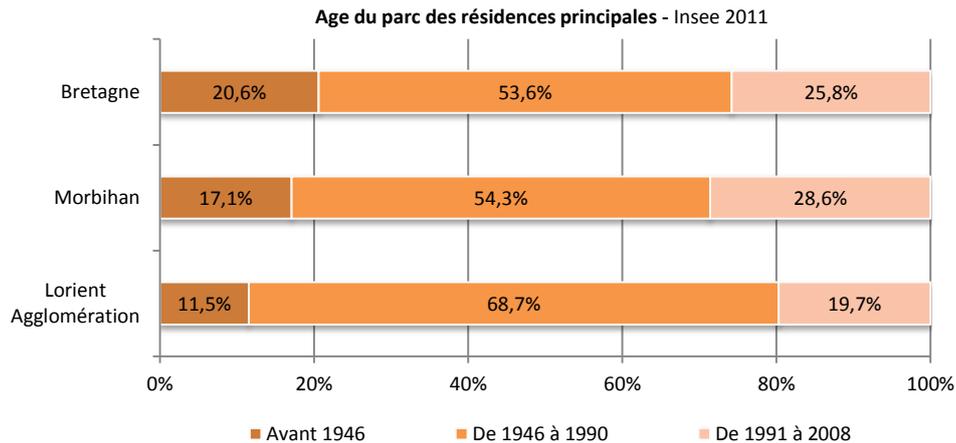
Au sein de l'agglomération, des disparités apparaissent. Le parc de la ville de Lorient se caractérise par une surreprésentation des petits logements (8,6% de T1 soit deux fois plus que pour l'ensemble de l'agglomération). En effet, Lorient concentre 70% des logements d'une pièce de l'agglomération. Les grands logements (5 pièces et plus) sont davantage présents hors de la ville centre : 23,3% du parc de Lorient contre 53,4% pour l'agglomération hors Lorient. Ceci est dû à l'importance du parc de maisons individuelles en périphérie.

	Part 1 pièce	Part 2 pièces	Part 3 pièces	Part 4 pièces	Part 5 pièces et +
Brandérian	0,2%	2,4%	10,4%	22,0%	65,1%
Bubry	1,8%	8,5%	15,4%	25,3%	49,0%
Calan	0,5%	4,4%	9,8%	25,6%	59,7%
Caudan	1,1%	6,5%	9,8%	18,0%	64,5%
Cléguer	0,5%	5,9%	10,3%	18,8%	64,5%
Gâvres	15,1%	7,7%	13,2%	21,6%	42,3%
Gestel	0,5%	3,4%	7,0%	19,8%	69,3%
Groix	0,5%	8,1%	16,8%	32,5%	42,2%
Guidel	0,8%	6,7%	10,8%	18,9%	62,9%
Hennebont	2,4%	13,2%	19,7%	23,6%	41,1%
Inguiniel	0,4%	4,6%	14,3%	26,5%	54,2%
Inzinzac-Lochrist	0,6%	7,1%	13,8%	23,5%	55,0%
Lanester	2,7%	9,0%	21,0%	28,2%	39,1%
Languidic	1,0%	6,8%	12,3%	21,9%	58,0%
Lanvaudan	0,0%	4,2%	7,6%	20,8%	67,4%
Larmor-Plage	3,9%	8,4%	13,7%	16,6%	57,4%
Locmiquélic	1,3%	7,2%	14,7%	25,6%	51,1%
Lorient	8,6%	17,6%	26,8%	23,7%	23,3%
Ploemeur	2,0%	6,2%	12,1%	19,4%	60,3%
Plouay	1,1%	9,2%	16,5%	19,8%	53,5%
Pont-Scorff	0,6%	5,2%	9,4%	19,5%	65,3%
Port-Louis	2,8%	11,7%	16,8%	23,5%	45,2%
Quéven	1,0%	4,8%	10,0%	18,1%	66,0%
Quistinic	0,3%	8,9%	16,7%	26,6%	47,5%
Riantec	0,7%	4,9%	13,8%	23,3%	57,3%
Lorient Agglomération	4,1%	11,1%	18,8%	22,7%	43,3%
Agglomération, hors Lorient	1,8%	7,8%	14,7%	22,3%	53,4%

Source : Insee 2011

- Un parc reconstruit après-guerre

Le parc ancien est peu présent sur Lorient Agglomération étant donné le nombre de logements détruits suite aux bombardements de la deuxième guerre mondiale, seules 11,5% des résidences principales ont été construites avant 1946 (20,6% des résidences principales pour la Bretagne). Seules trois communes présentent une proportion de parc ancien élevée : Bubry (34%), Groix (38,5%) et Quistinic (35,4%). Le parc a surtout été construit après-guerre, plus des deux-tiers a été construits entre 1946 et 1990. Le parc récent, construit après 1991, est sous-représenté par rapport à la moyenne départementale et régionale. Cependant 5 communes se distinguent et affichent une part importante de logements récents : Guidel (34%), Pont-Scorff (35,4%), Calan (37%), Gestel (37,3%) et Brandérion (38,3%).



Si le parc ancien, c'est-à-dire celui datant d'avant 1946, est présent en faible proportion sur le territoire, il n'en demeure pas moins que la part du parc construit avant les premières réglementations thermiques est importante. Selon le fichier FILOCOM, en 2011 52,5% du parc des résidences principales date d'avant 1975. Soit un taux supérieur à ceux du Morbihan et de la Bretagne (respectivement 45% et 50,5% du parc des résidences principales). Sur Lorient, la part de ce parc est encore plus prégnante, il représente 69,2% des résidences principales.

3. La situation du parc : potentiel de renouvellement et de réhabilitation du parc

- Le parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de deux données Filocom relatives aux revenus des ménages (utilisation du seuil de pauvreté) et à l'état du bâti qu'ils occupent (utilisation des catégories cadastrales).

La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indigne » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'initialement de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Depuis 2010, le PPPI est le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté
- et de catégorie 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

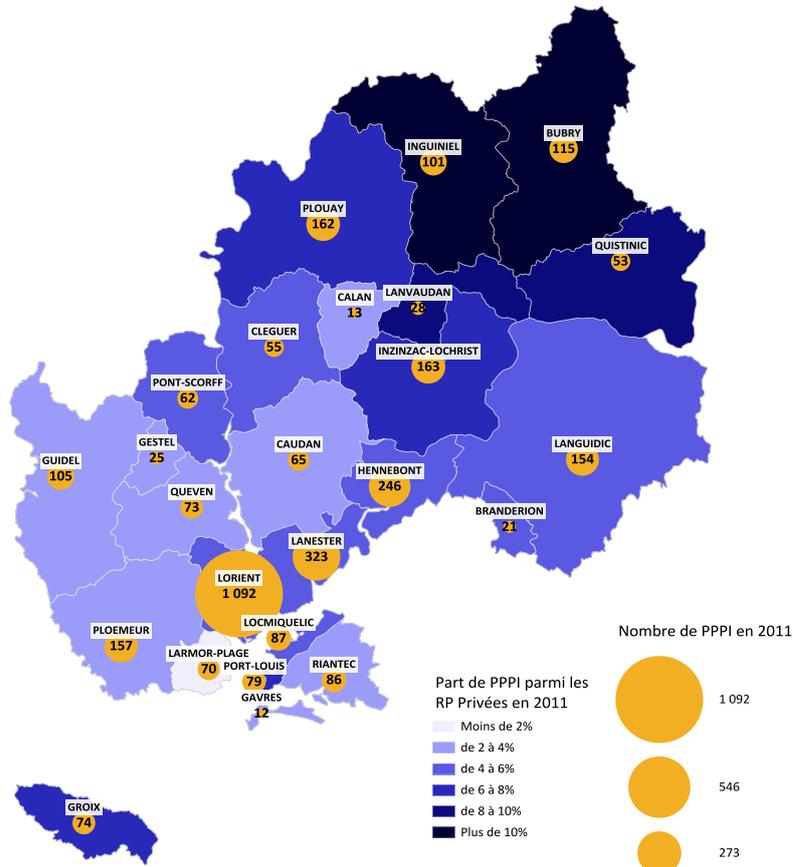
L'indicateur PPPI a tendance à surestimer le parc indigne mais le sous-estime également puisqu'il ne concerne que le parc privé occupé « mal classé » donc hors logement de fortune, hôtels non soumis à la taxe d'habitation, le parc public, les logements vacants et les résidences secondaires.

En 2011, sur Lorient Agglomération le fichier recense 3421 logements privés potentiellement indigne soit 4,3% des résidences principales privées. Ce chiffre est en deçà de celui du Morbihan (5,2%).

Le parc ancien serait davantage concerné : 1381 logements PPPI sont construits avant 1949 soit 40,4% du total du PPPI.

La répartition spatiale du PPPI au sein de Lorient Agglomération n'est pas uniforme. Lorient avec 1092 logements privés potentiellement indignes recense 1/3 de ce parc.

En proportion, les communes les plus au nord de l'agglomération, en deuxième couronne, présentent des taux de PPPI les plus élevés : Lanvaudan (8,9%), Bubry (10,1%) et Inguiniel (10,4%). Les communes littorales de l'ouest de l'agglomération sont moins concernées : Larmor-Plage, Ploemeur, Guidel affichent des taux inférieurs à 3%.

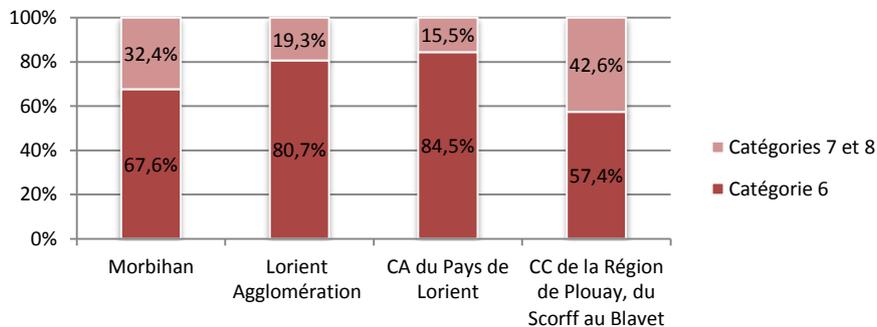


Source : Filocom 2011 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah
 Cartographie et traitements : Lorient Agglomération - Avril 2015
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque

Parmi ces logements privés potentiellement indignes, 80,7% relèvent de la catégorie cadastrale 6 et 19,3% relèvent des catégories cadastrales 7 et 8. Le parc le plus dégradé est donc minoritaire, cependant cette proportion s'élève à 42,6% pour l'ensemble des communes appartenant auparavant à la CC de Plouay.

Répartition des logements de catégorie 6 et de catégories 7 et 8 au sein du PPPI

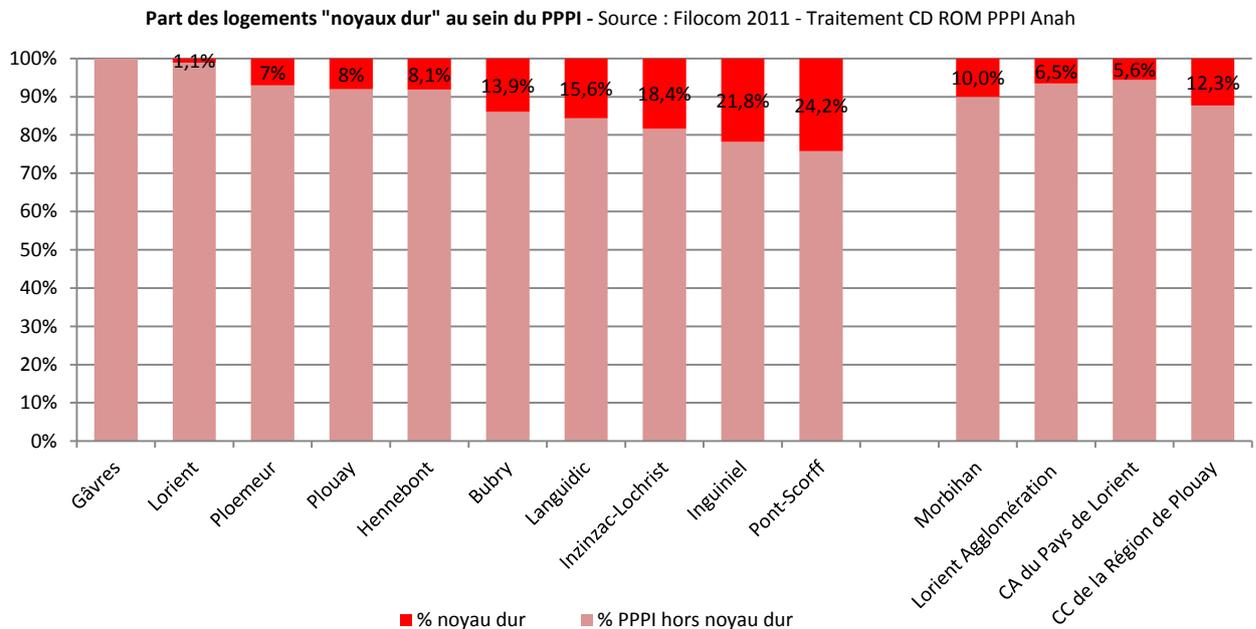
Source : Filocom 2011 - Traitement CD ROM PPPI Anah



Le « noyau dur » représente la part du parc potentiellement indigne la plus « fiable ». Il combine les deux variables les plus restrictives que sont les logements de médiocre ou de mauvaise qualité (catégories 7 et 8) occupés par les ménages les plus précaires (revenu inférieur ou égal à 70% du seuil de pauvreté Filocom). Cet indicateur montre des logements qui ont de très fortes probabilités d'être réellement indignes.

L'importance de ce « noyau dur » au sein du PPPI est moindre dans Lorient Agglomération (6,5%) que dans le Morbihan (10%). Ainsi 223 logements sont repérés en tant que noyau dur, ils constituent les logements à repérer et à traiter en priorité. Les communes de l'ancien périmètre de la CC de Plouay sont plus fortement concernées ces logements qui représentent 12,3% de son PPPI (contre 6,3% pour l'ensemble des 19 autres communes).

Les données sont disponibles pour 10 communes qui concentrent 75% du noyau dur du PPPI. Pour les 15 autres communes, les données sont secrétisées car en volume ce parc représente moins de 10 logements par commune. Ces logements se concentrent plutôt dans le secteur Est : Hennebont, Inzinzac-Lochrist, Languidic et Inguiniel en volume. Pont-Scorff, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist et Languidic présentent les taux les plus élevés.



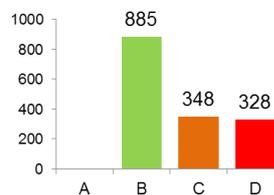
- Le repérage des copropriétés fragiles

Les copropriétés sont un élément majeur de l'offre de logements et jouent un rôle souvent déterminant dans le fonctionnement des marchés immobiliers des agglomérations. Ce parc se présente comme une composante importante de l'offre de logements privés du territoire de Lorient Agglomération. Il est au cœur de plusieurs défis tant sur le plan social, qu'environnemental ou encore urbain et constitue un vecteur principal d'accession notamment sociale à la propriété dans l'agglomération.

L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles permet l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie. A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM)⁶, les copropriétés du champ d'étude ont été évaluées puis classées en quatre catégories : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

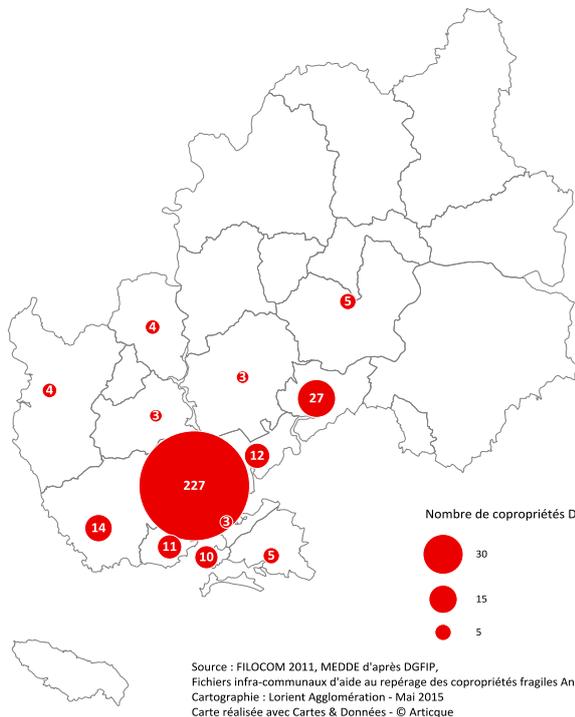
En 2011, les copropriétés sur Lorient Agglomération sont réparties de la façon suivante :

- A (correct +): secret statistique
- B (correct) : 885
- C (à surveiller) : 348
- D (fragiles) : 328



⁶ Ont été retenus des critères relatifs à la situation socio-économique des occupants (revenus annuels bruts par UC, taux de ménages sous le seuil de pauvreté,...), à l'état du bâti (taux de logements de qualité médiocre), au positionnement sur le marché (vacance de longue durée), aux difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien (revenus des propriétaires occupants),...

On dénombre ainsi 328 copropriétés fragiles (c'est-à-dire classées famille D) réparties dans 13 communes.



Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah/DGA

Commune	Nombre de copropriétés de famille D
Caudan	3
Guidel	4
Hennebont	27
Inzinzac-Lochrist	5
Lanester	12
Larmor-Plage	11
Locmiquélic	3
Lorient	227
Ploemeur	14
Pont-Scorff	4
Port-Louis	10
Quéven	3
Riantec	5
Lorient Agglomération	328

Les copropriétés ayant été classées comme fragiles sont majoritairement de petite taille : 91% d'entre-elles font moins de 12 logements. Seulement 7 copropriétés font plus de 25 logements.

85% des copropriétés fragiles ont été construites avant 1975, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques. En volume cela représente un total de 269 copropriétés.

Taille des copropriétés D	Nombre	Taux
Moins de 12 logements	298	90,9%
12 à 25 logements	23	7,0%
26 à 50 logements	3	1%
51 à 100 logements	2	1%
101 à 199 logements	2	0,6%
200 logements et plus	0	0%

Epoque de construction	Nombre	Taux
Avant 1949	74	22,6%
1949-1960	158	48,2%
1961-1974	43	13,1%
1975-1993	33	10,1%
Après 1993	17	5,2%
Non renseigné	3	0,9%

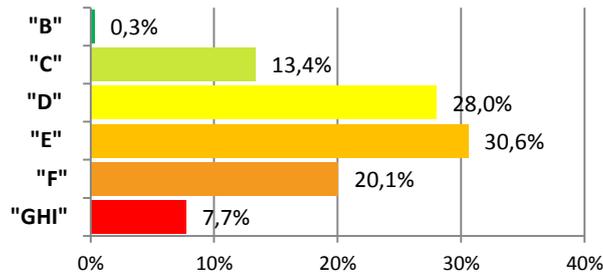
Ces copropriétés fragiles sont en majeure partie occupées par des locataires. En effet, 168 soit plus de la moitié d'entre elles présentent des taux de propriétaires occupants inférieurs à 20%. Seules 17,1% de copropriétés fragiles sont occupées par au moins 80% de propriétaires occupants.

Part des propriétaires occupant	Nombre	Taux
Moins de 20%	168	51,2%
20 à 40%	40	12,2%
40 à 60%	45	13,7%
60 à 80%	19	5,8%
Plus de 80%	56	17,1%

- Un parc de logement plutôt énergivore

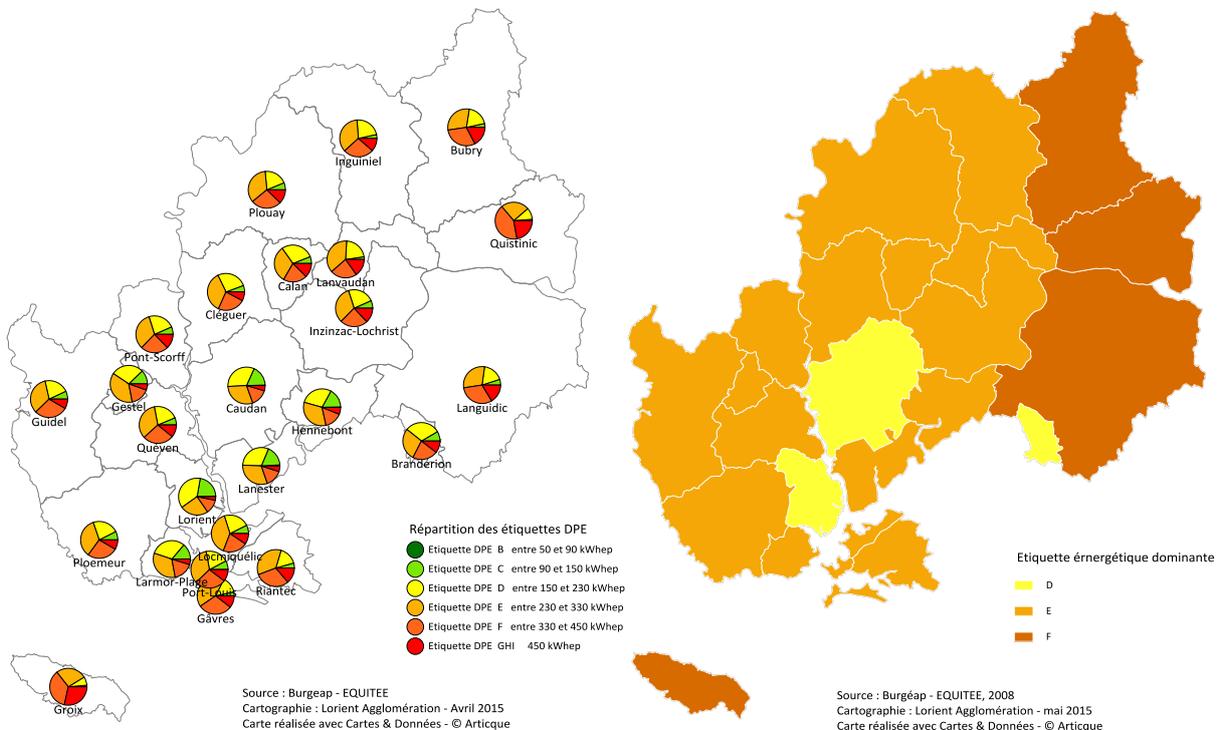
Près de 6 logements sur 10 sont classés comme très énergivores (58,4% de classes E, F, G, H, I). Comme vu précédemment, la moitié du parc de Lorient agglomération date d'avant 1975 et donc d'avant les premières réglementations thermiques, ce qui explique la proportion élevée de logements énergivores sur le territoire.

Répartition des logements de Lorient Agglomération selon leur étiquette DPE

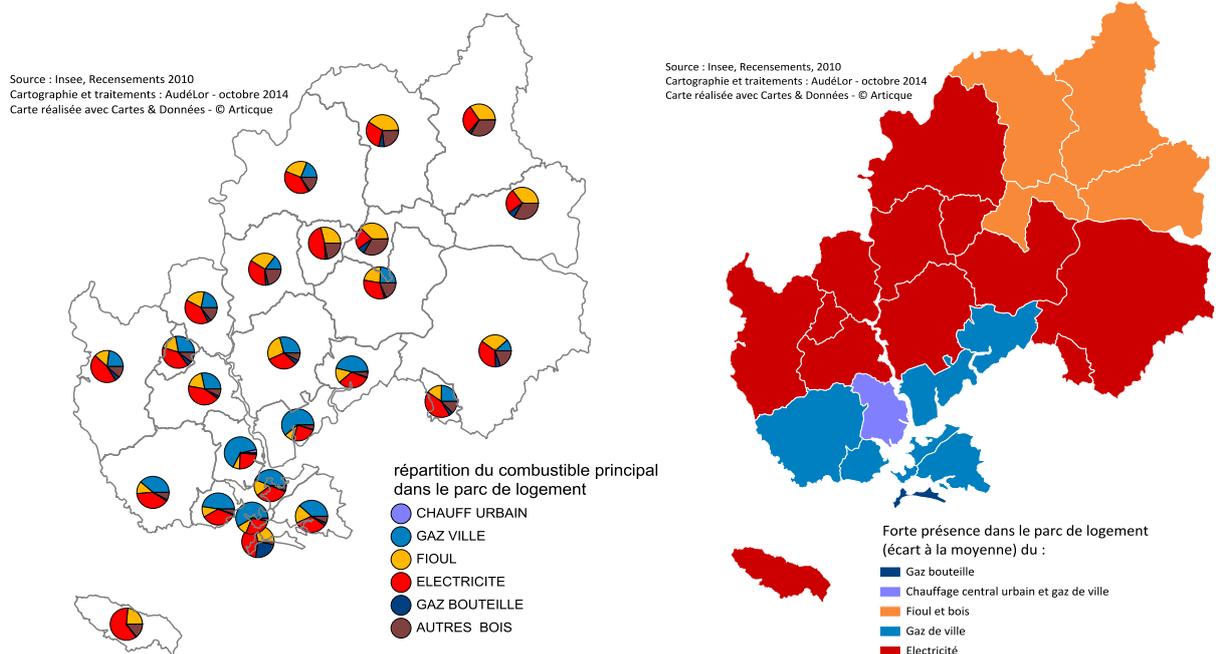


Source : Buregeap EQUITEE – Traitement Audélor

Les communes plus rurales et présentant un parc ancien sont très pénalisées (Groix, Quistinic, Bubry) tandis que les communes avec un parc collectif important et/ou récent se distinguent (Caudan, Larmor-Plage, Lanester, Lorient).



Concernant les sources d'énergie utilisées dans l'habitat, nous pouvons noter une prégnance du gaz de ville sur le cœur de l'agglomération et un gros parc « électrique » hors cœur d'agglomération.



Les ménages en situation de précarité énergétique : Est 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 énergétique » Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement.

La précarité énergétique résulte de trois facteurs principaux :

- Les revenus des ménages
- La performance énergétique du bâtiment
- Le coût de l'énergie

On considère qu'un foyer qui dépense plus de 10% de son budget pour payer ses factures énergétiques est en situation de précarité énergétique.

Sur les 91 200 ménages que comptait l'agglomération (limites actuelles) en 2008, 8 500 ménages sont considérés en précarité énergétique (au sens du TEE⁷) et 16 700 en vulnérabilité énergétique (au sens du TEE conventionnel), soit respectivement 9,5 et 18% des ménages. Ces taux sont inférieurs aux moyennes nationales.

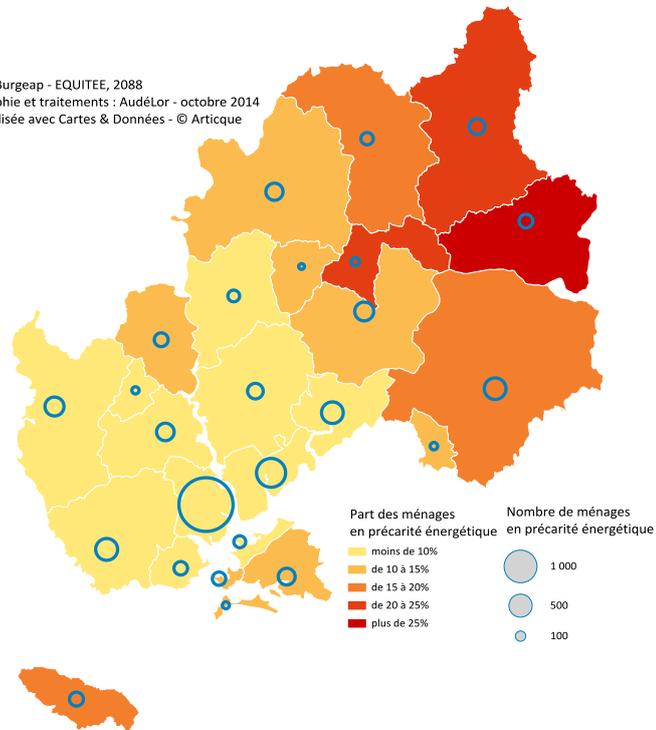
Quatre profils représentent 75% des ménages en précarité énergétique :

- Les ménages très modestes et modestes, propriétaires de maisons individuelles, âgés de plus de 65 ans ;
- Les locataires du parc public de moins de 65 ans ;
- Les ménages très modestes propriétaires de maisons individuelles, d'âge compris entre 40 et 65 ans ;
- Les étudiants et jeunes actifs.

⁷ TEE : Taux d'Effort Energétique. Il désigne la part de la dépense énergétique contrainte dans le revenu des ménages. Est dite 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. La vulnérabilité énergétique est l'exposition des ménages au risque de cette précarité.

Sur Lorient Agglomération, on repère des situations de précarité énergétique importantes dans le nord du territoire. Ce résultat n'est pas étonnant étant donné qu'il s'agit des communes où les ménages sont les plus modestes et où le parc ancien est plus fortement représenté. La ville de Lorient rassemble un nombre non négligeable de ménages en précarité énergétique, logeant majoritairement dans des appartements du parc privé.

Source : Burgeap - EQUITEE, 2088
Cartographie et traitements : AudéLor - octobre 2014
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique



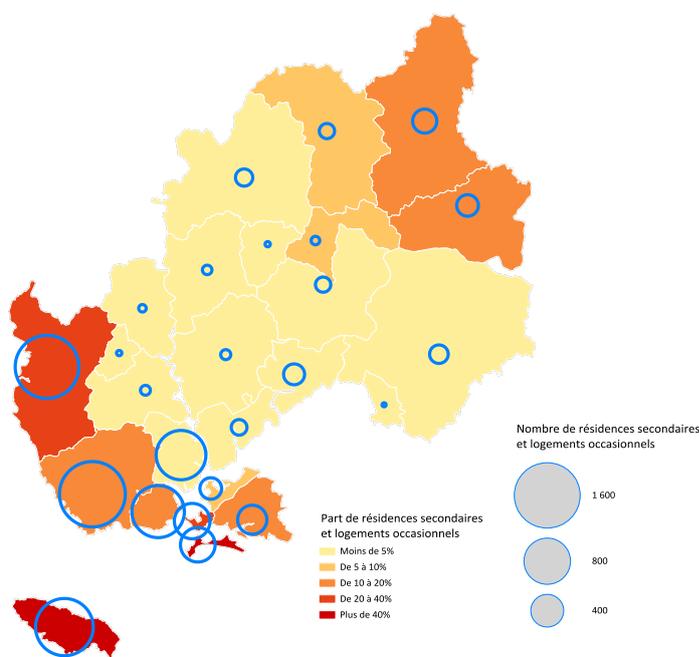
4. Un parc de résidences secondaires peu important hors du littoral

En 2011, les résidences secondaires représentent 8,2% du parc soit 8 885 logements. Ce taux est moindre que sur les agglomérations voisines : la CC de Blavet Bellevue Océan (14,2%), la CC du Pays de Quimperlé (14,6%) et la CC d'Auray Quiberon Terre Atlantique (37,2%) et le département (18,1 %).

	% RS
Rennes Métropole	1,6%
Brest Métropole Océane	2,1%
Lorient Agglomération	8,2%
Vannes agglo	8,1%
CAP Atlantique (Presqu'île de Guérande)	49,1%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	12,3%
Auray Quiberon Terre Atlantique	37,2%
Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor	3,0%
Saint Malo Agglomération	21,2%
Quimper Communauté	2,8%
CC du Pays de Quimperlé	14,6%
CC de Blavet Bellevue Océan	14,2%

Source : Insee 2011

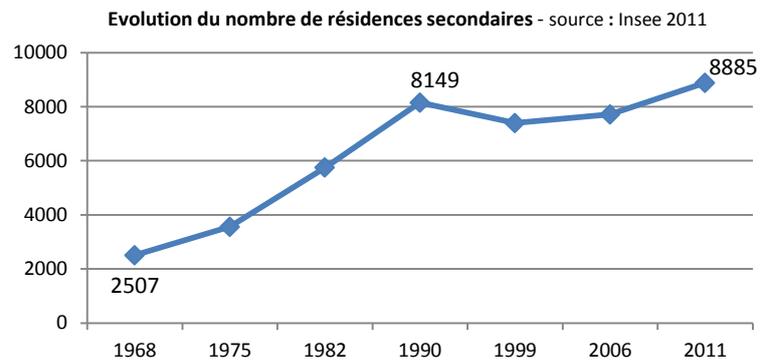
Les résidences secondaires se concentrent principalement sur le littoral : six communes regroupent à elles seules 70,3% d'entre elles. Groix et Gâvres affichent les taux les plus importants, les résidences secondaires y représentent 50% du parc total de leurs logements. Viennent ensuite les communes de Guidel et Port-Louis où près d'un quart de leur parc est concerné. Les communes urbaines et de deuxième couronne ont des taux très faibles, inférieurs à 3%. A noter, qu'en troisième couronne, Bubry et Quistinic affichent des taux non négligeables (respectivement 14,4% et 19,3% soit au total 389 résidences secondaires).



Source : Insee, recensement 2011
 Cartographie et traitements : Lorient Agglomération
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

Lorient Agglomération	8,2%	Plouay	4,3%
Gâvres	51%	Languidic	3,9%
Groix	49%	Inzinzac-Lochrist	3,1%
Guidel	25%	Lorient	2,7%
Port-Louis	24,7%	Calan	2,5%
Quistinic	19,3%	Cléguer	2,3%
Larmor-Plage	19,2%	Hennebont	2,1%
Ploemeur	16,5%	Pont-Scorff	1,5%
Bubry	14,4%	Caudan	1,3%
Riantec	11,7%	Brandérion	1,2%
Inguiniel	7,9%	Gestel	1%
Locmiquélic	7,8%	Quéven	1%
Lanvaudan	7,6%	Lanester	0,9%

Le nombre de résidences secondaires est en forte augmentation jusqu'en 1990 sur Lorient Agglomération. Ensuite, leur nombre tend à stagner avant de repartir légèrement à la hausse à partir de 2006. Ainsi, entre 2006 et 2011, le nombre de résidences secondaires est passé de 7715 à 8885 unités, ce qui correspond à une augmentation de 15,2%. Ce parc augmente plus vite que le parc des résidences principales, qui lui a augmenté de 5,9% sur la même période.

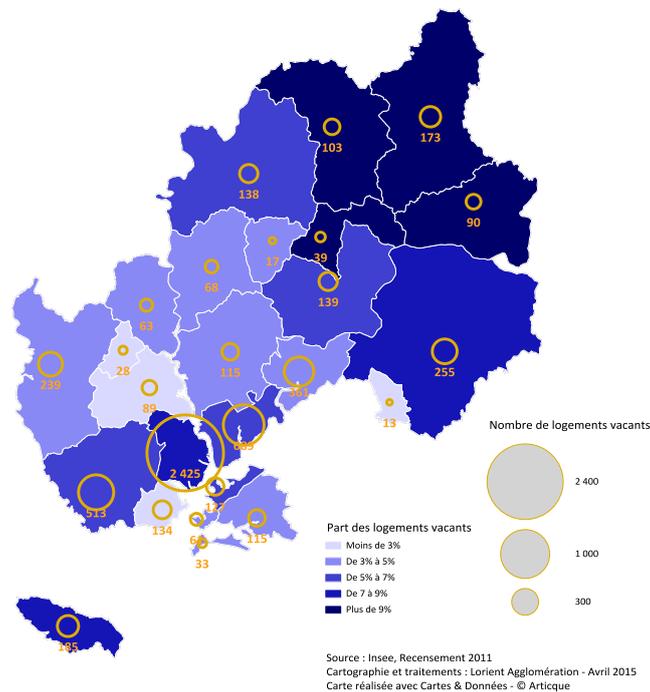


5. Un parc peu touché par la vacance

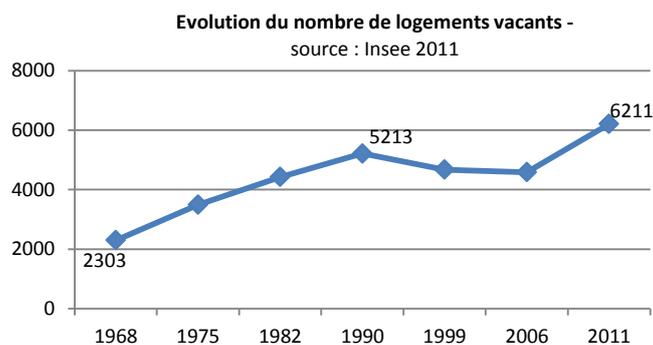
En 2011, 5,8% du parc est vacant soit l'équivalent de 6 211 logements. Cette proportion est inférieure à la moyenne du Morbihan (6,6%) et de la France (7,3%).

Même si la proportion de logements vacants est peu élevée à Lorient (7,1%), c'est la commune qui en regroupe le plus (2425 logements concernés). Ainsi, à elles seules, Lorient et Lanester regroupent 50% des logements vacants de l'agglomération. A noter que 4 communes du nord présentent des taux supérieurs à 9% : Inguiniel (9,5%), Bubry (11,6%), Quistinic (10%), Lanvaudan (11%).

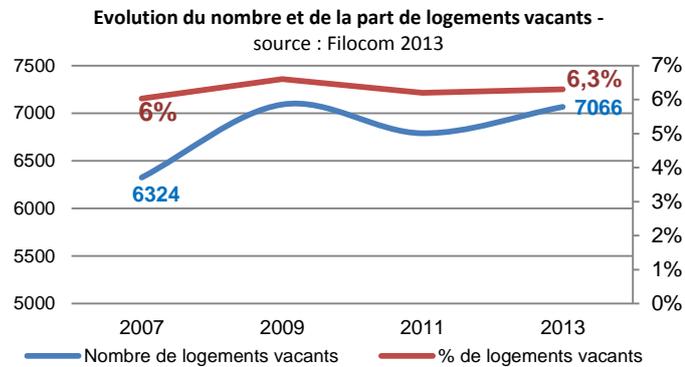
Certaines villes affichent des taux particulièrement bas ce qui pose des interrogations quant à la fluidité et l'existence de tensions sur le parc de logement : Quéven (2,4%), Larmor-Plage (2,5%), Gestel (2,7%), Brandérian (2,5%).



Si depuis 1990 le nombre de logements vacants avait tendance à diminuer, entre 2006 et 2011 leur nombre a progressé passant de 4586 à 6211, soit une augmentation de 35,4%.

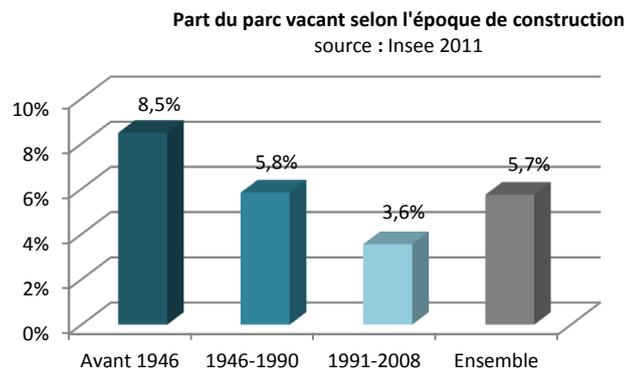


Ces données issues de l'INSEE peuvent être nuancées si on les compare à données issues du fichier FILOCOM qui mesure la vacance au sens de la taxe d'habitation, au 1^{er} janvier de chaque année. Ainsi, entre 2007 et 2013, le nombre de logements vacants a augmenté mais la part de ceux-ci au sein du parc total reste stable (même si elle est en légère augmentation).

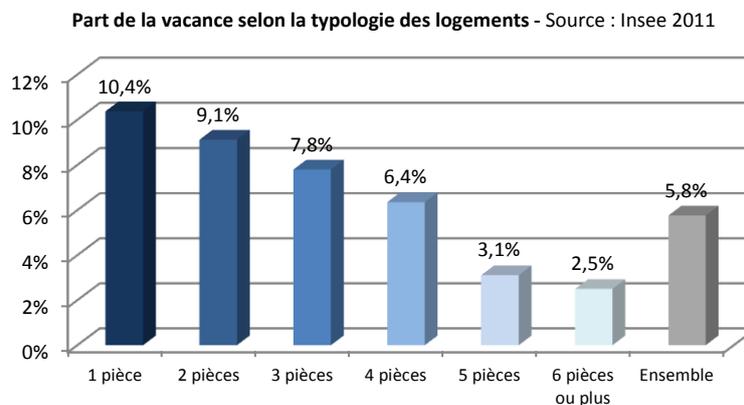


- Le parc ancien et les petits logements sont davantage concernés par la vacance

La vacance touche davantage le parc ancien. Ainsi 8,5% des logements construits avant 1946 sont vacants alors que seulement 3,6% des logements construits entre 1991 et 2008 le sont. Ce phénomène est encore plus prégnant sur les communes de l'ancienne Communauté de Communes de Plouay où 14% des logements construits avant 1946 sont vacants.



Les petits logements sont davantage concernés par la vacance : 10,4% des T1 et 9,1% des T2 le sont. La vacance est particulièrement faible sur les très grands logements : pas plus de 3% pour les T5, T6 et plus.

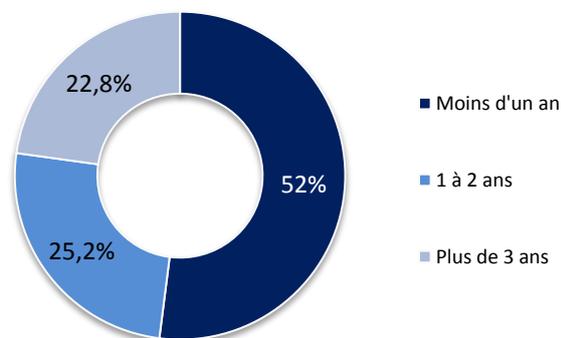


- Une vacance davantage conjoncturelle que structurelle

Parmi les logements vacants du parc privé de Lorient Agglomération, 52% le sont depuis moins d'un an. Il s'agit de la vacance de rotation ou frictionnelle, en somme normale, qui permet une bonne fluidité du marché. C'est un bon indicateur de la tension de celui-ci : plus la part de la vacance frictionnelle est importante, plus le marché fonctionne bien. A titre de comparaison, celle du Morbihan s'élève à 43,6% et celle de la France à 46,1% soit bien en deçà de celle de l'agglomération.

La vacance structurelle, c'est-à-dire qui correspond aux logements vacants depuis plus de 3 ans, s'élève à 22,8% des logements vacants pour Lorient Agglomération. C'est moins que pour le Morbihan (30,4%), la Bretagne (28,7%) et la France (27,5%).

Répartition des logements vacants selon la durée de la vacance -
source : Filocom 2011



SYNTHESE STRUCTURE DU PARC

- Un territoire de propriétaires occupants
- Une part dominante de maisons individuelles, essentiellement en périphérie
- Un parc locatif privé et public concentré sur le pôle urbain
- Un parc ancien et énergivore : plus d'un logement sur deux date d'avant 1975 et 58% sont classés comme très énergivores
- Une probabilité de ménages touchés par la précarité énergétique plus importante dans le nord de l'agglomération
- Un potentiel de 328 copropriétés fragiles
- Un parc de résidences secondaires peu important hors du littoral
- Une vacance assez faible et qui concerne les logements petits et anciens

Synthèse des rencontres avec les acteurs :

Bailleurs sociaux	<p>-Le principal enjeu du parc social est sa réhabilitation. Les sommes qui sont en jeu sont très importantes.</p> <p>-La capacité de financement par les bailleurs sociaux de la réhabilitation est liée à la production neuve. Sans celle-ci, l'équilibre budgétaire de l'organisme n'est pas possible</p>	<p>-Le patrimoine social ancien est le plus difficile à louer, en particulier les T4 et T5. Ce parc a tendance à se paupériser.</p> <p>-Des inquiétudes sur les règles encadrant la production de logements en Quartiers Politique de la Ville : devenir de leurs réserves foncières sur ces quartiers, règles d'attributions, baisse des crédits,...</p>
Partenaires associés*	<p>-Les logements neufs entrent en concurrence avec le parc ancien locatif : augmentation de la vacance, délais de relocation s'accroissent, coût énergétique important,...</p> <p>-Les ménages qui souhaitent accéder à la propriété dans les centralités s'orientent spontanément vers le parc ancien (moins cher et souvent bien situé)</p> <p>-Le parc existant joue un rôle majeur dans la réponse aux besoins en logements des ménages mais ses mutations actuelles nécessitent un accompagnement (tant dans le parc public que privé). Les ménages sous-estiment fréquemment les coûts de réhabilitation et d'usage. Une meilleure prise en compte de ces coûts est nécessaire au moment du choix du logement.</p>	<p>-La rénovation des copropriétés fragiles est un véritable enjeu. Sa complexité nécessite un accompagnement des ménages.</p> <p>-La qualité des logements et leur performance énergétique deviennent des critères importants dans le choix d'un logement notamment sur un marché où l'offre est supérieure à la demande.</p> <p>-Les logements doivent être conçus pour pouvoir évoluer en même temps que les modes de vie (changement de composition familiale, vieillissement...). Cette modularité devrait permettre une adaptation du parc au cours des décennies.</p>
Habitants	<p>-La réhabilitation du parc doit être aidée pour garantir la consommation énergétique la plus basse possible. Trop de logements anciens sont mal isolés.</p>	<p>-La qualité thermique des logements est un facteur déterminant dans le choix d'un logement.</p>
Les maires	<p>-Il faut rénover et requalifier le parc existant (privé et social) notamment en termes énergétique et d'adaptation au vieillissement tout en tenant compte des capacités financières des ménages ;</p> <p>-Les aides à la réhabilitation du parc ancien privé sont à maintenir. Les permanences de l'espace info habitat pourraient être délocalisées sur certaines communes pour informer au plus près la population.</p> <p>-La restructuration des centres bourgs autour des services et commerces de proximité est repérée comme un enjeu par de nombreux maires.</p>	<p>-L'intervention sur les copropriétés fragiles ou dégradées est à structurer.</p> <p>-L'accompagnement des particuliers dans leur projet d'accession à la propriété (ancien) s'avère indispensable.</p> <p>-Le souhait d'une aide de Lorient Agglomération en matière d'ingénierie (étude recyclage du parc ancien, etc.) est très souvent citée.</p>

* il s'agit des différents partenaires présents lors du séminaire habitat et du comité technique : Aloen, Adil, DDTM, DDCS, DREAL, CD, CR, Foncier de Bretagne, conseil de développement, chambre départementale des notaires, architectes, CSF, FFB, SNAL, CAUE, CAPEB, CLCV, caisse des dépôts, banques...

Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

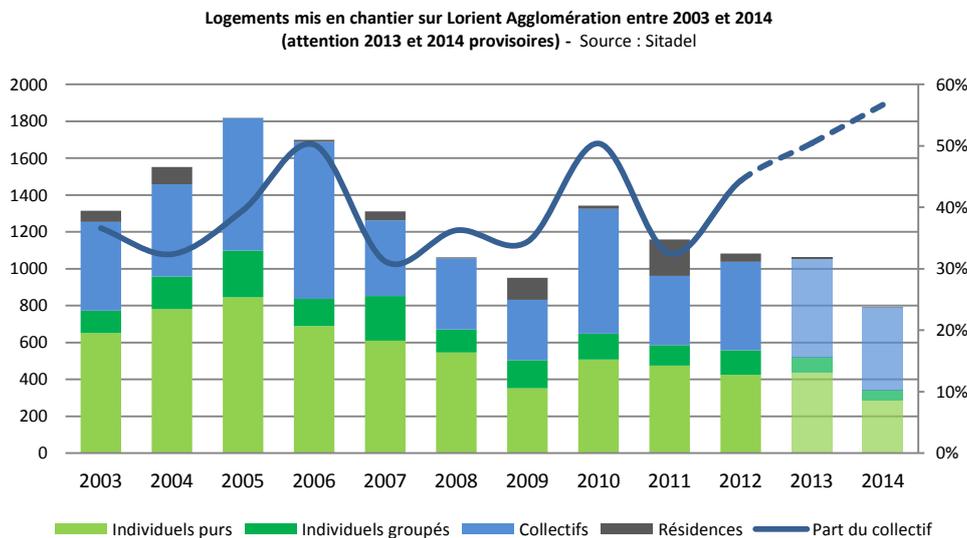
ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

La production neuve et les marchés immobiliers

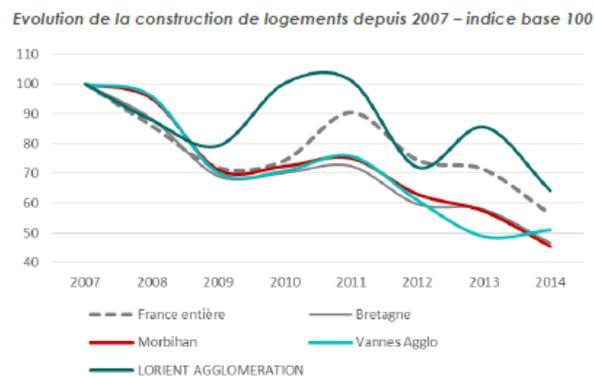
1. Un rythme de construction neuve supérieur à 1000 logements par an

Entre 2003 et 2013, 13 747 logements (hors résidences) ont été mis en chantier sur Lorient Agglomération soit un rythme de 1250 logements par an. La production a été particulièrement importante entre 2004 et 2006 (entre 1459 et 1816 logements par an) ce qui soulève des interrogations concernant les produits investisseurs : n'aurait-il pas dopé artificiellement la production de logements certaines années ? Après cette phase « d'euphorie », la production de logement a nettement chuté jusqu'en 2009 avant de reprendre et de se stabiliser autour de 1000 logements par an (période 2009 à 2014).

Alors que les mises en chantiers semblaient reprendre en 2013 (1055 logements), 2014 infirme la tendance avec seulement 791 logements mis en chantier, soit une baisse de 25% en un an. Il ne s'agit en aucune façon d'une spécificité du territoire, les mêmes tendances s'observant au niveau départemental et régional (Morbihan : -21%, Bretagne -19%).



Pour autant, la mise en parallèle avec d'autres territoires, sur une base 100, fait état d'une construction plus dynamique sur Lorient Agglomération et ce, en dépit d'une baisse amorcée depuis 2010. Ainsi, sur la période 2007-2014 le nombre de logements mis en chantier sur Lorient Agglomération a baissé de 37% quand cette baisse a été de 54% sur le Morbihan et la Bretagne.



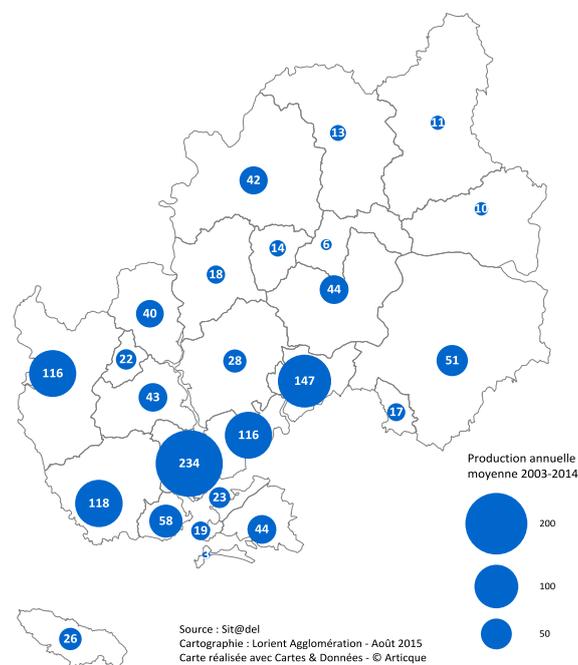
Le segment de marché le plus touché par les effets de la crise économique concerne la maison individuelle. En effet, ce type de bien accuse une diminution de 36% entre 2013 et 2014 et de 56% sur la dernière décennie. Si les logements individuels purs représentaient 52% de la production neuve en 2003, au fil des ans, leur poids dans la production totale a constamment diminué, pour tendre vers 36% en 2013. A contrario, la production neuve a été essentiellement portée par les logements réalisés en collectifs ces dernières années : en 2014 ils représentent 57% des logements mis en chantier sur le territoire (contre 37% en 2003).

Les bailleurs sociaux, ont soutenu l'activité de production de logements. La production de logements sociaux a été forte au cours des dernières années, allant au-delà des objectifs fixés par le PLH (entre 2012 et 2014, 1088 logements ont été financés pour un objectif fixé à 828 sur cette même sur cette période). Par ailleurs les logements sociaux (hors VEFA) et logements en PSLA représentent entre 2012 et 2014, 30% de la production totale des logements sur l'agglomération.

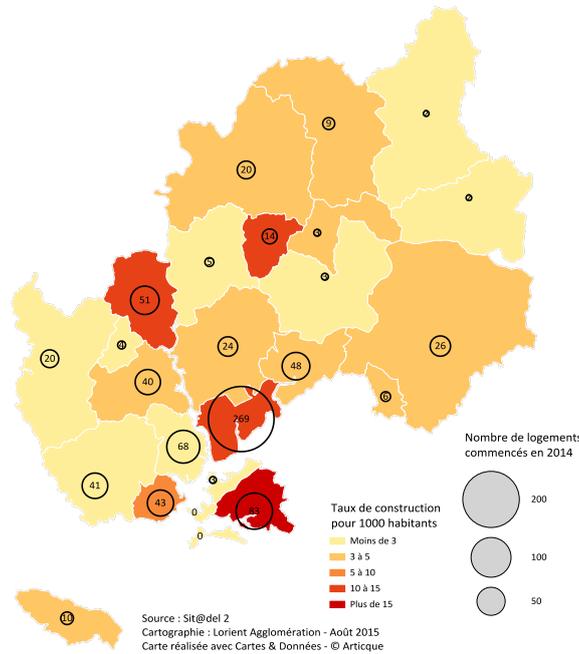
Le partenariat entre promoteurs et bailleurs permet d'améliorer le taux de pré-commercialisation des logements et donc de garantir la sortie des opérations. Toutefois, les bailleurs indiquent que l'emprise foncière réservée aux constructeurs sociaux est préférable à la vente en VEFA. De plus, ils souhaiteraient être associés dès le démarrage du projet.

- Localisation de la production

Sur la dernière décennie (2003 à 2014), la production de logement s'est concentrée sur le cœur d'agglomération et le littoral. Lorient, Hennebont, Plomeur, Guidel et Lanester ont une production annuelle de logement supérieure à 115 logements par an sur cette période. Ainsi, ces 5 communes concentrent 58% de la production totale de logements de l'agglomération.



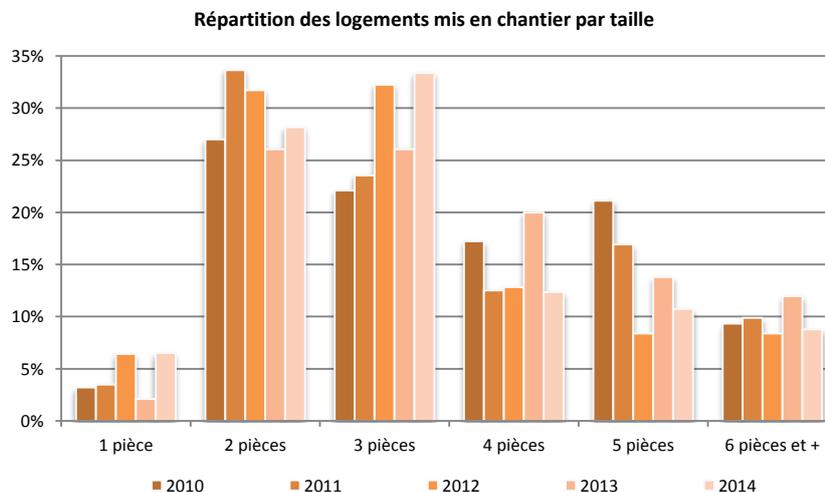
En 2014, la production de logement, même si elle reste plus importante sur les communes du cœur de l'agglomération (en particulier Lanester avec 269 logements mis en chantier), a été forte sur certaines communes de deuxième couronne : en particulier Riantec (83 logements), Pont-Scorff (51 logements). Ces deux communes se distinguent par leurs taux de construction élevés en rapport à leur population : de 15 à 16 logements pour 1000 habitants. La production de logements a en revanche fortement ralenti sur les communes du littoral en particulier Ploemeur (41 mises en chantier en 2014).



- Typologie des mises en chantier

En 2014, les logements de deux et trois pièces restent majoritaires : ils représentent respectivement 28% et 33% des logements mis en chantier.

Sur les cinq dernières années, la typologie des logements mis en chantier a évolué. La production est de moins en moins orientée vers les grands logements, en particulier les 5 pièces dont la part a réduit de moitié sur cette même période. Par ailleurs, on observe une montée en puissance du nombre de 3 pièces (leur part passant de 22% en 2010 à 33% en 2014) et de logements d'une pièce (3% à 7%).



2. Le rythme de la consommation foncière diminue

Le nombre d'hectares urbanisés pour l'habitat augmente au fil des ans : 8020 hectares en 1999, 9007 hectares en 2011. Cependant, le rythme de la consommation foncière pour l'habitat a ralenti : entre 1999 et 2006, les surfaces urbanisées pour l'habitat progressaient de 1,1% par an alors qu'entre 2006 et 2011 ces mêmes surfaces ont progressé de 0,8% soit un rythme de consommation qui passe de 90ha/an à 60ha/an).

En comparaison avec d'autres agglomérations bretonnes, Lorient Agglomération est plutôt bien située en matière de ralentissement de la consommation foncière. La conscience de la nécessité de produire autant de logements qu'avant sur moins d'espace est aujourd'hui bien ancrée. C'était un axe fort des précédents PLH de Lorient Agglomération.

	1999	=>	2006	=>	2011
Brest Métropole	4932	0,7%	5173	0,7%	5364
Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor	4896	0,8%	5185	0,8%	5393
Lorient Agglomération	8020	1,1%	8648	0,8%	9007
Rennes Métropole	9651	1,0%	10338	0,9%	10789
Saint Malo Agglomération	3435	1,0%	3670	0,9%	3838
Quimper Communauté	3571	1,0%	3823	0,9%	4000
BRETAGNE	217331	1,0%	233428	0,9%	244481
CC du Pays de Quimperlé	5165	0,9%	5502	1,0%	5773
Vannes agglo	5863	1,7%	6582	1,1%	6935
Auray Quiberon Terre Atlantique	6398	1,6%	7167	1,1%	7556
CC de Blavet Bellevue Océan	1142	2,1%	1322	1,7%	1439

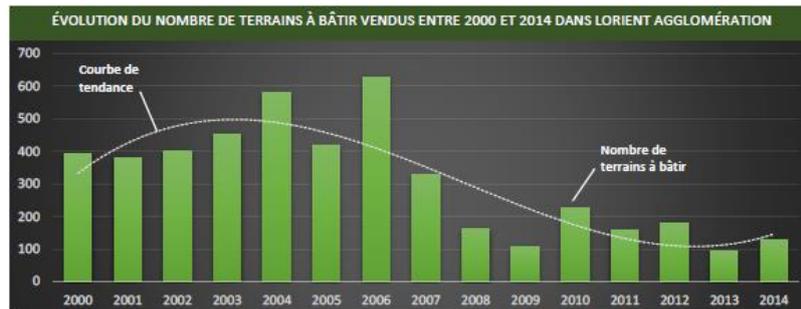
Source : Cadastre 2013

Globalement pour un hectare urbanisé, 21 logements ont été réalisés pour la période 2012-2014 : 69/ha pour le collectif, 56/ha pour les programmes mixtes, 19/ha pour l'individuel groupé, 10/ha pour de l'individuel pur.

3. Le marché foncier

- Un rebond des ventes de terrains viabilisés (en lotissement et en Z.A.C)

Après avoir atteint un niveau historiquement bas en 2013, la courbe semble s'inverser avec 128 lots vendus entre janvier et décembre 2014 sur l'ensemble des 25 communes. L'amélioration de l'activité, pressentie l'an dernier du fait des nombreuses réservations de parcelles en 2013 (68 lots), se confirme donc. De plus, les 60 réservations déjà annoncées en 2014 par les différents aménageurs ayant participé à l'enquête laissent à penser une poursuite de cette dynamique favorable. L'élargissement des conditions d'accès au Prêt à taux Zéro depuis le 1er octobre dernier, combiné à des taux d'intérêt encore bas, devraient logiquement faire augmenter le volume d'acquéreurs de terrains à bâtir sur l'année 2015.



Source : ADIL – Observatoire des terrains à bâtir en lotissement et ZAC

- De fortes disparités en termes de surfaces et de prix de terrains

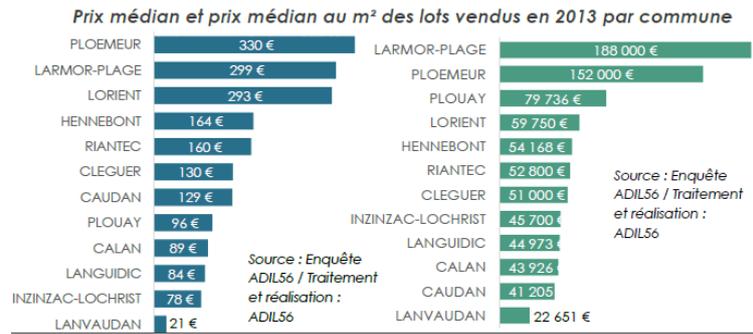
Les ménages acquéreurs des terrains privilégient la proximité des axes routiers, des équipements scolaires et sportifs, des commerces et services. Ainsi, le cœur d'agglomération (Lorient, Lanester, Hennebont) et la 1ère couronne de Lorient captent près de 75% du marché soit douze points de plus en un an.

En 2014, la moitié des lots s'est vendue à moins de 55 000 € (soit 140 €/m²). Les ménages ont ainsi consacré 9 500 € de plus qu'en 2013 pour l'acquisition de leur parcelle sur le territoire communautaire. Ceci s'explique par un volume de ventes plus important sur le cœur d'agglomération et les communes littorales comparé à 2013 où la majorité des transactions a été réalisée sur les secteurs périurbains et ruraux. A titre d'illustration, les lots à plus de 100 000 € représentent 13% des ventes en 2014, contre 5% un an plus tôt.

Les ménages acquièrent des parcelles de taille plus réduites qu'auparavant : la moitié font moins de 390 m². Les constructeurs de maisons individuelles rencontrés confirment que leur clientèle est prête à faire des concessions sur la surface des terrains mais pas sur l'éloignement de la ville centre (15km maximum).

La situation reste clairement différenciée entre les communes du territoire. L'écart de prix est marquant sur la période 2013-2014 : de 89 €/m² sur Calan à 357 €/m² sur Ploemeur, pour une taille de parcelle sensiblement équivalente (respectivement 497 m² et 458 m²). En effet, une segmentation du marché apparaît entre les différents secteurs : le secteur littoral affiche les prix médians les plus élevés quand sur le reste du territoire ils diminuent à mesure de l'éloignement du cœur de l'agglomération.

	Cœur d'aggllo	Périurbain	Littoral	Rural
Prix/m ² TTC médian	150 €	130 €	165 €	77 €
Surface médiane	363 m ²	388 m ²	421 m ²	617 m ²



Le délai théorique d'écoulement des stocks, qui correspond au rapport entre le stock disponible en fin d'année et le nombre de ventes réalisées, fléchit en 2014 puisqu'il s'élève à 2.6 ans, contre 2.9 ans en 2013. Ce délai reste court comparé à la moyenne départementale qui approche les 5 années. Cela témoigne d'une meilleure fluidité du marché.

4. Marché de l'occasion au ralenti mais qui résiste bien

Dans l'ancien, les mutations de biens sont relativement stables depuis 2010. En moyenne 1700 logements changent de propriétaire chaque année sur Lorient Agglomération, soit 1,6% du parc.

Le marché résiste bien face au durcissement des conditions d'accès au crédit à l'habitat, en particulier pour les primo-accédants. Le dispositif de prêt à taux zéro « prim'access » mis en place par Lorient Agglomération pour l'achat dans l'ancien et le neuf a permis de soutenir les projets d'acquisition dans l'existant.

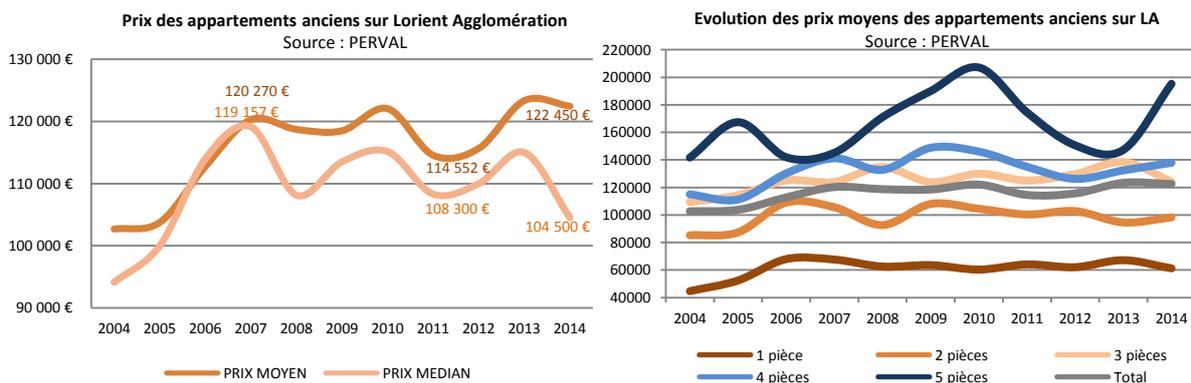
Près de 8 accédants sur 10 privilégient la maison individuelle. Le marché collectif se concentre sur Lorient (67% des ventes), sur les pôles urbains (Lanester et Hennebont) et le littoral (Guidel, Larmor-Plage, Ploemeur).

Les professionnels rencontrés observent un repli sur le marché ancien de la part des jeunes ménages. Ce marché correspond à une véritable demande : la surface des maisons est plus importante par rapport aux produits proposés dans le neuf, les prix sont attractifs et négociables, les ménages rénovent à leur rythme en fonction de leur capacité financière. Néanmoins, les partenaires constatent que les ménages sous-estiment fréquemment les coûts de réhabilitation et d'usage. C'est par exemple le cas pour les logements en copropriété : de jeunes ménages se retrouvent parfois en difficulté financière car ils n'ont pas intégré dans leurs projections budgétaires les charges d'entretien et de travaux de la copropriété.

- Les appartements anciens

Concernant les appartements anciens, on observe une progression des prix moyens entre 2011 et 2013. La reprise esquissée en 2012 (+0,97%) se confirme : entre 2012 et 2013 le prix moyen progresse de 6,65% (+4,55% pour le prix médian). En revanche, en 2014 les prix moyens stagnent (-0,74%) et le prix médian des appartements baisse fortement (-9,13%).

Ce constat est à nuancer selon les produits. En 2014, seuls les prix des studios et des appartements de 3 pièces ont diminué et ce de manière importante. Or les T3 sont les biens qui se sont le plus vendus en 2014, ils représentent près de 37% des ventes.

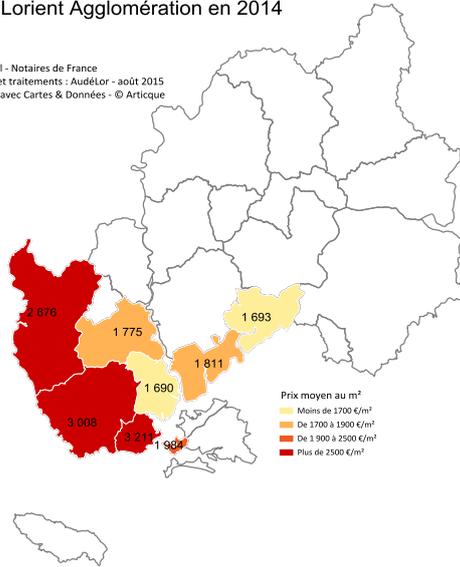


Se dessine un marché à deux vitesses : les prix moyens au mètre carré apparaissent nettement plus élevés sur les communes littorales que sur celles du cœur d'agglomération (Lorient, Lanester, Hennebont). Ainsi, un appartement ancien se vend en moyenne 1690€/m² à Lorient ou Hennebont quand les prix s'envolent à près de 3200€ du m² à Larmor-Plage.

L'écart a tendance à s'accroître au fil des années, en particulier depuis 2012. Si les prix moyens des appartements anciens ont progressé de 5,8% entre 2012 et 2014, ceux-ci ont légèrement baissé sur les communes du centre de l'agglomération (Lanester, Lorient, Hennebont -1%) alors qu'ils ont très fortement progressé sur le littoral (+34,5%). Ainsi, en 2014 un appartement localisé sur le cœur de l'agglomération s'est vendu en moyenne à 105 000€ alors que sur le secteur littoral le prix moyen était de 191 900€.

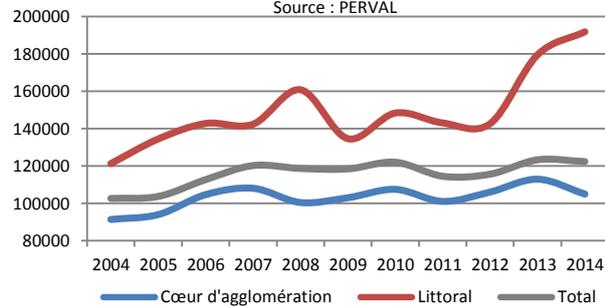
Prix moyen en €/m² des appartements anciens (1 à 5 pièces) sur Lorient Agglomération en 2014

Source : Perval - Notaires de France
 Cartographie et traitements : AudéLor - août 2015
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique



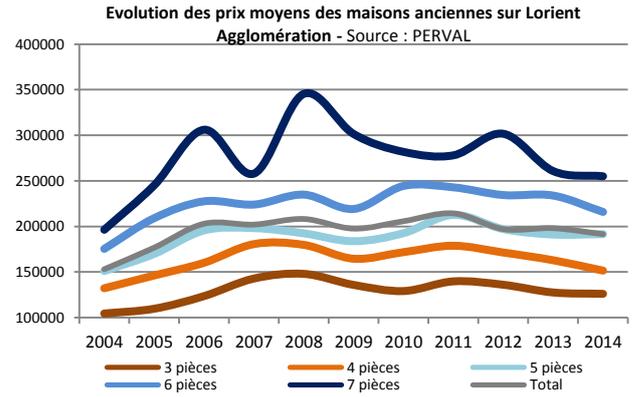
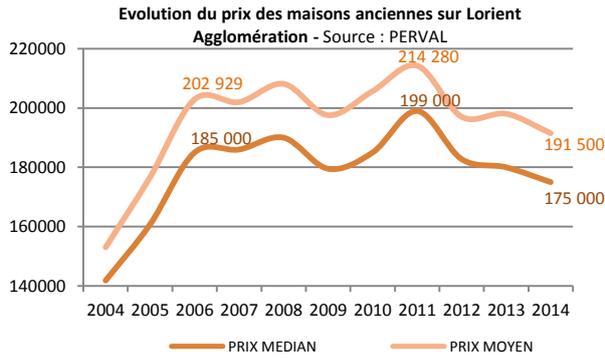
Prix moyens des appartements par secteurs géographiques

Source : PERVAL



- Les maisons anciennes

Après une forte hausse des prix des maisons anciennes en 2011, les prix sont repartis à la baisse pour revenir à leur niveau de 2009. En 2014, cette tendance se poursuit : le prix médian passe sous la barre des 180 000€ et il faut compter en moyenne 191 500 pour acquérir une maison sur Lorient Agglomération. La baisse des prix concerne tous les segments de maisons, en particulier les 4 pièces (-7%) et 6 pièces (-7,7%). Les maisons de 5 et 6 pièces restent les biens les plus vendus en 2014.

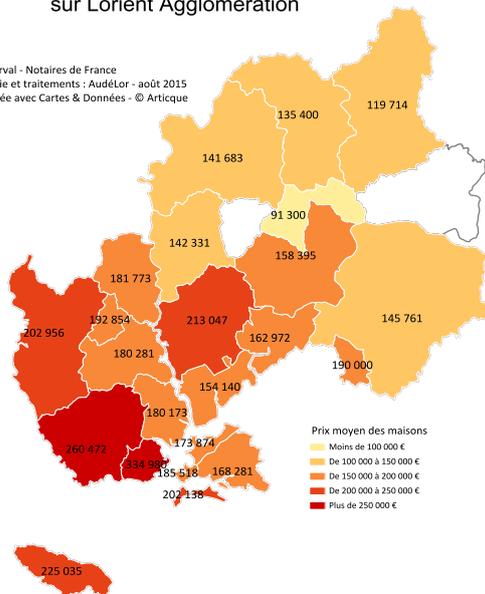


S'il faut compter en moyenne 191 500€ pour acquérir une maison ancienne sur le territoire, de fortes disparités apparaissent selon la localisation de celle-ci. Sans présager de la qualité du parc et des travaux à réaliser, le marché de l'occasion des maisons individuelles apparaît abordable sur le cœur de l'agglomération (Lorient, Lanester, Hennebont) : les biens se vendent en moyenne à 168 000 euros. Ainsi, les maisons de ville présentent des prix concurrentiels par rapport au secteur péri-urbain. Cependant, le secteur rural reste nettement moins cher et attire les ménages à revenus modestes : 119 714€ en moyenne à Bubry, 91 300€ à Lanvaudan.

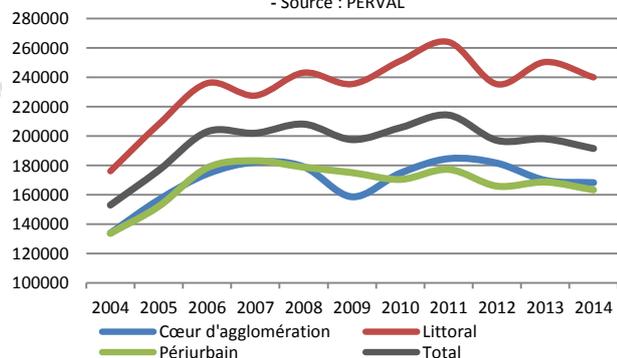
Le secteur littoral quant à lui affiche des prix bien supérieurs (240 000€ en moyenne) ce qui exclue une partie de la population notamment les jeunes ménages primo-accédants. Ainsi, le prix moyen des maisons anciennes est de 334 980€ à Larmor-Plage. Malgré des prix élevés, 34% des ventes se réalisent sur ce secteur (c'est toutefois 11 points de moins qu'il y a 10 ans).

Prix moyen des maisons en 2014 sur Lorient Agglomération

Source : Perval - Notaires de France
 Cartographie et traitements : AudéLor - août 2015
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique



Prix moyen des maisons par secteurs géographiques - Source : PERVAL



- Des acquéreurs locaux

L'analyse des transactions réalisées depuis plusieurs années à partir des données notariales (Perval – Notaires de France) permet de distinguer assez nettement ces marchés et les profils des acquéreurs.

L'ensemble des marchés est très majoritairement local : qu'il s'agisse des maisons ou des appartements, 9 acquéreurs sur 10 sont domiciliés en Bretagne dont 8 dans le Morbihan. Les franciliens et les habitants des autres régions forment à part à peu près égales les 10% restants. Cependant, franciliens et autres se distinguent des bretons par un âge supérieur, des budgets plus élevés et une plus forte propension à acquérir sur les communes du littoral, aussi bien en maisons qu'en appartements.

Budget moyen et part des acquisitions par origine géographique des acquéreurs – Source : PERVAL – Notaires de France

	Bretons		Franciliens		Autres	
	Budget	Part des acquéreurs	Budget	Part des acquéreurs	Budget	Part des acquéreurs
Appartement en ville	105 600	90,7%	115 700	3,8%	114 700	5,5%
Appartement sur le littoral	160 200	85,3%	142 600	6,6%	129 100	8,0%
Maison en ville	166 500	93,4%	191 300	2,5%	214 000	4,0%
Maison sur le littoral	235 800	79,4%	305 000	9,1%	238 200	11,5%
Maison en périurbain	160 200	89,9%	220 700	4,4%	202 000	5,6%

Les trois marchés observés (foncier, appartements, maisons) ont en commun l'âge plus avancé des acquéreurs sur le littoral. En effet qu'il s'agisse des terrains viabilisés destinés à l'habitat (41 ans), des maisons (46 ans) ou des appartements (58 ans), l'âge médian des acquéreurs est supérieur de 5 à 19 ans par rapport aux marchés de ville et périurbain.

Âge médian des acquéreurs de biens sur Lorient Agglomération – Source : PERVAL – Notaires de France

	Littoral	Ville	Périurbain
Terrain à bâtir	41 ans	35 ans	33,5 ans
Appartements	58 ans	39 ans	NR
Maisons	46 ans	41 ans	39 ans

Sur le marché foncier on retrouve davantage les employés en ville (ils y représentent un tiers des acquéreurs contre un quart sur l'ensemble des marchés fonciers) tandis que dans le périurbain ce sont les ouvriers (où ils représentent 23% des acquéreurs contre 18,7% sur l'ensemble des secteurs) qui sont surreprésentés. Sur le secteur littoral ce sont les artisans commerçants chefs d'entreprise et les cadres et professions intellectuelles supérieures qui sont surreprésentés. Aucun secteur ne présente une réelle surreprésentation des retraités ou des professions intermédiaires.

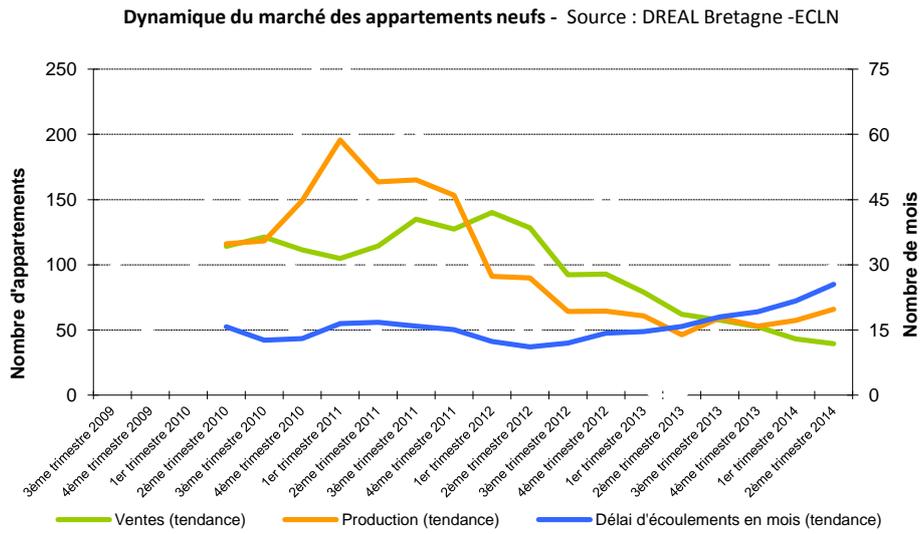
C'est un peu différent sur le marché des maisons anciennes. En effet, les retraités sont clairement surreprésentés parmi les acquéreurs sur le littoral ; ils y représentent 18,6% des acquéreurs contre 11,5% sur l'ensemble des secteurs. Les cadres et professions intellectuelles supérieures le sont également (28,6% contre 21,2% sur l'ensemble des secteurs). Employés et ouvriers sont eux nettement sous-représentés sur le marché littoral des maisons anciennes. Ces derniers sont par contre surreprésentés sur le marché périurbain (respectivement 28,3 et 20,9% - contre 22,7 et 10,9% sur l'ensemble des secteurs). En ville, aucune catégorie socio-professionnelle n'est particulièrement surreprésentée.

Pour le marché des appartements, la différence entre le marché sur le cœur d'agglomération et sur le littoral est encore plus nette puisque les retraités y représentent 36,5% des acquéreurs contre moins de 19,4% sur l'ensemble des marchés. Cette surreprésentation se fait au détriment des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers.

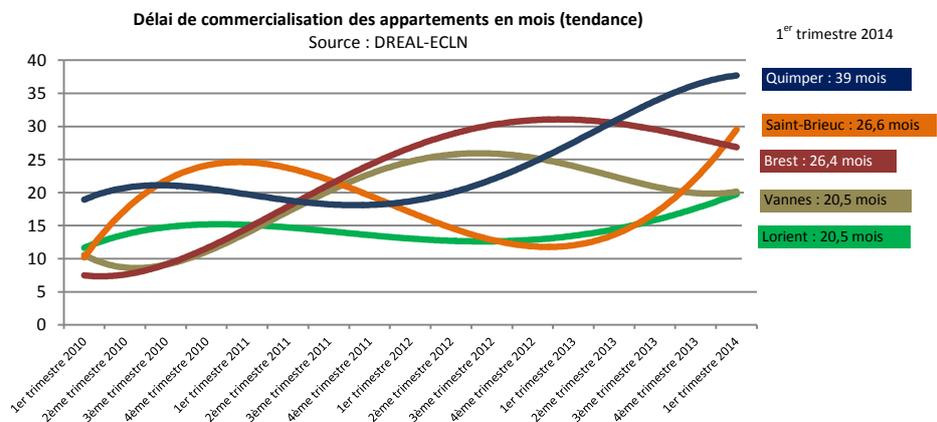
5. Un marché de l'immobilier neuf en retrait

Dans le neuf, depuis fin 2012, le nombre de ventes d'appartements neuf est baisse constante. Alors qu'en 2010 et 2011 près de 120 à 130 logements neufs étaient réservés à la vente chaque trimestre, ce nombre passe en dessous de la barre des 50 logements en 2013. Les premiers trimestres de 2014 viennent confirmer cette tendance avec 41 logements réservés au premier trimestre et 42 au second.

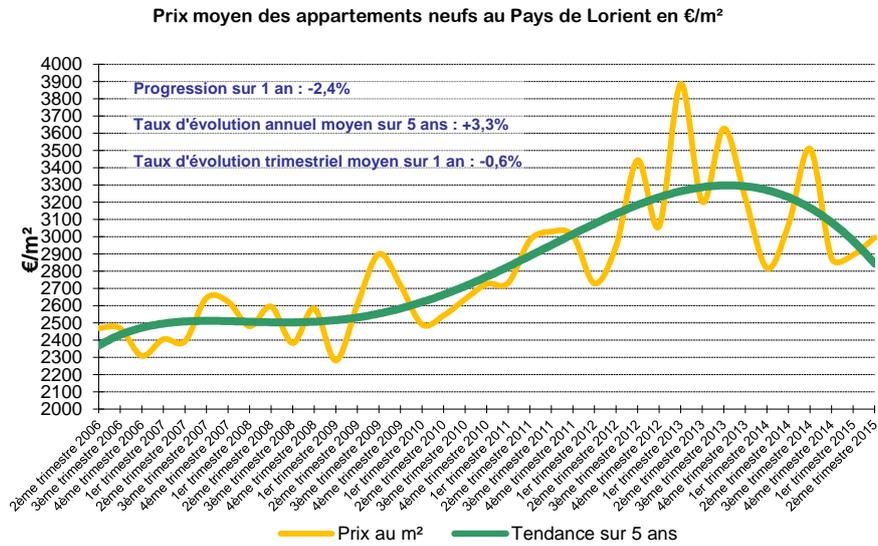
Toutefois, si le nombre de logements réservés à la vente en 2013 apparait faible (230) en comparaison aux années précédentes (485 en 2010, 540 en 2011, 369 en 2012), il est similaire aux volumes des années 2008 et 2009 (respectivement 209 et 237 logements avaient fait l'objet d'une réservation).



Par ailleurs, les délais de commercialisation des appartements neufs tendent à s'allonger pour atteindre 25,7 mois au 2^{ème} trimestre 2014 contre 15,4 mois un an auparavant. Cependant, Lorient Agglomération avec un délai de commercialisation de 20,5 mois au premier trimestre 2014 tout comme Vannes agglomération, est plutôt bien lotie par rapport à d'autres agglomérations bretonnes où les délais de commercialisation s'avèrent beaucoup plus longs : 26 mois à Brest Métropole et Saint-Brieuc Agglomération ou encore 39 mois à Quimper Communauté.



Le prix moyen au mètre carré d'un appartement neuf s'élève à 2995€ au deuxième trimestre 2015, soit une baisse de 2,4% par rapport au deuxième trimestre 2014. Néanmoins, depuis 2006, la hausse des prix est conséquente : +21%.



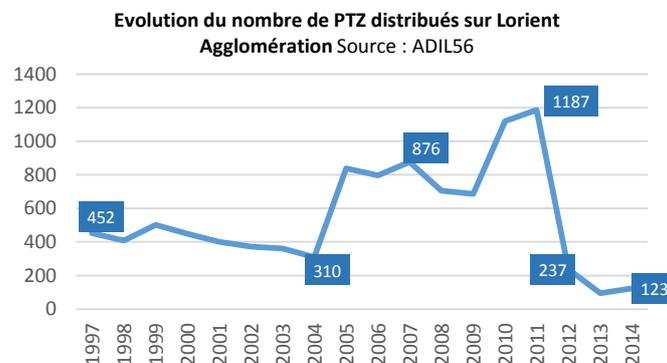
6. Marché de l'accession abordable

Plusieurs dispositifs cumulables sont disponibles sur le territoire de Lorient Agglomération à l'endroit des primo-accédants :

- Le Prêt à taux zéro national (PTZ) délivré sous condition de ressources et uniquement pour des projets dans le segment neuf.
- Le Prim'Access de Lorient Agglomération : Prêt à taux zéro de 15 000 € sur 15 ans sous conditions de ressources a également été mis en place depuis mai 2012 en partenariat avec 3 établissements bancaires. Ce dispositif couvre l'ensemble des projets : il s'applique dans le neuf comme dans l'ancien. Il vise les couples dont l'un des conjoint a moins de 40 ans ou les personnes seules de moins de 40 ans ayant un enfant de moins de 12 ans à charge.
- Le « Lorient Access » depuis l'automne 2013 pour les projets dans l'ancien localisés à Lorient et le « Lanester Access » pour les projets neufs de Lanester depuis le printemps 2015 : il s'agit de prêt à taux zéro de 15000€ sur 15 ans.

- Le prêt à taux zéro national

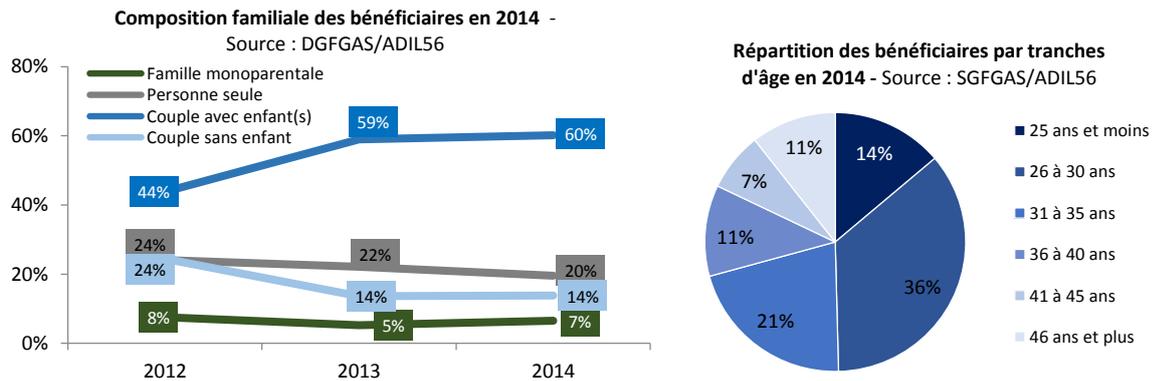
En 2014, 123 PTZ national ont été émis sur le territoire de Lorient Agglomération, soit un nombre historiquement bas depuis la création du dispositif. Les variations de ces dernières années sont liées directement aux conditions d'éligibilité au Prêt à Taux zéro qui ont beaucoup évolué. Ainsi, l'année 2011 s'est avérée exceptionnelle du fait de la suppression du plafond de ressources : 1187 ménages avaient bénéficié du PTZ pour leur projet d'accession à la propriété dans Lorient Agglomération. En revanche, depuis 2012 le nombre de PTZ+ a fortement chuté du fait du rétablissement des plafonds de ressources et surtout de la réorientation du dispositif vers le neuf uniquement.



Sur les deux dernières années (2013 et 2014), 218 PTZ+ ont été émis sur le territoire dont la majorité sur 5 communes : Lanester (10%), Riantelec (12%), Caudan (13%), Lorient (13%), Hennebont (16%). Le dispositif n'étant quasiment ouvert qu'aux opérations dans le neuf, le volume de prêt est largement dépendant du nombre de programmes neufs ou du nombre de terrains sur le marché.

L'accession aidée porte essentiellement sur l'individuel neuf, notamment les opérations de construction de maison individuelle avec acquisition du terrain qui représentent 72% des opérations financées en 2014. Le collectif neuf ne représente que 11% des opérations (contre 25% en 2012 et 19% en 2013).

En 2014, les couples avec enfants représentent 60% des bénéficiaires, le neuf et l'individuel étant plutôt traditionnellement plébiscités par les familles. Viennent ensuite les personnes seules (20%), les couples sans enfants (14%) et les familles monoparentales (7%). Pour la seconde année consécutive, la part des familles se maintient donc à un niveau élevé (elles ne représentaient que 44% des bénéficiaires en 2012). Par ailleurs, 50% des ménages bénéficiaires du PTZ sont âgés de moins de 30 ans (personne de référence) ce qui représente une part conséquente (seulement 38% sur Vannes Agglomération). La progression des familles et des jeunes ménages parmi les bénéficiaires apparaissent comme des éléments positifs rentrant en concordance avec les objectifs affichés dans le PLH.



En 2014, près de 9 PTZ sur 10 concernent 3 catégories socio-professionnelles : les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires. Les employés voient leur part fortement progresser (45% de la primo-accession en 2014 contre 37% en 2010 et 31% en 1997) alors que les ouvriers descendent sous la barre des 25% (contre 33% en 1997). Cela pose la question de l'accès des plus modestes au sein du territoire.

En 2014, Le coût moyen d'une opération avec PTZ dans Lorient Agglomération avoisine les 174 500€. La progression modérée des coûts des opérations se poursuit (+0,7% en un an), en particulier les opérations « terrain+maison », en revanche le segment du collectif neuf enregistre un léger repli. Le coût moyen des opérations « maison et terrain » n'a que peu progressé en dépit de l'entrée en vigueur de la RT2012, les primo-accédants ayant réduit sensiblement la surface des maisons construites (de plus de 100m² avant 2012 à 93-94m² en 2013 et 2014). Ainsi, l'opération type « acquisition de terrain et construction de maison individuelle » (3 PTZ sur 4) s'affiche à 185 429 euros en 2014.

Evolution des coûts moyens d'opération depuis 2012

	2012	2013	2014
Coût moyen d'opération	170 402 €	173 257 €	174 492 €
<i>Source : SGFGAS - Traitement ANIL - Réalisation ADIL56</i>			
Construction + terrain	183 204 €	184 165 €	185 429 €
Construction seule	158 908 €	166 564 €	157 090 €
Collectif neuf	134 971 €	136 688 €	133 681 €

Au sein de l'agglomération, de fortes disparités apparaissent. Le coût moyen des opérations est le moins élevé sur le pôle urbain central : autour de 152 000€ sur Lorient et Lanester alors qu'ils avoisinent 179 000 euros sur l'ensemble des autres communes.

En 2014, l'essentiel du financement des opérations d'accession aidée est assurée par le biais de l'emprunt, l'autofinancement n'y contribuant qu'à hauteur de 10%. Le prêt à taux zéro représente 17% du plan de financement total des ménages pour un montant moyen de 30 000€, soit un niveau de contribution relativement élevé.

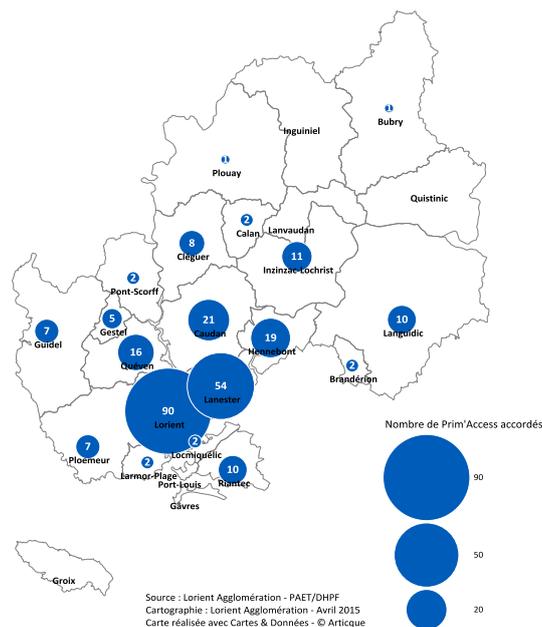
L'analyse de la durée moyenne d'endettement ne révèle pas d'évolution majeure. Elle reste stable autour de 23 ans en 2014. Les primo-accédants ont plutôt choisi de réduire le montant de leur mensualité plutôt que de réduire la durée totale de leur endettement. Ainsi, en 2014 la mensualité moyenne des primo-accédants est de 547€ soit le plus bas niveau de mensualité enregistré. Par conséquent, le taux d'effort brut des ménages descend à 22% tout comme en 2013, contre plus de 30% en 2011 et 2012.

- Le Prim'access

Un prêt à taux zéro (Prim'access) de 15 000 € sur 15 ans a également été mis en place par Lorient Agglomération depuis mai 2012 en partenariat avec 3 établissements bancaires. Il s'applique dans le neuf comme dans l'ancien et peut se cumuler avec le PTZ national. Ce dispositif est destiné aux ménages primo-accédant et vise les couples dont l'un des conjoint a moins de 40 ans ou les personnes seules de moins de 40 ans ayant un enfant de moins de 12 ans à charge conformément au PLH en cours qui vise notamment à attirer les jeunes ménages et une croissance plus soutenue.

Ainsi, 270 prêts ont été alloués de juin 2012 à décembre 2014. Parmi ceux-ci, 224 projets concernaient de l'acquisition dans l'ancien et 46 projets de l'acquisition dans le neuf. La maison est là aussi plébiscitée : 75% des Prim'access ont été accordés pour l'achat d'une maison.

Une majorité de ces prêts ont été accordés pour des projets localisés sur Lorient et Lanester (53,3%).



Ces prêts ont bénéficié en majorité à des familles jeunes et modestes. Les couples avec enfants représentent 60% des bénéficiaires, les couples sans enfant (30%) et les familles monoparentales (10%) soit une taille moyenne de 2,9 personnes par ménages. L'âge moyen de la personne de référence s'élève à 31 ans.

Une grande majorité de ménages est issue du parc locatif privé (3 sur 4), la part de ménages provenant du parc social est conséquente (17%). Selon l'ADIL, cela constitue une bonne nouvelle dans la mesure où de nombreuses études démontrent la difficulté de ces derniers à accéder à la propriété. A titre de comparaison, ils ne représentent que 1% des accédants ayant bénéficié du PTZ national dans Lorient Agglomération en 2014.

Depuis sa mise en place, les revenus des candidats sont stables : le revenu moyen par ménage se situe à 2600-2700€ par mois soit environ 1330€ par unité de consommation (UC). Le coût moyen des opérations validées depuis 2012 s'élève à 171 265€ tous types d'opérations confondues. La maison individuelle ancienne représente deux tiers des opérations pour un coût moyen de 186 543€ sans travaux et 175 897€ avec travaux. Le Prim Access contribue au financement des opérations à hauteur de 9% que ce soit dans le neuf comme dans l'ancien.

A noter que le dispositif Prim'Access bénéficie quasi-exclusivement aux habitants de Lorient Agglomération, 9 bénéficiaires sur 10 résident déjà dans la Communauté d'Agglomération. Près de la moitié des ménages ont acheté dans leur commune d'origine (49,6%),

Ce dispositif peut être renforcé par le « Lorient Access » depuis l'automne 2013 et le « Lanester Access » depuis le printemps 2015. Ils sont cumulables avec le Prim'Access. Le PTZ mis en place par la ville de Lorient pour l'acquisition d'un grand logement ancien (minimum 90m²) a bénéficié à plus d'une trentaine de ménages.

- L'accession à coût abordable (le PSLA et les lots à prix encadré)

35 lots libres à coût encadré et abordable (moins de 45 000 € et/ou 120 €/m²) ont été réalisés ou sont en cours de commercialisation. L'accession à coût encadré est destinée à des ménages notamment avec enfant(s) aux revenus intermédiaires, dont les ressources équivalent au maximum aux plafonds de ressources de type « prêt à taux zéro ». L'accession à coût abordable vise les ménages notamment avec enfant(s) aux revenus modestes dont les ressources équivalent au maximum aux plafonds de ressources de type « prêt social location accession ».

Par ailleurs, 360 logements en Prêt Location Accession (PSLA) ont été réalisés sur Lorient Agglomération. C'est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Le ménage 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.

Aux dires des professionnels du secteur, le PSLA est un produit de niche plutôt réservé à la ville centre et le périurbain dense. Il s'avère très difficile de faire des logements PSLA en deuxième couronne car ce produit se trouve en concurrence avec les maisons anciennes vendues peu chères ainsi que les lots libres.

En, première couronne, l'individuel est davantage adapté et demandé. En effet, le PSLA en collectif a du mal à trouver preneur. Ce n'est pas spécifique à Lorient Agglomération, c'est le cas ailleurs en Bretagne : Quimper, Vannes et Brest sont dans la même situation. La demande s'oriente plutôt vers du PSLA en maison individuelle, T3/T4, en bande avec 250 à 350m² de terrain.

Il semble que la part des accédants en PSLA âgés de plus de 50 ans est en hausse. Cette clientèle est intéressée par un produit fini (clôtures, etc.).

Aux dires des acteurs rencontrés, les différents dispositifs de solvabilisation et de financement notamment le PSLA restent en partie méconnus ou mal identifiés. Ces dispositifs sont perçus par les ménages comme s'adressant à des personnes socialement en difficulté les ménages n'identifient pas toujours qu'ils sont éligibles.

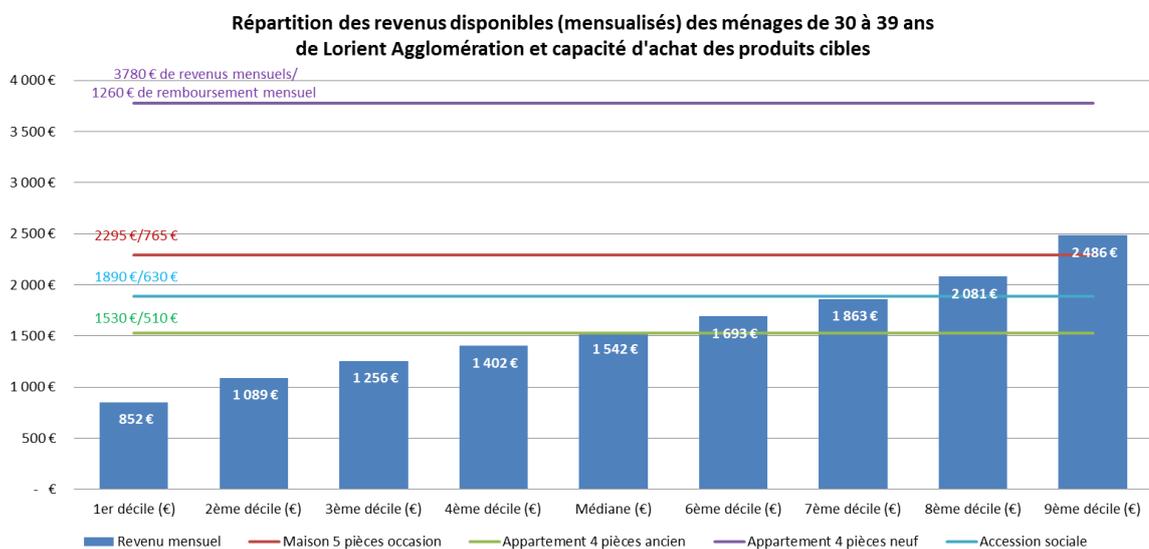
7. Capacité d'accèsion à la propriété

Pour réaliser cette analyse, les ménages ont été répartis par déciles, c'est-à-dire en 10 parts égales, en fonction de leur revenu disponible⁸. Ainsi, en 2012, sur Lorient Agglomération 10% des ménages de 30-39 ans ont un revenu disponible situé en dessous de 852€/mois, 10 % situé entre 852€ et 1089€/mois et cetera. Le neuvième décile correspond au revenu au-dessus duquel se situent 10 % des revenus les plus élevés des habitants de l'agglomération.

Est étudié ici la capacité d'accèsion à la propriété des ménages âgés de 30 à 39 ans en fonction de leur revenu disponible avec l'hypothèse suivante : un apport de 15 000 euros avec un emprunt sur 25 ans à 2,55% et un endettement à 33%.

Ainsi, sur Lorient agglomération :

- 20 % de ces ménages sont en capacité d'acheter une maison ancienne de 5 pièces à 191 000 € (mensualité de 765€/mois).
- 30 % de ces ménages sont en capacité d'acheter une maison groupée neuve en accèsion sociale ou une maison en diffus estimée à 160 000 € (mensualité de 630 €/mois).
- 50 % de ces ménages sont en capacité d'acheter un appartement ancien à 132 400 € (mensualité à 510 €/mois).
- Moins de 10 % de ces ménages sont en capacité d'acheter un appartement neuf à 305 000 € (mensualité de 1260 €/mois).

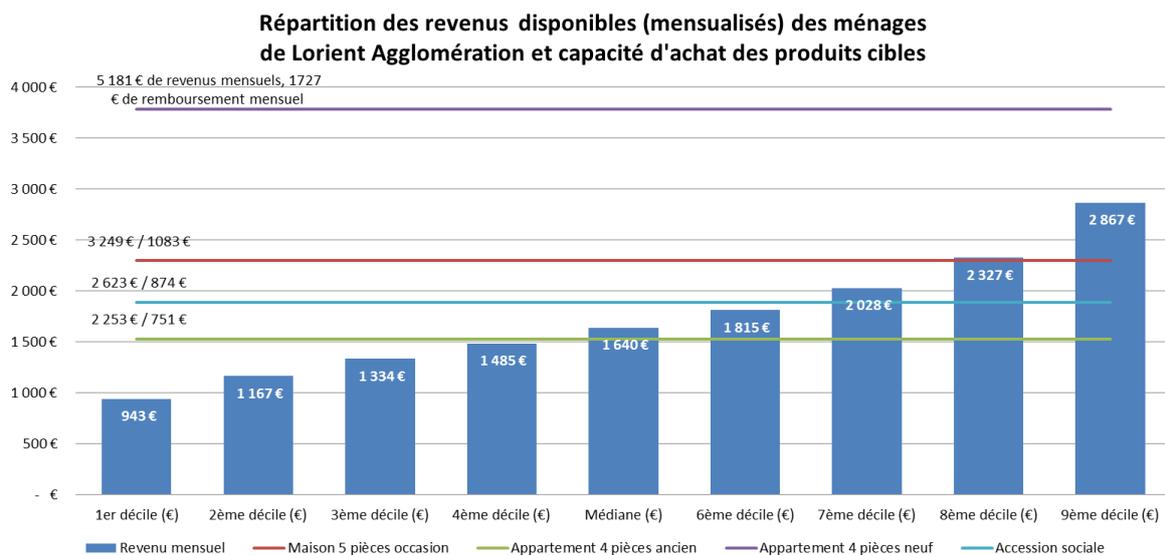


⁸ Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, les indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, sont déduits les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc...) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

Est étudié ici la capacité d'accession à la propriété de l'ensemble des ménages (sans critères d'âge) en fonction de leur revenu disponible avec la même hypothèse : un apport de 15 000 euros avec un emprunt sur 25 ans à 2,55% et un endettement à 33%.

Ainsi, pour l'ensemble des ménages de Lorient agglomération

- 30 % de ces ménages sont en capacité d'acheter une maison ancienne de 5 pièces à 191 000 € (mensualité de 1083€/mois).
- 40 % de ces ménages sont en capacité d'acheter une maison groupée neuve en accession sociale ou une maison en diffus estimée à 160 000 € (mensualité de 874 €/mois).
- 60 % de ces ménages sont en capacité d'acheter un appartement ancien à 132 400 € (mensualité à 751 €/mois).
- Moins de 10 % de ces ménages sont en capacité d'acheter un appartement neuf à 305 000 € (mensualité de 1727 €/mois).



L'analyse confirme que les appartements neufs ne sont pas à la portée des ménages résidants sur Lorient Agglomération.

SYNTHESE PRODUCTION NEUVE ET MARCHES IMMOBILIER :

- Un rythme de construction neuve annuelle qui se stabilise depuis 2011 autour de 1000 logements avec un ralentissement qui se dessine en 2014
- Une production de logement plus dynamique qu'au niveau départemental et régional et soutenue par le secteur du logement social (près de 30% des mises en chantier).
- Une réelle demande pour des terrains de plus petite taille. La moitié des lots s'est vendue à moins de 55 000 €
- Une adéquation entre l'offre et les revenus des ménages qui interroge. Un marché des appartements neufs difficile d'accès pour les ménages : augmentation des prix de 21% depuis 2006, moins de 10% des ménages sont en capacité d'acheter ce type de produit.
- Un marché de l'occasion qui résiste bien et aux prix attractifs hormis sur le secteur littoral
- Des dispositifs d'accession à la propriété qui bénéficient aux jeunes couples modestes, notamment le Prim Access de Lorient Agglomération. Ces primo-accédants privilégient la maison individuelle.

Synthèses des rencontres avec les acteurs :

-Le Foncier

Bailleurs sociaux	-La problématique du coût d'acquisition du foncier reste importante notamment en renouvellement urbain ou sur du foncier bien placé ce qui nécessite davantage d'intervention et de maîtrise publique.	- les organismes HLM préfèrent disposer du foncier pour réaliser leurs propres opérations plutôt que d'acheter en VEFA. (A noter que le PLH en cours réserve la VEFA aux opérations qui ne peuvent détacher un foncier pour le social).
Promoteurs	-La trop grande différence de prix entre eux et les bailleurs sociaux (3,5 fois plus cher) est soulignée. -Le marché foncier et l'accession à la propriété marquent une tendance au ralentissement mais les lots libres continuent à bien se vendre.	Selon les promoteurs, Lorient Agglomération souffre d'un manque d'offre de terrains aménagés. Le report se fait sur le diffus, répondant moins bien aux objectifs du PLH.
Personnes associées*	Le prix du foncier est une priorité : l'équilibre financier des opérations nécessite d'intégrer en amont le modèle économique de chaque acteur impliqué et les contraintes des différentes parties prenantes. Les obligations du PLH devraient faire baisser le prix du foncier. Le potentiel foncier dans les sites en renouvellement urbain et centre-bourg est à prendre en compte dans la production de logements.	Les objectifs de densité peuvent être atteints grâce à une réflexion approfondie sur des formes urbaines bien conçues, attractives et conviviales. La sensibilisation des habitants et des élus est nécessaire pour faire évoluer leur regard notamment sur la densité
Habitants	-La maîtrise des coûts du foncier est primordiale.	-Limiter la consommation d'espace est un objectif majeur du développement durable.
Les maires	-Il faudrait faire évoluer l'objectif de densité fixé actuellement à 35 logements par hectares (en extension d'urbanisme). Des objectifs dégressifs en fonction de la situation des communes pourraient être proposés. L'intégration des opérations et la qualité architecturale doivent aussi être regardées -Le besoin de maîtrise publique du foncier est souligné notamment pour mieux réguler son coût et permettre le renouvellement urbain -Il faut mener une réflexion approfondie sur la typologie des produits fonciers (à savoir : avoir une palette de taille de terrains adaptée aux spécificités communales et aux attentes des habitants)	-Préserver les espaces naturels et agricoles et identifier les friches en cœur urbain sont des objectifs partagés -L'aide de Lorient Agglomération en matière d'ingénierie est souvent mentionnée : acquisitions foncières, établissement d'inventaires du potentiel de renouvellement urbain, pédagogie, aides financières et techniques, etc.

* : il s'agit des différents partenaires présents lors du séminaire habitat et du comité technique : Aloen, Adil, DDTM, DDSCS, DREAL, CD, CR, Foncier de Bretagne, conseil de développement, chambre départementale des notaires, architectes, CSF, FFB, SNAL, CAUE, CAPEB, CLCV, caisse des dépôts, banques...

- La production neuve et l'accèsion à la propriété

<p>Promoteurs, lotisseurs, constructeurs</p>	<p>-Il est nécessaire de maintenir une bonne diversité de produits pour atteindre des cibles/clients différents.</p> <p>-Une tendance au ralentissement de l'offre et des transactions est observée mais les lots libres continuent à bien se vendre. Les constructeurs de maisons individuelles ont une activité satisfaisante.</p> <p>-Les constructeurs de maisons individuelles signalent que les acheteurs recherchent des biens proches de Lorient (pas plus de 15/20km). Ils sont prêts à faire des concessions sur la surface mais pas sur l'éloignement de la ville centre.</p>	<p>-Les prix des terrains + construction neuve varient entre 160 et 180 000 euros, c'est le marché actuel de la maison individuelle</p> <p>-Les constructeurs de maisons individuelles sont plus compétitifs en prix de vente que l'accèsion sociale type PSLA dès lors qu'on s'éloigne des cœurs d'agglomération.</p> <p>-Les règles pour le logement à coût abordable sont peut-être à revoir (% des opérations ou taille/prix des terrains).</p>
<p>Bailleurs sociaux</p>	<p>-Il faut questionner la pertinence de maintenir 2 niveaux de prix de vente : l'accèsion abordable (2000 €/m²) / l'accèsion abordable et encadrée (2330 €/m²). S'interroger sur leur éventuelle revalorisation</p>	<p>-Il s'avère difficile de vendre de l'accèsion sociale en PSLA en 2ème couronne (concurrence avec les maisons anciennes vendues peu chères et les lots libres).</p> <p>-La part des accédants en PSLA âgés de plus de 50 ans est importante (alors que le PLH destine l'accèsion sociale à des jeunes ménages).</p>
<p>Partenaires associés*</p>	<p>-Un consensus sur le fait que les logements neufs en VEFA sont trop chers à la construction et à la vente.</p> <p>-La réflexion sur l'offre d'habitat doit s'appuyer sur le budget des ménages de l'agglomération.</p> <p>-La question du prix du foncier ressort comme une priorité</p> <p>-L'équilibre financier des opérations est un véritable enjeu dans un contexte où le système de péréquation a des limites</p> <p>-L'attractivité du parc ancien (public et privé) est à prendre en compte dans un contexte de marché moins tendu et donc de concurrence. Les objectifs de production et les conditions de réalisation doivent s'ajuster à cette nouvelle donne</p> <p>-La qualité des opérations et l'intégration des programmes s'organisent avec toute la chaîne des acteurs de l'acte de construire dès la définition du projet (entre collectivité et opérateurs, entre secteur privé et secteur public, entre Lorient Agglomération et les communes, ...)</p> <p>-Un point de débat: la règle affichée dans le PLH actuel en matière de pourcentage de logements à coût abordable dans les opérations de plus de 30 logements</p> <p>-Agir pour le développement durable dans l'habitat nécessite une approche globale qui n'oublie aucun des trois volets : écologique, économique et social.</p>	<p>-Sensibiliser les habitants et les élus aux nouvelles formes urbaines et à l'innovation (facteur d'attractivité et de mixité).</p> <p>Il est nécessaire de :</p> <p>-Répartir la production neuve de manière équilibrée sur le territoire</p> <p>-Développer du logement abordable par commune et par quartier en tenant compte de la réalité des besoins.</p> <p>-Produire des logements à proximité des centralités et des services</p> <p>-Répartir la typologie des logements de manière diversifiée</p> <p>-Produire des logements de qualité (balcons, agencement, grand séjour)</p> <p>-Soutenir l'innovation (modularité, développer l'imaginaire)</p> <p>-Conseiller et accompagner les ménages dans leur décision d'achat de logement.</p> <p>-Améliorer l'adéquation des logements proposés (prix/loyers et coût d'usage) aux capacités financières des ménages locaux</p>
<p>Habitants</p>	<p>-Positionner l'offre de logements à proximité des transports, services, emplois, lien social</p> <p>-Apporter une plus grande attention à l'architecture et aux formes urbaines</p> <p>-Veiller à la diversité de l'offre pour favoriser le parcours résidentiel de chacun</p>	<p>-Etre à l'écoute de nouvelles formes de production et de propriété et aspirations à « vivre ensemble » (habitat partagé, mutualisation de biens et services, colocation,...)</p> <p>-Renforcer l'information sur les aides accordées</p> <p>-Travailler sur l'environnement de l'habitat</p>
<p>Les maires</p>	<p>Les enjeux sont :</p> <p>-Produire davantage de logements pour gagner des habitants</p> <p>-Produire les logements à proximité des transports, des services, des emplois</p>	<p>-Rééquilibrer la localisation des emplois / aux logements</p> <p>-Maintenir les dispositifs de soutien aux accédants à la propriété. Afin de favoriser la primo accèsion et l'installation des familles sur le territoire (Prim'accès, etc.)</p>

* : il s'agit des différents partenaires présents lors du séminaire habitat et du comité technique : Aloen, Adil, DDTM, DDCS, DREAL, CD, CR, Foncier de Bretagne, conseil de développement, chambre départementale des notaires, architectes, CSF, FFB, SNAL, CAUE, CAPEB, CLCV, caisse des dépôts, banques...

Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

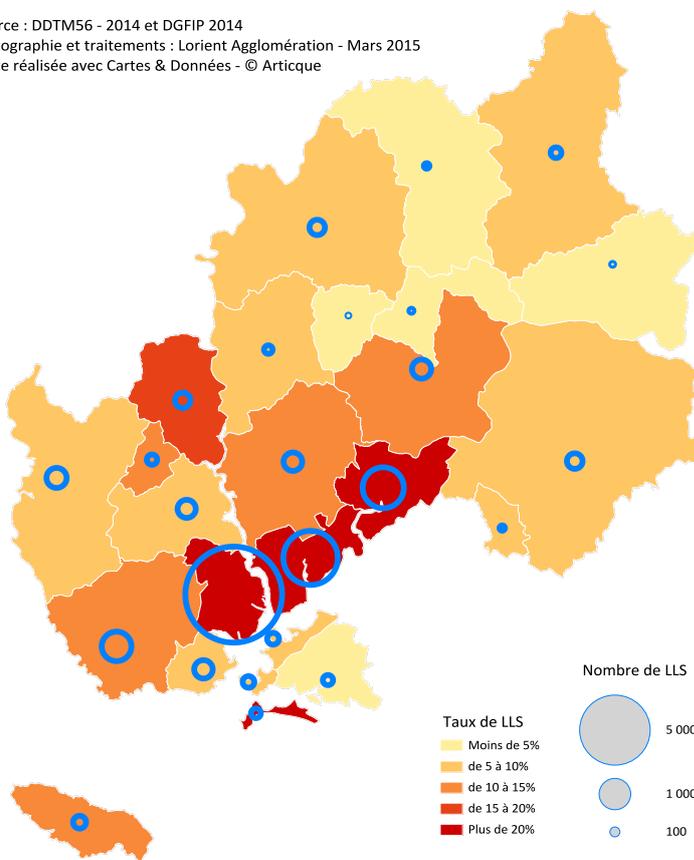
ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

Le parc locatif social

1. Un parc locatif social essentiellement présent en cœur d'agglomération

Au 1^{er} janvier 2014, la DDTM du Morbihan recense 18 540 logements locatifs sociaux⁹ sur Lorient Agglomération, soit 19,12% des résidences principales. Leur répartition n'est pas uniforme, ils sont majoritairement (76%) concentrés sur les trois communes de Lorient, Lanester et Hennebont. Les communes de première couronne en comptabilisent davantage (en nombre et en part) que les communes à caractère plus rural.

Source : DDTM56 - 2014 et DGFIP 2014
 Cartographie et traitements : Lorient Agglomération - Mars 2015
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique



Communes	Nombre de LLS	Taux de LLS
Brandérion	29	5,47%
Bubry	117	9,91%
Calan	4	0,98%
Caudan	347	12,64%
Cléguer	74	5,45%
Gâvres	97	27,64%
Gestel	109	10,26%
Groix	168	14,35%
Guidel	408	8,37%
Hennebont	1707	23,08%
Inguiniel	32	3,24%
Inzinzac-Lochrist	371	13,35%
Lanester	2977	29,17%
Languidic	248	7,68%
Lanvaudan	17	4,87%
Larmor-Plage	344	8,07%
Locmiquélic	141	7,32%
Lorient	9399	29,33%
Ploemeur	886	10,86%
Plouay	241	9,80%
Pont-Scorff	240	16,29%
Port-Louis	137	9,96%
Quéven	333	9,28%
Quistinic	9	1,33%
Riantec	105	4,40%
Lorient Agglomération	18540	19,12%

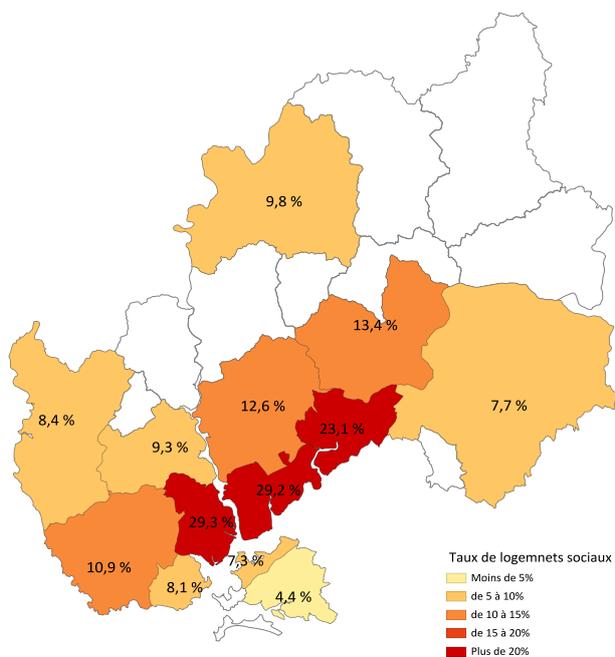
Source : DDTM 56 – Résultats de l'enquête SRU – Procédure 2014

⁹ Le décompte est opéré sur une assiette plus large que le strict parc locatif social familial appartenant aux bailleurs (HLM), intégrant notamment tous les autres logements conventionnés et les places en structures. Pour rappel, Lorient dispose en 2011 de 14,8% de logements locatifs HLM selon l'Insee.

L'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les communes de plus de 3500 habitants membres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants doivent disposer d'un nombre de logements sociaux représentant 25% des résidences principales. Le cas échéant, elles sont soumises à un prélèvement. Ces pénalités sont versées à Lorient Agglomération qui les utilisent pour l'achat du foncier destiné à accueillir du logement social. Le taux de 20% est cependant maintenu pour les communes appartenant à une agglomération pour laquelle « le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées ». Lorient Agglomération fait partie des territoires dont l'obligation a été maintenue à 20%.

Sur Lorient Agglomération, ce sont 13 communes qui sont concernées par cette disposition. Actuellement, seulement trois d'entre elles comptabilisent plus de 20 % de logements locatifs sociaux : Hennebont (23,08%), Lanester (29,17%) et Lorient (29,33%). 3854 logements supplémentaires sont nécessaires pour satisfaire les objectifs fixés.

Source : DDTM 56 – Résultats de l'enquête SRU – Procédure 2014



Communes	Nombre de LLS	Taux de LLS/RP	Nombre de LLS manquants pour atteindre 20%
Caudan	347	12,64%	202
Guidel	408	8,37%	566
Hennebont	1707	23,08%	0
Inzinzac-Lochrist	371	13,35%	184
Lanester	2977	29,17%	0
Languidic	248	7,68%	397
Larmor-Plage	344	8,07%	508
Locmiquélic	141	7,32%	244
Lorient	9399	29,33%	0
Ploemeur	886	10,86%	746
Plouay	241	9,80%	250
Quéven	333	9,28%	385
Riantec	105	4,40%	372

Source DDTM56 - 2014 et DGFIP 2014
 Cartographie : Lorient Agglomération - Mars 2015
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

- Un parc locatif social qui se rééquilibre lentement

L'ensemble des communes a contribué à la croissance du nombre de logements locatifs sociaux tendant à rééquilibrer doucement leur répartition au sein de l'agglomération.

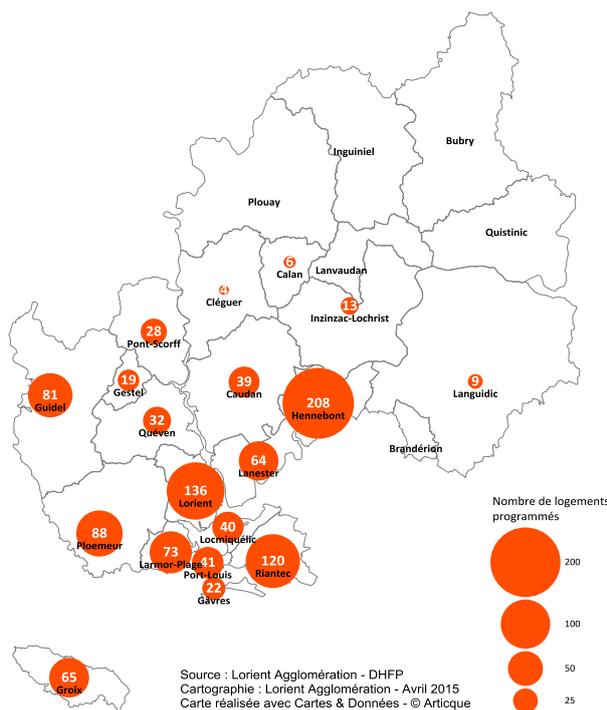
Entre 2013 et 2014, la part de LLS sur Lorient et Lanester a légèrement diminuée (respectivement -0,07 points et -0,23points) alors que la part de LLS sur 5 communes déficitaires a augmenté (+0,4 à Riantec, +0,25 à Inzinzac-Lochrist, +0,18 à Quéven, +0,16 points sur Ploemeur, +0,07 à Guidel).

Toutefois, si pour les bailleurs sociaux, les communes de première couronne présentent un marché porteur, en deuxième couronne, il est au ralenti et pose davantage de problèmes (difficulté de mise en location, vacance).

- La programmation récente (financement des logements locatifs sociaux)

La production de logements sociaux a été forte au cours des dernières années, allant au-delà des objectifs fixés par le PLH. Entre 2012 et 2014, 1088 logements ont été financés pour un objectif fixé à 828 logements sur cette même période. La construction de logements locatifs sociaux a tiré la production de logements vers le haut : ainsi, le parc social a joué un rôle d'amortisseur dans la crise du bâtiment.

37,5% de la programmation a été réalisée dans les trois communes déjà dotée de 20% de logements sociaux (Lorient, Lanester, Hennebont). Ensuite, le reste de la programmation se retrouve majoritairement sur les communes littorales (242 logements soit 22,2%) et la commune de Riantec (120 logements soit 11%) confirmant un certain rééquilibrage de l'offre.



Communes	2012	2013	2014	Total
Brandérian				
Bubry				
Calan			6	6
Caudan	14	25		39
Cléguer	4			4
Gâvres	7	15		22
Gestel		10	9	19
Groix	18	47		65
Guidel	58	23		81
Hennebont	82	6	120	208
Inguiniel				0
Inzinzac-Lochrist		10	3	13
Lanester		35	29	64
Languidic	9			9
Lanvaudan				0
Larmor-Plage	14	49	10	73
Locmiquélic		8	32	40
Lorient	47	32	57	136
Ploemeur	36	52		88
Plouay				0
Pont-Scorff	8		20	28
Port-Louis		41		41
Quéven	2		30	32
Quistinic				0
Riantec	7	109	4	120
TOTAL	223	482	383	1088
Rappel PLH	264	264	300	828

- Le bilan triennal

Des objectifs triennaux sont fixés par l'Etat pour les communes devant atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire. Ainsi, le bilan triennal 2011-2013 indique que toutes les communes ont réalisé des logements en vue d'atteindre leurs objectifs. Trois d'entre elles, les ont même largement dépassés à savoir : Inzinzac-Lochrist (121%), Ploemeur (132%) et Riantec (277%).

Communes	Objectif triennal 2011-2013 du PLH	Bilan triennal 2011 / 2013	% de réalisation
Caudan	47	9	19%
Guidel	69	57	83%
Inzinzac-Lochrist	38	46	121%
Languidic	37	16	43%
Larmor-Plage	69	65	94%
Locmiquélic	29	8	28%
Ploemeur	111	147	132%
Quéven	49	44	90%
Riantec	48	133	277%

2. La structure des logements locatifs sociaux

Les données sont issues du Répertoire du Parc Locatif Social des bailleurs sociaux (RPLS 2014). Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales.

- Une majorité de logements en collectifs.

Sur Lorient Agglomération, 89,6% des logements sociaux sont en collectifs et 10,4% en individuel. Ainsi, l'agglomération comporte une part de logements sociaux collectifs plus élevée que le Morbihan (78%).

Toutefois, cinq communes comportent des logements sociaux exclusivement individuels : Bubry, Inguiniel, Lanvaudan, Quistinic et Gâvres. Les communes les plus urbanisées et centrales (Hennebont, Lorient, Lanester, Port-Louis, Caudan) ont une part de logements sociaux collectifs supérieure à 90%.

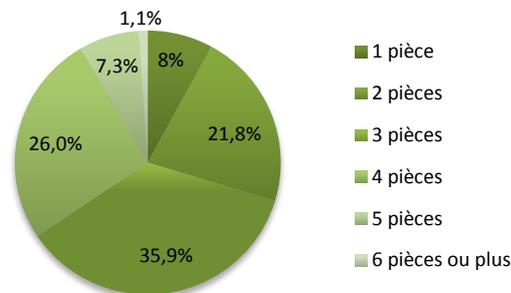
- Une offre importante de T3

Les logements de type T3 représentent 36% de l'offre.

Les très grands logements (5 pièces et plus) sont peu nombreux : ils représentent 8,4% du parc locatif social (c'est toutefois plus que la moyenne Bretonne : 7,1% ou du Morbihan 8%). Ils sont concentrés sur les villes de Lorient, Lanester et Hennebont (75% de l'offre). Les T1 (8% de l'offre) sont concentrés sur la ville centre : Lorient regroupe 75% d'entre eux.

Répartition de la taille des logements locatifs sociaux

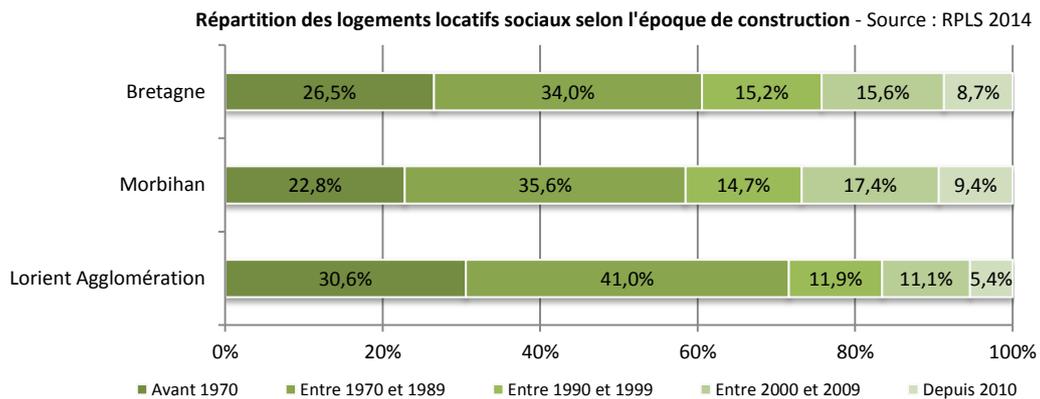
Source :RPLS 2014



- Un parc social plutôt ancien

30,6% du parc social date d'avant 1970, ce qui représente une part non négligeable si on se réfère au département (22,8%) et à la région (26,5%). Ce parc se répartit sur seulement 6 communes : Hennebont, Lanester, Larmor-Plage, Lorient, Quéven et Riantec.

16,6% des logements du parc social ont été construits après 2000. La part du parc récent et très récent est moins importante que pour le département et la région (24,3% et 26,8%). Pour les trois communes de Lanvaudan, Locmiquélic et Quistinic, la totalité des logements sociaux ont été construits après 2000.



Les bailleurs sociaux rencontrés s'accordent sur le fait qu'il existe un fort besoin en réhabilitation du parc le plus ancien d'autant plus que ce patrimoine est le plus difficile à louer et a tendance à se paupériser. Selon eux, le principal enjeu du parc social est donc sa réhabilitation.

- Une vacance faible

La vacance dans le parc social est faible, elle s'élève à 2,3% soit 349 logements vacants (Bretagne : 2,5%, Morbihan : 3%). 81% des logements vacants sont localisés sur Hennebont, Lanester et Lorient, c'est-à-dire là où les logements sociaux sont les plus nombreux. Seule la commune de Bubry affiche un taux de vacance élevé (20%) mais qui en volume ne représente que 4 logements. Pour rappel, sur cette commune, 11,6% des logements sont vacants, la vacance ne concerne donc pas uniquement le parc social.

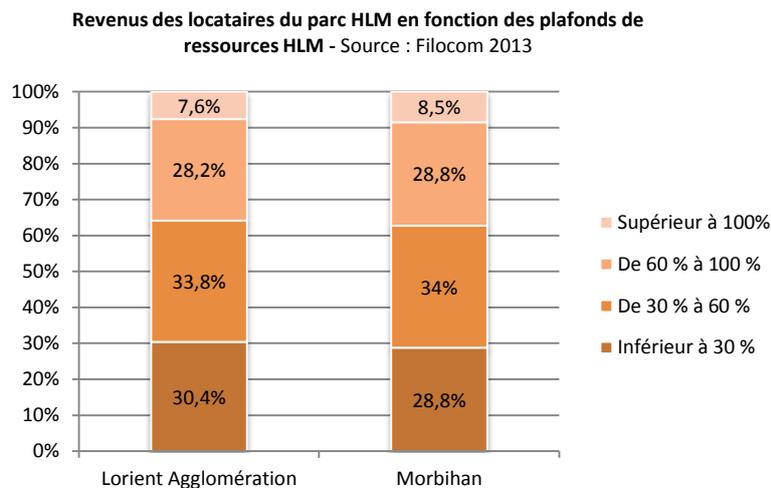
Aux dires des différents bailleurs rencontrés, la vacance touche plutôt les grands logements (à partir du T4) en collectif construits dans les années 1960/70 quelle que soit leur localisation. Le parc social est difficile à louer dans les communes plus rurales (Cléguer, Calan, Languidic...) dès lors que les logements sont collectifs.

3. Le profil des locataires du parc HLM

Les données sont issues du fichier FILOCOM. Elles ne concernent que les locataires du parc HLM.

- Des locataires aux revenus faibles

Les revenus des locataires du parc HLM sont faibles. En effet, en 2013, 64,2% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM¹⁰ (soit 1652€ pour une personne seule). 30,4% ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds (soit 909€ pour une personne seule).

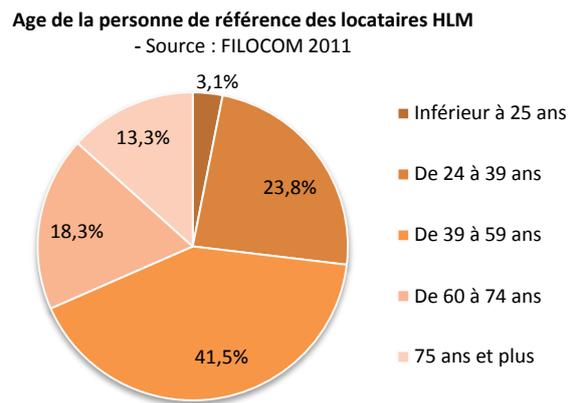
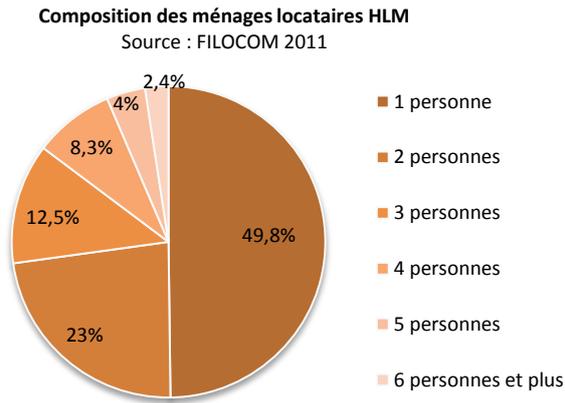


- Une majorité de petits ménages âgés de 40 à 59 ans

Une majorité des locataires HLM sont âgés de 40 à 59 ans (41,5%). Les plus de 60 ans représentent près d'un tiers des locataires (31,6%) alors que les moins de 25 ans sont très minoritaires (3,1%).

Une majorité de petits ménages logent dans le parc HLM : presque 3 ménages sur 4 sont composés d'une ou deux personnes (72,8%). Les ménages d'une seule personne représentent près de la moitié des occupants du parc HLM (alors qu'ils ne représentent que 39% de la population totale de l'agglomération).

¹⁰ L'attribution d'un logement social est soumise à des plafonds de ressources définis en fonction de la composition des foyers et actualisés chaque année. Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage. Au 1^{er} janvier 2013, le plafond à ne pas dépasser était de 19 834€ (1652€/mois) pour une personne seule, 26487€ (2207€/mois) pour un couple ou une personne seule avec un enfant à charge par exemple. Les conditions d'éligibilité au PLAI (60% des plafonds HLM) étaient les suivantes : 10908€ (909€/mois) pour une personne seule, 15894€ (1324€/mois) pour un couple ou une personne seule avec un enfant à charge.



4. La demande locative sociale

La demande locative sociale est évaluée à partir du fichier du numéro unique départemental qui regroupe l'ensemble des demandes reçues par les divers bailleurs du territoire. Ainsi, elle correspond à une image de la demande au 1er janvier 2015.

- Une demande locative en légère diminution et qui reste concentrée sur le cœur urbain

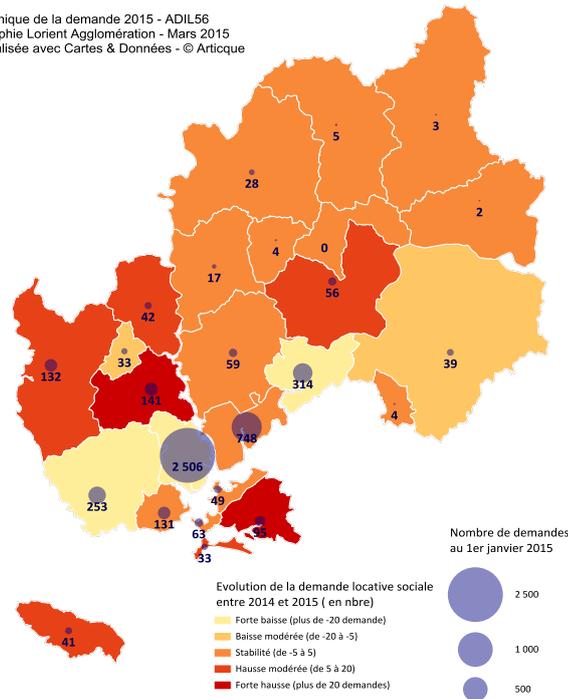
Au 1^{er} janvier 2015, 4 798 demandes sont en cours dans le territoire de Lorient Agglomération. Pour la première fois depuis 2010, la demande locative est en baisse (-1,7%). A l'échelle départementale, le nombre de demandeurs est également en diminution mais dans une moindre proportion (-0,7%).

Parmi ces demandeurs, 40% sont déjà locataires du parc HLM (soit 1919 demandeurs à la recherche d'une mutation) et 60% sont des demandeurs « externes » c'est-à-dire non logés dans le parc social (soit 2879 demandeurs). Les demandes de mutation restent stables par rapport à l'année précédente alors que le nombre de demandeurs externes est en baisse (-3% sur un an).

La demande est relativement stable voire en baisse sur la majorité des communes. La hausse du nombre de demandes se concentre principalement dans les communes de l'ouest de l'agglomération (Quéven, Guidel, Pont-Scorff, Gâvres, Riantelec notamment). Ceci peut être expliqué par la sortie de nouveaux programmes sur ces communes.

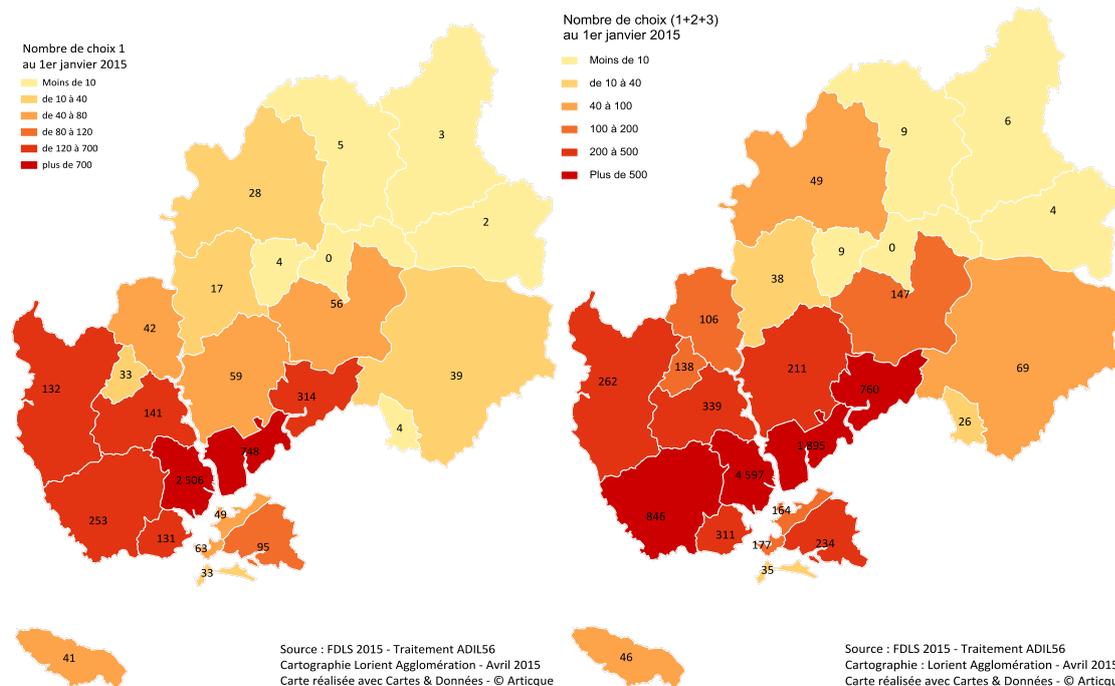
La demande se concentre sur les communes du cœur de l'agglomération, en particulier sur Lorient et Lanester, en somme là où le parc social est le plus important et où le demandeur sait qu'il a une chance de voir sa demande aboutir. La ville de Lorient continue de concentrer plus de la moitié de la demande, bien qu'elle enregistre la plus forte baisse sur un an (-107 demandeurs). Les communes de la première couronne sont également les plus sollicitées.

Fichier unique de la demande 2015 - ADIL56
 Cartographie Lorient Agglomération - Mars 2015
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque



Si certaines communes sont peu demandées en premier choix, elles le sont en revanche fortement en choix n°2 et n°3. C'est le cas de Gestel par exemple (de 33 demandes en choix n°1 à 138 demandes si on ajoute les choix 1, 2 et 3) ou de Brandérion et Caudan. A contrario, certaines communes sont demandées surtout en choix n°1 et très peu ensuite : Groix, Gâvres, Inguiniel et Quistinic.

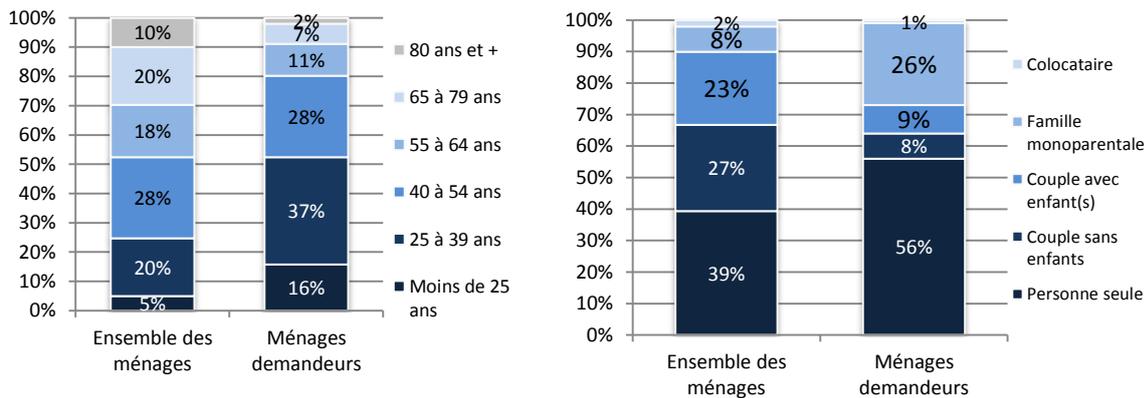
Les cartes ci-dessous sont à rapprocher de celle de la répartition des logements locatifs sociaux confirmant que la demande s'effectue là où est l'offre.



- Les profils des demandeurs : des personnes seules, jeunes et aux revenus modestes

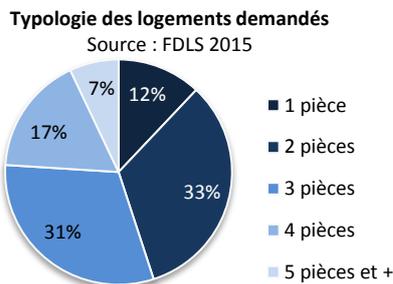
La grande majorité des demandeurs externes sont des personnes seules (56%) ou des familles monoparentales (26%). Ces deux types de ménages sont surreprésentés parmi les demandeurs par rapport à la population totale de Lorient Agglomération. Les couples avec enfants ne représentent quant à eux que 9% des demandeurs.

Les demandeurs sont plutôt jeunes, près de la moitié (53%) sont âgés de moins de 40 ans alors qu'ils ne représentent que 25% de la population de Lorient Agglomération.

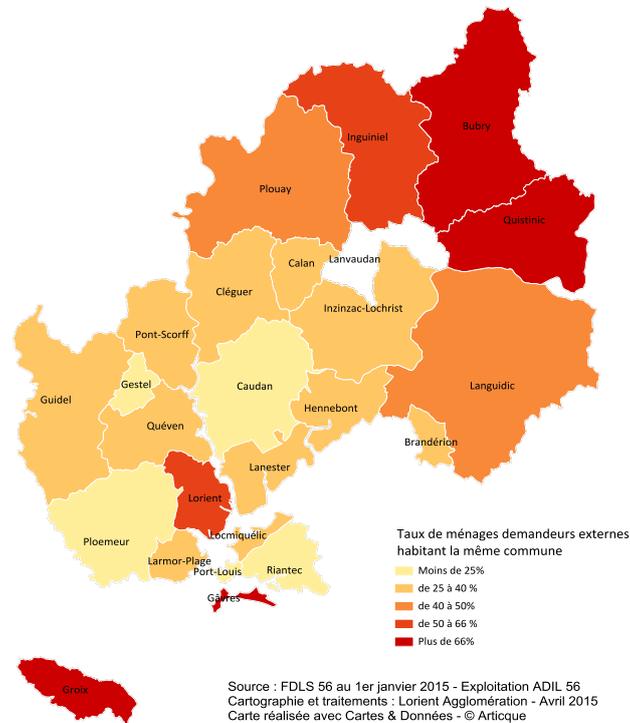


Un tiers des demandes concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20 % du plafond HLM (soit 330 €/mois pour une personne seule ou 530 € pour une famille monoparentale).

Au vu de la typologie des ménages demandeurs, la demande de logement social est orientée vers les logements de 2 pièces (33%) et 3 pièces (31%) majoritairement. Cependant, 24% de la demande concerne les 4 pièces et plus.



43% des demandeurs externes habitent déjà la commune demandée. Certaines communes sont souhaitées par une majorité de demandeurs n'habitant pas sur celle-ci (plus de 75% vivent sur une autre commune) : Caudan, Gestel, Ploemeur, Port-Louis, Riantec. Alors que pour d'autres communes, le logement social répondrait à une demande locale : Bubry, Quistinic, Gâvres et Groix (plus des deux tiers des demandeurs habitent déjà la commune).

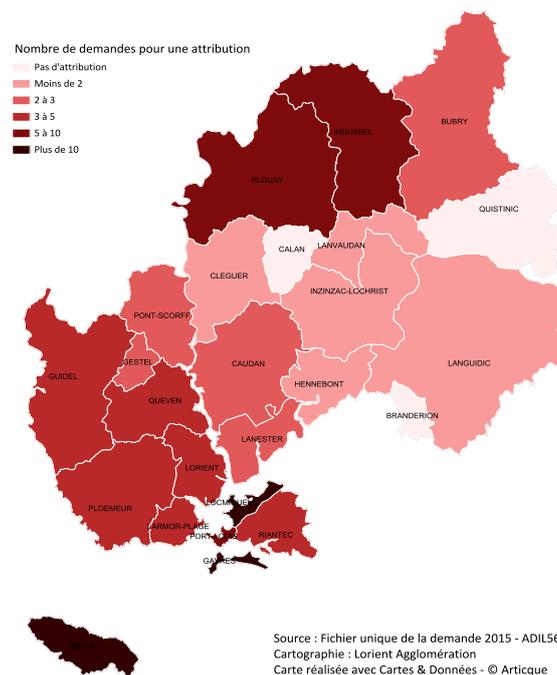


5. Bilan des attributions

Selon les analyses réalisées par l'ADIL 56, 3915 logements ont été proposés aux demandeurs en 2014 et 1987 logements ont été attribués. Les attributions sont en nette diminution depuis 2012, elles ont baissé de 11% entre 2013 et 2014.

- Une tension locative publique modérée

Sur Lorient Agglomération, la tension est de 3 demandes pour 1 attribution, contre 2,7 l'année précédente. Ce ratio est néanmoins satisfaisant à l'échelle de l'agglomération. La tension se retrouve avant tout sur les communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux est faible, dans les communes littorales et/ou dans lesquelles un programme immobilier est en cours (anticipation de la demande sur l'offre).



Le parc serait un peu moins fluide en raison de la baisse de la mobilité des locataires et du taux de refus élevé des propositions (pratiquement 48 % de refus).

Le délai moyen d'attribution est de 9,5 mois pour les demandes externes et de 13,9 mois pour les demandes internes. Les situations d'attente pour les demandes externes sont plus longues dans les communes situées autour de la ville centre (Quéven : 16,4 mois, Larmor-Plage : 19,8 mois) et/ou dans les communes littorales (Groix, Riantec, Port-Louis, Locmiquélic). En revanche, il faut attendre moins de 6 mois pour se voir attribuer un logement sur les communes de Ingouiniel, Inzinzac-Lochrist et Languidic.

La tension locative sociale progresse avec l'âge. Pour les moins de 25 ans, le délai moyen d'attribution d'un logement est d'environ 6 mois et pour les plus de 65 ans plus d'un an et demi. De même, le nombre de demandes pour une attribution est bien plus important pour les seniors (5 demandes pour une attribution) que pour les moins de 25 ans (2,6 demandes pour une attribution).

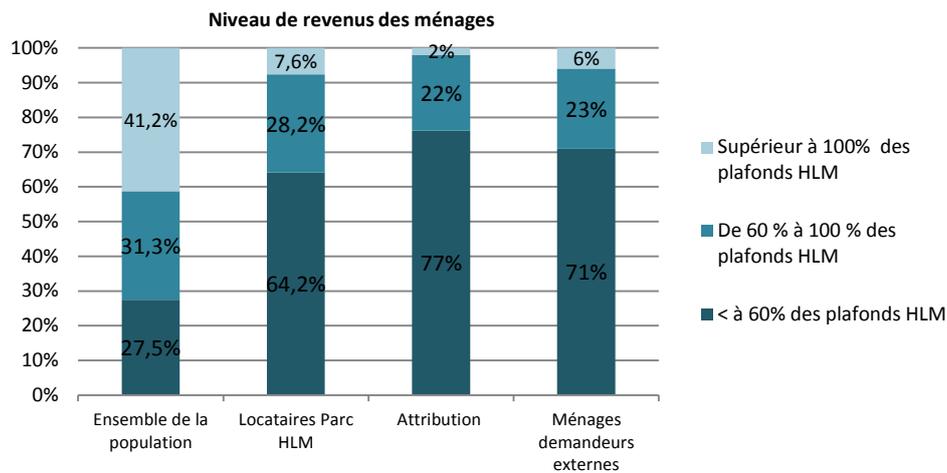
En lien avec la composition familiale des ménages (personnes seules et familles monoparentales), les demandes portent principalement sur les petits logements (T1 et T2 à 45%). Or, seulement 30% du parc locatif social est composé de ce type de logements. L'adéquation entre le parc locatif social et la demande existe pour les logements les plus grands seulement.

- Le profil des nouveaux entrants : des ménages jeunes aux revenus de plus en plus modestes

Les attributions de logement social vont principalement aux jeunes de moins de 40 ans (59%), qui constituent plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux.

Les logements sont principalement attribués aux personnes seules (43% des attributions) et aux familles monoparentales (37%).

Les trois-quarts des attributions externes concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM. Ainsi, les nouveaux entrants dans le parc HLM sont plus pauvres que les locataires déjà en place.



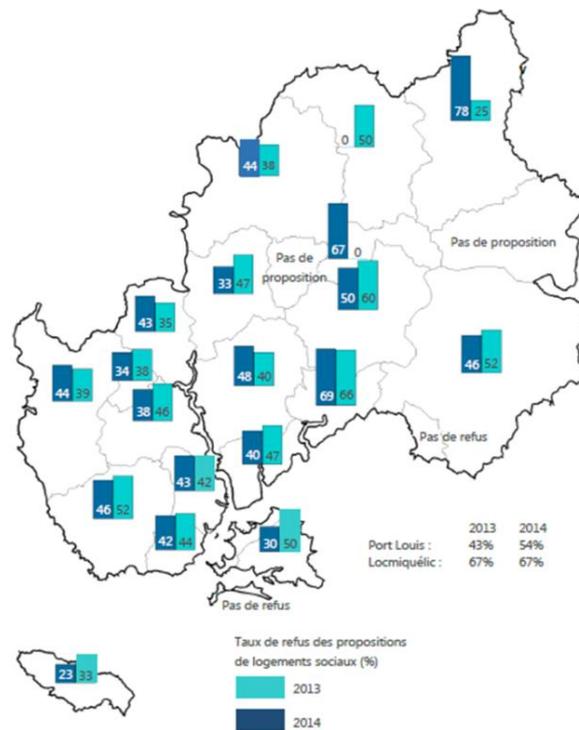
- Un zoom sur les refus

3915 propositions de logements ont été réalisées en 2014, pour 4798 demandes (externes et internes). Sur ces 3915 propositions, 1885 ont été refusées, soit un taux de refus de 48%. C'est un point de plus qu'en 2013.

L'analyse des données disponibles nous indiquent que sur ces 1885 refus, 36% d'entre eux n'ont pas été justifiés (absence de réponse). Sur les refus motivés, on distingue :

- 30% de rejets liés au logement en lui-même (taille, étage, prix du loyer, qualité ou caractéristiques du logement inadaptés)
- 14% de refus liés à la localisation du logement (éloignement par rapport au lieu de travail, aux écoles, aux services, rejet de certains quartiers).

Les taux de refus sont plus ou moins élevés selon les communes. Ainsi, en 2014, aucun refus n'est enregistré à Gâvres et Brandérion et peu de refus sont recensés à Groix (23%) et Riantec (30%). En revanche, les taux de refus sont particulièrement élevés sur les communes de Bubry (78%), Hennebont (69%), Locmiquélic et Lanvaudan (67%).



Néanmoins, ces données peuvent être nuancées en particulier si l'on regarde de plus près le nombre de propositions refusées. Parmi les demandes de logement social actives (c'est-à-dire une demande inférieure à 13 mois ou régulièrement renouvelée), on remarque que le nombre de refus concerne majoritairement la première proposition.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2015, 60% des demandeurs sont toujours en attente d'un logement social sans avoir refusé de propositions. 22% sont toujours en attente d'un logement social après avoir refusé 1 proposition d'un organisme HLM, 8% après avoir refusé 2 propositions et 9% après 3 propositions refusées ou plus.

	Nombre de demandes actives	%
Aucune proposition	2727	60%
1 proposition	1003	22%
2 propositions	380	8%
3 propositions	222	5%
4 propositions et plus	178	4%
Ensemble	4510	100%

Concernant les demandes satisfaites, 81,2% des ménages ont accepté la première ou la deuxième proposition émise par un organisme HLM.

	Demandes satisfaites	%
1 proposition	1084	54,6%
2 propositions	530	26,7%
3 propositions	202	10,2%
4 propositions	98	4,9%
5 propositions	47	2,4%
6 propositions	14	0,7%
7 propositions	10	0,5%
8 propositions	1	0,1%
9 propositions	1	0,1%
Ensemble	1987	100%

Une étude visant à analyser plus finement les mécanismes du refus des logements sociaux est en cours au sein de la DDCS. Les premiers éléments connus tendent aussi à relativiser le nombre élevé de refus. En effet, plusieurs facteurs pourraient venir grossir ces chiffres : ceux-ci tiennent au suivi effectué par les bailleurs (prise de contact du demandeur avant les Commission d'Attribution des Logements, visite ou non du logement avec le demandeur), l'enregistrement incomplet des non réponses mais aussi des demandeurs qui effectuent leur demande de logements en vue d'une venue à plus long terme sur le territoire,...

SYNTHESE DU PARC LOCATIF SOCIAL :

- Un parc locatif social concentré dans le cœur de l'agglomération mais qui se rééquilibre lentement, notamment grâce à la volonté des maires qui respectent le PLH
- Une programmation de logements locatifs sociaux qui dépasse nettement les objectifs fixés contribuant au maintien de la production de logements sur l'agglomération
- 10 communes sur les 13 soumises à l'obligation de disposer de 20% de ses résidences principales en logements locatifs sociaux (Article 302-5 du CCH) n'atteignent pas ce pourcentage
- Un parc HLM réalisé essentiellement en collectif et composé de logements de trois pièces
- Un parc HLM plutôt ancien engendrant un fort besoin de réhabilitation
- Des locataires à faibles revenus et des petits ménages (50% sont des personnes seules)
- Une tension locative publique modérée, un taux de refus important qui nécessite analyse
- Une majorité des demandeurs sont des personnes seules, plutôt jeunes, avec des revenus plus faibles que les locataires en place.

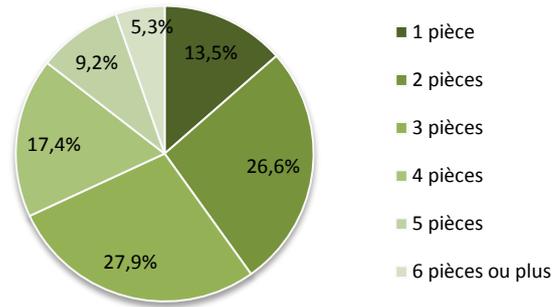
Synthèse des rencontres avec les acteurs :

Bailleurs sociaux	<p>-Le principal enjeu du parc social est sa réhabilitation. Les masses financières concernées sont très importantes.</p> <p>-Le financement de la réhabilitation pour un bailleur social est liée à sa capacité de production neuve dans le cadre d'un équilibre budgétaire global</p> <p>-La mise en place de contrat d'objectifs avec Lorient Agglomération et les communes permettrait de réguler les concurrences entre bailleurs et apporterait une visibilité pluriannuelle.</p> <p>-Il faudrait éviter la commercialisation simultanée de logements qui se concurrencent entre eux. (difficultés pour trouver des locataires et risque de vacance sur le parc ancien).</p> <p>-La problématique du coût d'acquisition du foncier reste importante notamment en renouvellement urbain ou sur du foncier bien placé ce qui nécessite davantage d'intervention et de maîtrise publique.</p> <p>-Les communes de 1^{ère} couronne présentent un marché porteur. En 2^{ème} couronne, il est au ralenti et pose davantage de problèmes.</p>	<p>-Il faudrait envisager un allègement des règles de % de logements sociaux notamment dans les communes qui n'ont pas obligation selon la loi SRU et où il n'y pas de besoins en logements sociaux.</p> <p>-Les règles en matière de VEFA doivent être plus précises : Obligation pour le promoteur de les associer dès le démarrage du projet, interdire le 100% VEFA</p> <p>-Les constructeurs sociaux préfèrent disposer d'une emprise foncière que d'acheter en VEFA. C'est une obligation dans le PLH en cours.</p> <p>-Le seuil de 6 logements est trop bas (difficulté de gestion). Il faut que cela représente au moins une cage d'escalier.</p> <p>-La vente de logements HLM peut être un levier intéressant selon un bailleur (régénération des fonds propres, réinvestissement pour construire davantage de logements et/ou de typologie plus adaptée)</p>
Promoteurs privés	<p>-Le problème de la péréquation est soulevé notamment la charge que font peser les logements sociaux.</p> <p>-Les opérateurs privés disent avoir du mal à sortir et équilibrer leurs opérations.</p>	<p>-Un promoteur propose l'instauration d'une taxe plutôt qu'un nombre de logements sociaux.</p> <p>-Le partenariat avec les bailleurs permet d'améliorer le taux de pré-commercialisation des logements et donc de garantir la sortie des opérations</p>
Habitants	<p>-Il faut changer l'image du logement social et veiller à sa bonne intégration architecturale et urbaine.</p>	<p>-Une meilleure répartition des logements locatifs sociaux sur l'agglomération est nécessaire.</p>
Partenaires associés*	<p>-L'exigence de qualité dans la forme urbaine des logements sociaux au même titre que l'offre privée contribue à la réussite de la mixité</p> <p>-Dans les opérations, il ne faut pas que le collectif soit exclusivement synonyme de logement social (risque de stigmatisation).</p>	<p>-Il faut s'interroger sur l'adaptation des objectifs de mixité sociale et de formes urbaines en fonction des spécificités locales dans une approche territoriale.</p>

Les maires	<p>-Les maires souhaitent un assouplissement des règles de pourcentage de logements sociaux à réaliser (adaptés aux besoins de chaque commune afin de répondre à une réelle demande, à proximité des activités et des services).</p> <p>plusieurs aménagements pourraient être étudiés :</p> <p>SRU : - Répartir les objectifs de LLS sur plusieurs communes</p> <ul style="list-style-type: none">- Calculer le % de logements sociaux sur le parc des résidences principales du bourg et des villages et non sur l'ensemble <p>PLH : - Appliquer la règle par secteur et non plus par opération</p> <ul style="list-style-type: none">- La règle pourrait s'appliquer à partir d'un seuil fixé à 10 ou 12 logements- Appliquer des % moindres pour les communes non soumises à la loi SRU	<p>-Certaines communes se satisfont de cette règle d'autant plus que le logement social leur apparaît comme le meilleur levier pour conserver et gagner de la population.</p> <p>-Les communes de 2^{ème} et 3^{ème} couronne souhaitent que les LLS soient réalisés en individuel plutôt qu'en collectif pour une meilleure intégration dans le tissu existant.</p> <p>-Il faut analyser finement la demande et les refus.</p> <p>-L'appellation « logement social » véhicule des représentations négatives. Il faudrait remplacer par « logement aidé » par exemple.</p>
-------------------	--	--

* : il s'agit des différents partenaires présents lors du séminaire habitat et du comité technique : Aloen, Adil, DDTM, DDCS, DREAL, CD, CR, Foncier de Bretagne, conseil de développement, chambre départementale des notaires, architectes, CSF, FFB, SNAL, CAUE, CAPEB, CLCV, caisse des dépôts, banques...

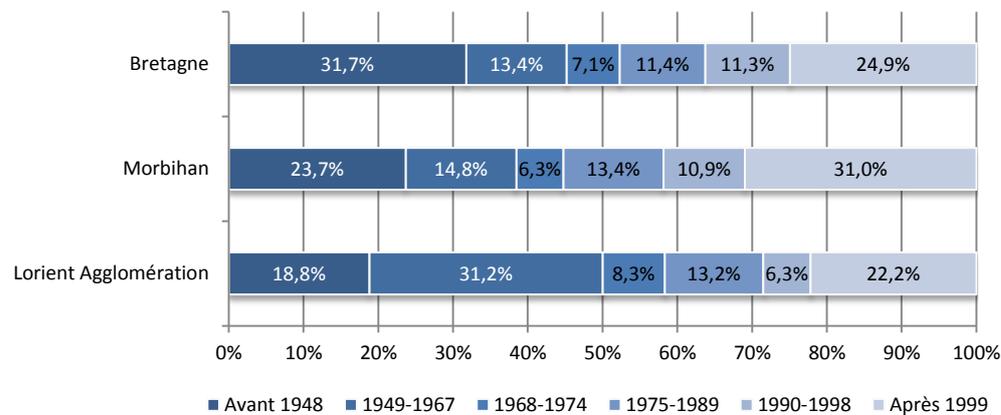
Typologie des logements du parc locatif privé - Source : INSEE 2012



- Un parc ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien, 58,3% des logements ont été construits avant 1975 (dont la majeure partie issue de la période de reconstruction). A titre de comparaison : c'est le cas pour 51% des logements occupés par un propriétaire et de 49,7% du parc locatif public. A noter, la part importante de logements locatifs réalisés sur une période récente : 22,2% ont été construits après 1999.

Typologie des logements du parc locatif privé - Source : Filocom 2011

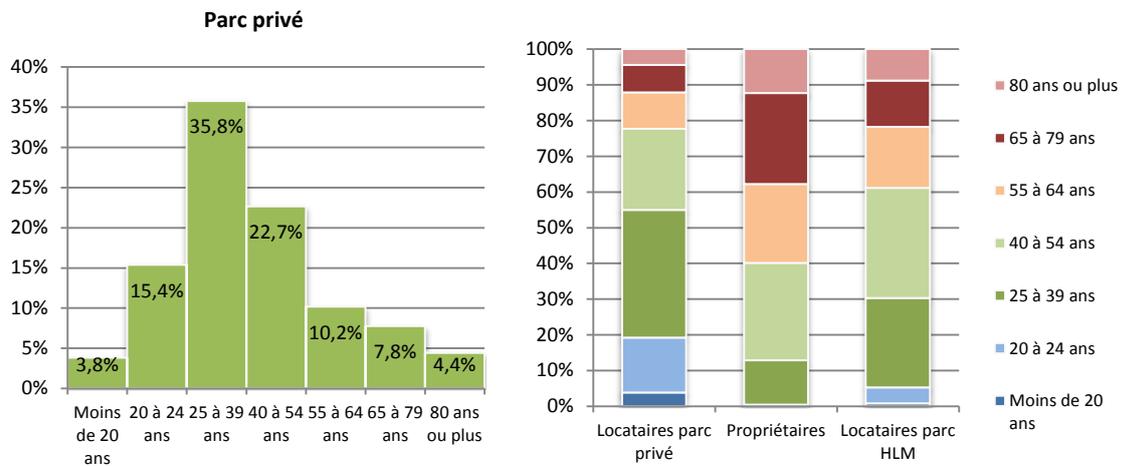


2. Le profil des locataires du parc privé

- Des locataires plutôt jeunes.

En comparaison aux autres franges du parc, les locataires du parc privé sont plutôt jeunes. Ainsi, les moins de 25 ans représentent 19,2% des locataires du parc privé (5,3% dans le parc locatif public et 0,5% des propriétaires). Les moins de 40 ans représentent 55% des locataires du parc privé alors qu'ils ne représentent que 12,5% des propriétaires et 30,3% des locataires du parc HLM.

Les 25-39 ans sont les plus représentés (35,9%), ensuite cette proportion diminue avec l'âge : seulement 4,4% de personnes âgées de 80 ans et plus sont locataires d'un logement privé (soit deux fois moins que dans le parc social, et trois fois moins que chez les propriétaires occupants).

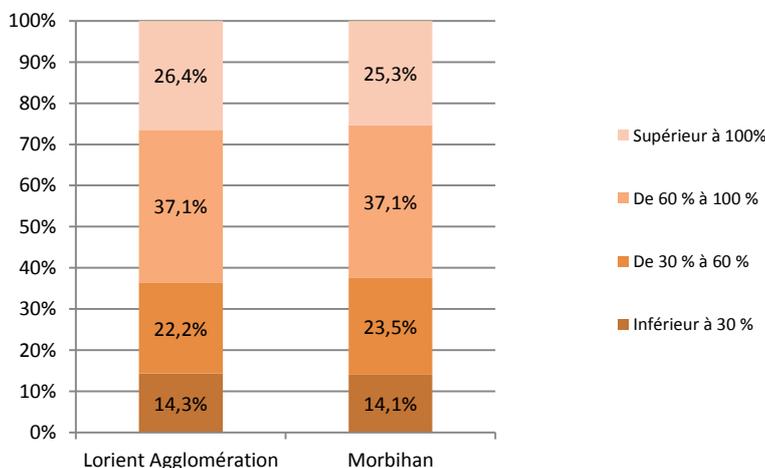


Source : Insee 2012

- Des locataires modestes

Les revenus des locataires du parc privé sont plutôt bas. Près de trois-quarts d'entre eux (73,6%) sont éligibles au parc locatif HLM. Tout comme le parc locatif public, le parc locatif privé remplit un rôle d'accueil des publics modestes notamment les plus jeunes (moins de 25 ans).

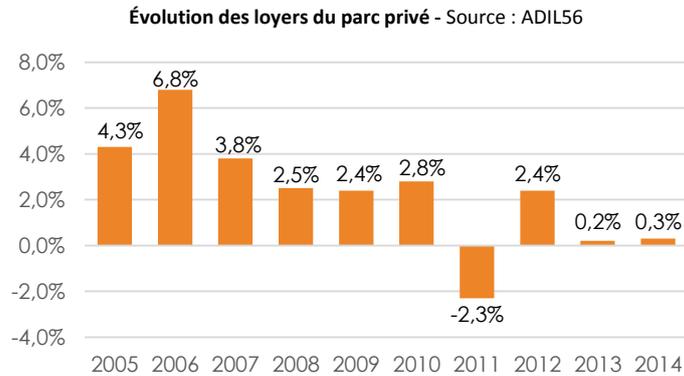
Revenus des locataires du parc privé en fonction des planfonds HLM - Source : Filocom 2013



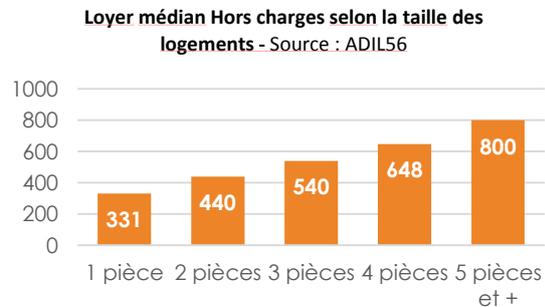
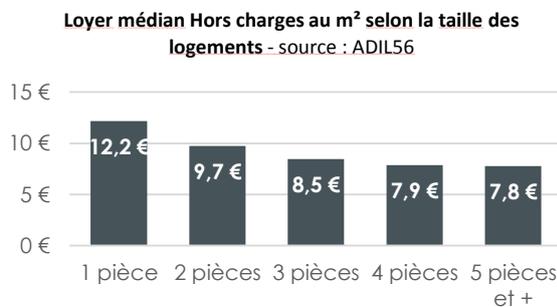
3. Une faible évolution des loyers

Les données sont issues de l'Observatoire des loyers de l'ADIL au 1^{er} janvier 2014 pour le Pays de Lorient (Lorient Agglomération représente 98% de l'échantillon).

Le niveau médian des loyers poursuit sa stabilisation (+0,3% sur un an) dans le pays de Lorient comme partout ailleurs dans le Morbihan, confirmant de fait la détente du marché locatif.



Le niveau médian des loyers hors charges s'établit à 8,7€/m², toutes dates d'emménagement et tous types de biens confondus. Des disparités existent selon les typologies proposées : ainsi le prix au mètre carré des petits logements est plus élevé (12,2€/m² hors charges pour un T1) que pour les plus grands (7,8€/m² hors charges pour un T5). Le loyer médian hors charges s'élève à 535€ par mois : les prix s'échelonnent entre 331€ pour un T1 et 800€ pour un T5 ou plus.

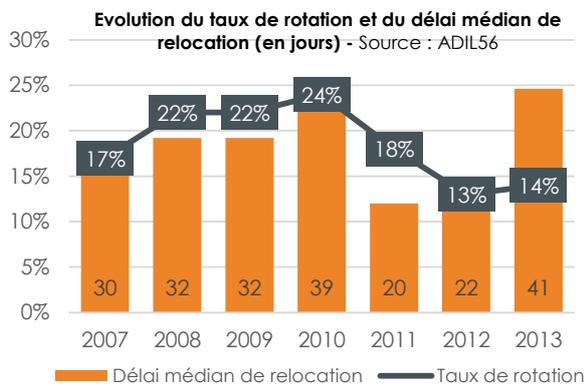


Le taux de mobilité des locataires se maintient à un niveau historiquement bas : près de 14% des logements du parc privé ont changé d'occupant. Selon les professionnels, cette baisse de la mobilité s'explique par le contexte économique et social, les ménages reportant leurs projets résidentiels.

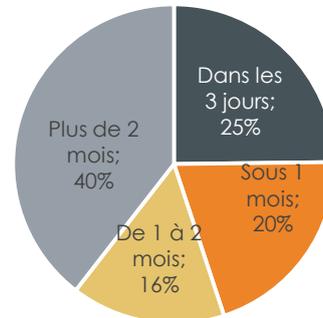
Le délai médian de relocation progresse sensiblement sur un an : 22 jours en 2012 contre 41 jours en 2013. En 2013, 45% des logements observés se sont loués sous un mois dont 25% se sont reloués quasi immédiatement témoignant d'une demande réelle. Pour autant, parallèlement, 40% des logements mettent plus de 2 mois à se relouer.

En pratique, le nombre de biens proposés sur le marché est nettement supérieur au volume de candidats à la location rendant la concurrence des biens accrue. De nombreux professionnels évoquent la problématique des

logements anciens à faible prestation (pas d'ascenseur, de parking, de balcon,...) non rénovés qui, de surcroît, font face à une offre de quelques programmes neufs à basse consommation d'énergie, très bien localisés, loués à des tarifs inférieurs.



Répartition des délais de relocation en 2013 - Source : ADIL56

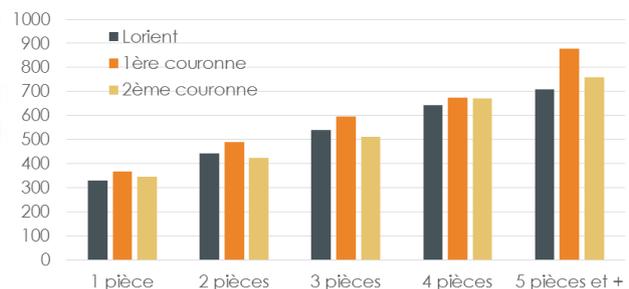
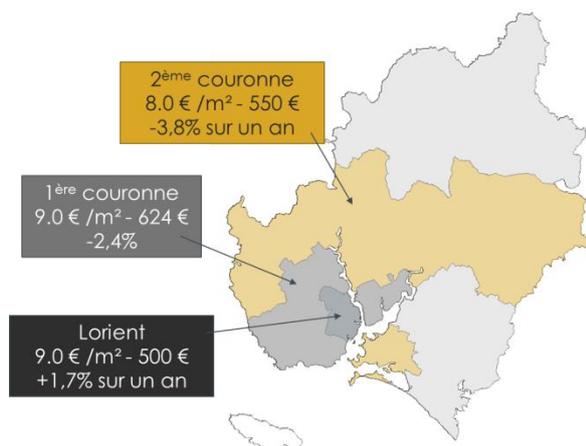


En 2014, la ville-centre est le seul secteur qui enregistre une progression de son loyer médian (+1,7%). Pour autant, le ressenti général des professionnels n'est pas différent sur ce secteur : le marché locatif est détendu.

La première couronne de Lorient Agglomération affiche les niveaux de loyer les plus élevés : 624€ de loyer médian (contre 500€ sur Lorient soit 124€ de plus).

Sur la deuxième couronne de Lorient Agglomération, les professionnels soulignent une difficulté plus grande à louer les petits logements et notamment les appartements, la demande portant surtout sur de l'individuel.

Sur la troisième couronne, l'échantillon de données récoltées ne permet pas de réaliser des analyses fiables.



SYNTHESE DU PARC LOCATIF PRIVE :

- Une offre locative privée concentrée sur quelques communes
- Un parc composé essentiellement de petits logements (40% d'une et deux pièces) plutôt anciens qui répond à la demande
- Des locataires plus jeunes que dans les autres segments du parc de logement
- Un parc qui joue un rôle important dans l'accueil des ménages les plus modestes (73,6% sont éligibles à un logement locatif social)
- Un marché locatif privé assez détendu et des loyers qui restent stables dans un contexte de concurrence accrue

Les publics spécifiques

Cette thématique traite plus spécifiquement de la situation et des besoins des personnes ou familles qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement ordinaire en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. Il s'agit notamment des populations défavorisées, des jeunes, des personnes âgées ou en situation de handicap et des gens du voyage.

1. Les Personnes âgées et les personnes en situation de handicap

- Les personnes âgées

Près de 27% de la population de Lorient Agglomération est âgée de plus de 60 ans en 2011, soit une proportion plus élevée que la Bretagne (25,4%) et la France (23,2%). Ils représentaient 24,1% de la population en 2006, le vieillissement du territoire est donc important.

Au sein de l'agglomération, les séniors sont concentrés sur le cœur de l'agglomération mais aussi surreprésentés sur le littoral et les communes du nord.

Près de 43 structures permettent l'accueil des personnes âgées, dépendantes ou non, sur le territoire réparties dans 20 communes. 4 communes concentrent cependant la majorité de l'offre : Lorient, Lanester, Hennebont et Ploemeur.

Commune	Type de logement	Gestionnaire	Propriétaire	Nom	Nombre de logements
Lorient	EHPAD	Mutualité retraite 29-56	Mutualité retraite 29-56	Résidence La Lorientine	76
	EHPAD	CCAS	Lorient Habitat	EHPAD Kervénanec	40
	EHPA	CCAS	Lorient Habitat	EHPA Kerguestenen	56
	FPA	Association AGORA	Lorient Habitat	FPA Lefort	39
	FPA	Association ARGO	Espacil	Résidence Edylis	88
	EHPAD privée maison de retraite	Association ARGO Les petites sœurs des pauvres		Résidence Kerelys Le vallon	25 65
Bubry	FPA	FPA Bubry	BSH	Résidence Louis Onorati	11
	FPA	FPA Bubry	BSH	Résidence Louis Onorati	13
	FPA	FPA Bubry	BSH	Résidence Louis Onorati	32
Caudan	EHPAD	BSH	BSH	Résidence le Belvédère	57
	EHPAD	EHPAD de Kergoff	EHPAD de Kergoff	Résidence Ti Aeuil	72
	EHPAD privé associatif			Résidence Anne de Bretagne	87
Cléguer	EHPAD	CCAS		Résidence Belle Etoile	71
Gâvres	FPA	CCAS	BSH	Résidence Stiren Er Mor	63
Groix	EHPAD	CCAS	BSH	Résidence Chez nous	45
Gestel	EHPAD privé			Les Océanides	62
Guidel	MAPA	CCAS	CCAS	MAPA Ker-Laïta	25
	EHPAD	Espacil Habitat	Argo	Résidence Kerelys	28
	Petite unité de vie			Résidence Saint-Maurice	24
	Résidence service				87
Hennebont	EHPAD	CCAS	Lorient Habitat	EHPAD Ster Glas	65
	Maison de retraite	Association Perrine samson		Maison Sainte-Marie	60
	Maison de retraite hospitalière	Centre hospitalier de Bretagne Sud		Maison de retraite hospitalière Eudo de Kerlivo	60
	EHPAD	Centre hospitalier de Bretagne Sud		La Colline	48
Inzinzac-Lochrist	Résidence services	Les villages d'Or		Les villages d'or d'Hennebont	70
Inzinzac-Lochrist	EHPAD	CCAS	BSH	EHPAD La Sapinière	37

	EHPAD	CCAS	BSH	EHPAD La Sapinière	16
Lanester	EHPAD	Association Les Bruyères	Les Ajoncs	Résidence Les Bruyères	69
	EHPAD	CCAS	BSH	EHPAD Le Coutaller	49
	FPA	CCAS	BSH	FPA Louis Aragon	58
	EHPAD privée	Association Argo	Espacil Habitat	Résidence Keréllys	28
	EHPAD public	Centre hospitalier Charcot		USLD Prat ar Mor	50
	Résidences services			Domitys "Le jardin d'éole"	111
Languidic	EHPAD	CCAS	CCAS	EHPAD Le Marégo	64
Larmor-Plage	FPA	CCAS	BSH	FPA Kerderff	44
	FPA	CCAS	BSH	FPA Kerderff	22
	FPA	Amisep	BSH	FPA Le Phare	55
Locmiquélic	FPA	CCAS	BSH	Résidence Le Glouahec	43
	FPA	CCAS	BSH	Résidence Le Glouahec	19
Ploemeur	EHPA	CCAS	BSH	Foyer Pierre et Marie Curie	35
	EHPAD	CCAS	BSH	EHPAD Ter et Mer	82
	EHPAD	Mutualité retraite 29-56	Mutualité retraite 29-56	Résidence de Kerloutan	88
	EHPAD			Kerbernès	
	Maison de santé	Association Jean Lachenaud		Le Divit	40
Plouay	EHPAD	CCAS	BSH	Résidence Louis Ropert	52
	EHPAD	CCAS	BSH	Résidence Louis Ropert (1986)	17
Pont-Scorff	EHPAD	Mutualité retraite 29-56	Les Foyers	Résidence Les Couleurs du Temps	81
Quéven	FPA	CCAS	Les Foyers	Résidence de Kerlaran	26
Port Louis	EHPAD	Centre hospitalier de port Louis	BSH	EHPAD de Port Louis	193
Riantec	EHPAD	Centre hospitalier de port Louis		EHPAD de Riantec	69

A ces structures s'ajoutent trois domiciles partagés répartis sur les communes de Larmor-Plage, Inguiniel et Cléguer. Chacun est en capacité d'accueillir 8 personnes.

Selon le schéma gérontologique (2011-2015), pour le secteur de Lorient, il manquerait 200 places en EHPAD. Cela signifie que le territoire a un taux d'équipement inférieur par rapport aux autres territoires du département. Aucun financement n'est prévu pour la construction de nouveaux EHPAD, l'ARS se prononcera en 2018 sur le nombre de places allouées à chaque territoire.

En ce qui concerne le maintien à domicile, les services d'aides et de maintien à domicile (portage de repas, personnels d'aides à domicile, etc.) sont performants et présents dans l'ensemble des communes aux dires des maires et des acteurs. Ces services répondent bien aux besoins des personnes âgées qui souhaitent rester à leur domicile le plus longtemps possible. De plus, 3 dispositifs de coordination gérontologique existent : le CLIC de la ville de Lorient, le relais gérontologique du point bleu de la ville de Lanester et le réseau gérontologique de Port-Louis qui couvre les communes de la rive gauche.

Toutefois est repéré le manque d'un service « ressource », d'évaluation, d'information et de coordination des aides pour les personnes âgées dépendantes ou sortant d'hospitalisation par des professionnels formés. L'espace autonomie sénior proposé par le conseil départemental fait débat. La mise en place d'une liste unique d'attente en hébergement semble indispensable.

Par ailleurs, l'adaptation des logements des propriétaires est facilitée financièrement grâce aux aides de l'ANAH et de Lorient Agglomération qui permettent de financer les travaux d'adaptation de la salle de bain, d'installation d'un monte-escalier, ou encore de motorisation des volets roulants dans le cadre de l'opération de réhabilitation du parc ancien (Programme d'Intérêt Général habitat - PIG habitat).

- Les personnes en situation de handicap

En 2009, 3 200 personnes sont bénéficiaires de l'AAH sur Lorient Agglomération selon la CAF. Il existe à ce jour 8 foyers qui offrent au total 141 places en internat, 4 places en accueil temporaire et 64 places en accueil de jour. A cela, s'ajoute deux résidences collectives adaptées au handicap à Hennebont proposant au total 26 places.

Etablissements sociaux et médico-sociaux sur le territoire autonomie lorientais

Commune	Nom de l'établissement	Gestionnaire	Type de structure	Type de prise en charge	Capacité 2014
Hennebont	Foyer Prad-Izel	ADAPEI 56	Foyer de vie	Internat	20
				Accueil temporaire	1
				Accueil de jour	30
Hennebont	Foyer Les Lavandières	ADAPEI 56	Foyer d'accueil médicalisé	Internat	20
				Accueil de jour	2
				Internat	13
Lanester	Foyer "Le Chêne"	CCAS de LANESTER	Foyer de vie	Accueil temporaire	1
				Accueil de jour	7
				Internat	10
Lorient	Foyer Soleil	La Mutualité	Foyer d'accueil médicalisé	Accueil temporaire	1
				Accueil de jour	10
				Internat	25
Ploemeur	Foyer Rorh Mez	La Mutualité	Foyer d'accueil médicalisé	Accueil de jour	3
				Internat	27
				Accueil de jour	12
Ploemeur	Foyer Avel Vor	ADAPEI 56	Foyer de vie	Accueil temporaire	1
				Internat	12
				Foyer d'hébergement	12
Plouay	La Clé des champs	GIP Kreiz er Prat	Foyer d'accueil médicalisé	Internat	32
					227

Résidences collectives adaptées au handicap

Commune	Nom de l'établissement	Type de structure	Capacité 2014
Hennebont	SCI L'envol	Résidence collective	12
	SCI L'hermine	Résidence collective	14
			26

Concernant la thématique du logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, les diverses rencontres organisées avec les professionnels ont permis de mettre en lumière les constats suivants :

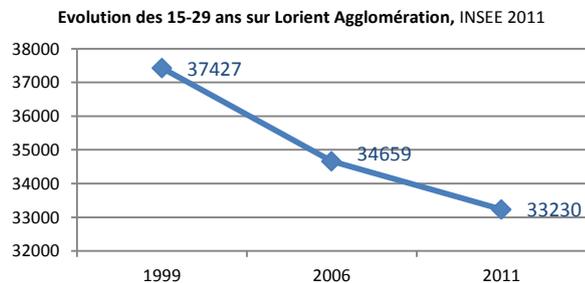
- Un recensement dans le parc HLM des logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap est à réaliser.
- Les bailleurs sociaux ont souligné l'importance de trouver le candidat avant l'adaptation du logement (à condition que les délais de construction soient courts).
- A l'échelle du département, un logiciel de gestion des listes d'attentes des EHPAD a été mis en place depuis 2014. Ce logiciel permet de connaître le nombre de personnes réellement en liste d'attente à un instant T. Ce logiciel fonctionne sur tous les territoires « autonomie sénior » sauf sur le secteur de Lorient qui ne dispose pas d'Espace d'autonomie sénior. Selon le département, une réflexion doit être menée sur ce point et sur la possibilité pour Lorient Agglomération de prendre la compétence (totale ou partielle) « personnes âgées ».
- Certaines structures sont vieillissantes, vétustes et ont besoin d'une mise aux normes. La réhabilitation et/ou l'extension de certaines structures existantes datant des années 1960-1970 est un des enjeux fort. Les besoins doivent ainsi être chiffrés par les bailleurs. L'équilibre budgétaire des

EHPAD est souvent un problème car l'augmentation des loyers a ses limites. Certaines communes et CCAS souhaitent se désengager de leur gestion.

- De nouvelles formes alternatives d'habitat pourraient être développées après recensement des besoins : salle commune dans les programmes HLM, mutualiser certains accompagnements, habitat regroupé, etc.
- Les acteurs n'identifient pas un besoin de développer davantage de résidences services sur le territoire. Actuellement, il existe 3 résidences services privées implantées à Guidel, Hennebont et Lanester et une quatrième serait en projet à Lorient.

2. Le logement des jeunes

Sur Lorient Agglomération 33 230 personnes sont âgées de 15 à 30 ans, soit 16,7% de la population. La part des jeunes dans la population est inférieure à la moyenne bretonne (17,1%) et française (18,4%) et a de plus tendance à diminuer au fil des ans : -11,2% depuis 1999.



Les jeunes se concentrent sur le cœur de l'agglomération. Ainsi, 59,2% habitent sur les trois communes de Lanester, Lorient et Hennebont (39,6% sur la seule commune de Lorient). A contrario, ils sont sous-représentés dans les communes littorales et de deuxième couronnes. Ce phénomène de concentration sur le cœur d'agglomération a tendance à se renforcer : les trois communes regroupaient 54,6% des jeunes en 1999.

Le revenu des jeunes est une donnée difficile à approcher. Une part non négligeable d'entre eux ne fait pas de déclaration de revenus autonome, et une partie des revenus de cette population sont inconnus en particulier celle qui correspond à l'aide financière apportée par la famille. Néanmoins, concernant ceux qui déclarent leurs revenus de manière autonome, les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans sont ceux qui ont les revenus fiscaux par unités de consommation les plus faibles. Leur revenu médian s'élève à 15 035€ contre 18 959€ pour l'ensemble des classes d'âges. De manière générale, ils gagnent environ 20% de moins que pour l'ensemble des tranches d'âge. De plus, les jeunes sont un public davantage touché par la précarité de l'emploi. Le taux de chômage des 15-24 ans est environ deux fois supérieur à celui de l'ensemble des actifs de l'agglomération (12,6%).

L'offre en logement sur Lorient Agglomération hors parc privé est constituée de 5 Foyers Jeunes Travailleurs (390 logements), 3 résidences CROUS (176 logements), de résidences étudiantes sociales et privée.

Type de logements	Gestionnaire	Propriétaire	Nom	Nombre de logements
RE	Lorient Habitat	Lorient Habitat	Blaise Pascal (Hennebont)	41
FJT	AGORA	Lorient Habitat	Courbet	75
FJT	AGORA	Lorient Habitat	Perrault	66
FJT	AGORA	Lorient Habitat	RS du Polygone	84
FJT	AGORA	Espacil Habitat	La Varangue	86
FJT	AGORA	Les Ajoncs	Le Sextant	79
RE	CROUS	Le Logis Breton	Les Séquoïas - Bat. A	39
RE	CROUS	Le Logis Breton	Les Séquoïas - Bat. B	52
RE	CROUS	Le Logis Breton	Les Palmiers	85
RE et JA	Espacil	Espacil	La Nina	104
RE et JA	Espacil	Espacil	La Pinta	79
RE et JA	Espacil	Espacil	Santa-Maria	78
RE et JA	Espacil	Espacil	Les Lauréats	155
RE privée	Nexity		Studilat	96

Les acteurs locaux rencontrés n'identifient pas de besoins ou de dysfonctionnements majeurs concernant le logement des jeunes sur Lorient Agglomération. L'offre apparaît suffisante et permet de répondre globalement de façon satisfaisante à la demande (sauf pour les jeunes rencontrant des difficultés sociales : voir chapitre sur les personnes défavorisées). Les gestionnaires doivent optimiser le remplissage des structures ou des logements du parc privé car les demandes portent sur des durées courtes et intervenant toutes au même moment (étudiants, stagiaires, apprentis...).

Selon les professionnels du secteur, il faut aussi veiller à ne pas spécialiser les produits. L'offre doit être croisée. Les structures ou bailleurs ont besoin de populations stables pour garantir l'équilibre des opérations.

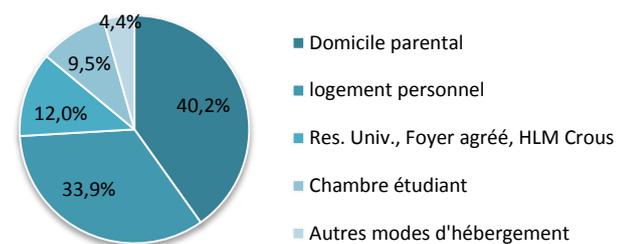
Si l'association Agora qui gère les FJT n'identifie pas de besoins nouveaux, une réflexion sera sans doute à engager sur le devenir de la résidence Courbet.

- La population étudiante

Pour l'année universitaire 2013-2014, 3680 étudiants étaient inscrits à l'Université de Bretagne Sud (site de Lorient) et plus de la moitié (52%) résidaient sur le territoire de Lorient Agglomération. Les 1928 étudiants qui habitent sur le territoire résident à :

- 40,2% au domicile parental
- 33,9% en logement personnel
- 12% en foyer agréé, résidence universitaire, HLM Crous
- 9,5% en chambre étudiant
- 4,4% autre mode d'hébergement

Mode d'hébergement des étudiants de l'UBS résidant sur LA
Source : Chaire ACT-TER / Fondation UBS



A noter que les étudiants de l'UBS résident majoritairement sur la ville centre de Lorient (63%), puis Lanester (7,2%) et Ploemeur (6,3%).

3. Les personnes défavorisées

Il s'agit des ménages visés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D) et par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (D.A.L.O) à savoir : des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales liées à l'urgence (perte de logement, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne ou précaire) ou la difficulté d'habiter (troubles du comportement,...).

L'offre actuelle sur le territoire SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) de Lorient (Lorient Agglomération, Communauté de Blavet Bellevue Océan, Roi Morvan Communauté) est composée de 65 places sur des dispositifs d'urgence et 364 en insertion. Sur Lorient Agglomération les structures spécifiques se décomposent ainsi :

Les structures spécifiques (financement DDCS).

Hébergement		Résidences sociales	
Urgence	Lorient CHRS Robelin	Résidences sociale	Lanester Sg56 - Jean Jaurès
	Robelin M H		
	Robelin	Foyers jeunes travailleurs	Lorient Les grands Larges Courbet
	5 logements HU		
Urgence hivernale	Lorient Mobile homes		
AVA	Lorient Atelier d'aide à la vie active	Pensions de famille	Lanester Bougainville (Espaceil) 16 Ploemeur L'esterel (sauvegarde56) 25
Stabilisation	Lorient Le Safran	Résidences d'accueil	Lorient Foch (Sauvegarde56) 15 Bubry Saint-Pierre (UDAF) 18
	Robelin		
	stab		
ALT	Lorient Sg56 Lorient	Hébergement spécialisé des demandeurs d'asile	
	AST Charcot	Pré CADA	Lorient Keranne Latitudes 50 (avec Vannes) 2 logements d'urgence 14
	Douar nenez		
	Sg56 Keranne Latitudes	CADA	Lorient 105 (avec Auray)

Les acteurs locaux s'accordent sur les constats suivants :

- Concernant l'accueil d'urgence, pour le SIAO, le nombre de places est assez restreint, notamment pour l'accueil des personnes isolées. L'accueil d'urgence devrait se fluidifier : 6 places supplémentaires pour les personnes isolées devraient être ouvertes prochainement et la réforme du droit d'Asile devrait permettre de raccourcir les délais d'attente).
- La réponse insuffisante aux demandes d'hébergement d'insertion (34 %) interroge. L'augmentation de demandeurs jeunes pose question. La question des CHRS est à étudier de plus près. Actuellement, le territoire est doté de 112 places en CHRS (il est correctement doté par rapport à l'ensemble du département) ce qui est un peu juste aux dires du SIAO. Il ne faut pas raisonner uniquement en termes de places supplémentaires mais travailler aussi sur la gestion des flux, les orientations vers ce type de structure, et la sortie.
- De manière générale, il est nécessaire de travailler le passage entre l'hébergement et le logement et de mieux mobiliser les mesures qui favorisent la sortie des structures d'hébergement.
- La perspective de créer deux ou trois pensions de familles (maisons-relais) supplémentaire sur le territoire a été indiquée dans le précédent PLH. L'Etat ne peut pas dire à ce jour si des financements seront mobilisés dans l'avenir pour ce type de structure (actuellement, c'est par redéploiement uniquement).

- Le Pôle Départemental de l'Habitat Indigne (PDLHI) créé en 2008 fonctionne bien, 167 repérages ont été effectués dont une majorité concernaient des locataires (75%). En termes de mal logement il est nécessaire de travailler sur un meilleur repérage des familles en précarité énergétique (notamment les invisibles à savoir celles qui ne se chauffent plus).
- Des publics pour qui il manque des solutions : jeunes précaires de moins de 25 ans (pas de RSA), personnes handicapées vivant chez leurs parents (avenir en cas de décès de ces derniers), les ménages expulsés qui ont des dettes importantes, les sortants de prison

Zoom sur le Fond de Solidarité Logement (FSL).

Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) permet, en partie, d'évaluer les situations sociales difficiles de certains ménages. Il s'agit d'un dispositif géré par le Conseil Départemental du Morbihan en partenariat avec des co-financeurs. Il s'adresse aux ménages éprouvant des difficultés particulières pour accéder et se maintenir dans un logement décent et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie. Il est l'un des outils de mise en œuvre du droit au logement. Il peut attribuer des aides, sous certaines conditions, en tenant compte de l'importance et de la nature des difficultés du ménage.

Entre 2012 et 2014, sur Lorient Agglomération 8428 ménages ont été aidés au titre du FSL pour un total de 8985 dossiers (un ménages pouvant être aidé au titre du FSL « Accès, maintien », de l'accompagnement social spécifique lié au logement et du fond énergie-eau). Parmi ceux-ci :

- 6576 ménages soit 73% des dossiers ont concerné des aides aux impayés d'énergie et d'eau
- 2054 ménages soit 23% des dossiers ont concerné l'accès ou le maintien dans le logement
- 355 ménages (4%) ont bénéficié d'une mesure ASSLL (Accompagnement Social Spécifique Lié au Logement).

Les ménages aidés au titre du FSL habitent majoritairement Lorient (57%), Lanester (12%) et Hennebont (11%).

Le nombre d'aides FSL a été particulièrement élevé en 2013 (+21% de ménages aidés, +18% de dossiers traités par rapport à 2012). En 2014, les chiffres sont revenus au niveau de ceux de l'année 2012.

4. Les gens du voyage

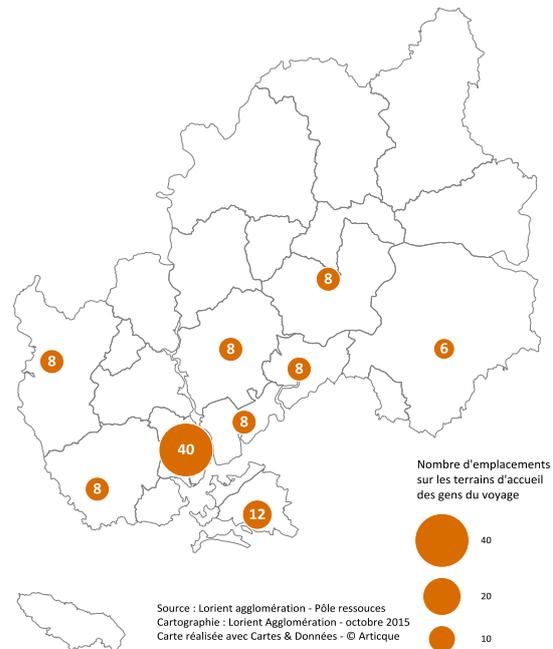
Dans le cadre de la loi Besson et de la mise en œuvre du schéma départemental de gens du voyage (SDAGDV 2009-2015), sur l'ancien périmètre de Lorient agglomération (19 communes), 11 communes devaient se doter d'aire d'accueil (communes de plus de 5000 habitants).

Lorient Agglomération dispose actuellement de 106 emplacements répartis sur 9 terrains d'accueil implantés sur les communes de :

- Caudan (8 emplacements)
- Guidel (8 emplacements)
- Hennebont (8 emplacements)
- Inzinzac-Lochrist (8 emplacements)
- Lanester (8 emplacements)
- Languidic (6 emplacements)
- Lorient (40 emplacements)
- Ploemeur (8 emplacements)
- Riantec (12 emplacements)

En plus des 8 aires d'accueil, s'ajoutent :

- 3 terrains familiaux locatifs à Lanester
- une aire de petit passage à Brandérian.



Sur les communes de Larmor-Plage et de Quéven, des opérations de 4 terrains familiaux locatifs viendront en substitution des aires d'accueil prévues initialement. Pour Quéven, le terrain a été trouvé et la procédure d'expropriation est en cours. Concernant Larmor-Plage, la localisation du terrain reste à fixer. La commune de Plouay devra quant à elle se doter d'une aire d'accueil à compter du 1er janvier 2016. Elle avait deux ans pour se mettre en conformité suite à la création de la nouvelle intercommunalité. Néanmoins, les capacités d'accueil restent insuffisantes pendant l'année au vu des besoins. Il manquerait encore 8 à 9 terrains.

Par ailleurs, durant la saison estivale 2015, Lorient Agglomération se trouve en conformité avec les préconisations du SDAGDV en matière d'aires de grands passages (missions culturelles et groupes familiaux) via la mise à disposition provisoire de terrains situés à Hennebont, Gestel et Guidel.

Les gens du voyage ont tendance à de plus en plus se sédentariser, ils voyagent de moins en moins ce qui peut entraîner parfois une cristallisation des tensions. On va vers davantage d'ancrage territorial (bail locatif classique). Des réflexions sont à engager pour envisager des zonages spécifiques dans les PLU.

Synthèses des rencontres :

<p>Personnes âgées et en situation de handicap</p>	<p>-Le maintien à domicile est facilité grâce à des services performants d'aides à domicile, disponibles dans toutes les communes, et grâce aux subventions permettant de financer l'adaptation des logements.</p> <p>-Le manque de place en Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est confirmé</p> <p>-Les EHPAD accueillent des personnes de plus en plus dépendantes et à un âge de plus en plus avancé. Leur équilibre budgétaire est de plus en plus difficile. Leur mise aux normes et leur réhabilitation est un enjeu fort.</p> <p>-Les acteurs n'identifient pas un besoin de développer davantage de résidences services privées sur le territoire.</p> <p>-Recenser la demande éventuelle de nouvelles formes alternatives d'habitat : salle commune dans programme HLM, mutualiser certains accompagnements, habitat regroupé...</p>	<p>-Selon les acteurs, il existe une véritable demande des personnes âgées pour se rapprocher des centre-bourg (proximité des services et commerces, vie sociale) et d'avoir un logement adapté : ascenseur, plain-pied,...</p> <p>-Une réflexion à mener sur la mise en place d'un service d'information d'orientation et de coordination des aides pour les personnes âgées dépendantes ou à la sortie d'hôpital et sur la possibilité pour Lorient Agglomération de prendre la compétence (totale ou partielle) « personnes âgées ». La mise en place de l'Espace Autonomie Senior fait débat.</p> <p>-Un manque de réponse aux demandes de logements adaptés PMR est souligné.</p> <p>-Il faut poursuivre le recensement des logements adaptés aux personnes handicapées dans le parc social et mener une réflexion sur le logement adaptable.</p>
<p>Logement des jeunes</p>	<p>-Selon les acteurs du secteur, l'offre est suffisante. Les gestionnaires de logements doivent optimiser leur remplissage car les demandes portent sur des durées courtes et parfois au même moment (étudiants, stagiaires, apprentis...).</p>	<p>-Une réflexion est à engager sur le devenir de la résidence FJT Courbet.</p>
<p>Personnes défavorisées</p>	<p>-La question des Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) est à examiner de plus près notamment en ce qui concerne le nombre de places et la fluidité du dispositif et des parcours.</p> <p>-Le besoin de créer deux ou trois maisons-relais sur notre territoire est à revalider.</p>	<p>-Il manque des solutions pour les jeunes précaires de moins de 25 ans, les personnes handicapées vivant chez leurs parents (en cas de décès de ces derniers), les ménages expulsés qui ont des dettes importantes et peut être les sortants de prison (à vérifier).</p>
<p>Gens du voyage</p>	<p>-A l'automne 2015, 9 des 11 communes devant se doter d'une aire d'accueil des gens du voyage sont en conformité avec le SDAGV.</p>	<p>-La création de places reste à réaliser pour 2 communes ainsi qu'une troisième à partir du 1er janvier 2016.</p> <p>-Néanmoins, les capacités d'accueil sont insuffisantes pendant toute l'année.</p>

BILAN INTERMEDIAIRE DU PLH EN COURS POUR LA PERIODE 2012 – 2014

La politique de l'habitat est depuis de nombreuses années au cœur des préoccupations intercommunales, le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) date de 1997, le 2ème PLH a été adopté à la fin 2004 et le troisième PLH mis en application en janvier 2012 pour la période 2012-2017. Compte tenu de la création d'une nouvelle intercommunalité englobant Cap L'orient agglomération et la Communauté de communes de la région de Plouay du Scorff au Blavet, un nouveau PLH est en cours d'élaboration. A noter que le PLH 2012-2017 s'applique encore actuellement sur les 19 communes de Cap l'Orient Agglomération.

Rappel des objectifs retenus pour le PLH 2012-2017 de Cap l'Orient Agglomération :

- Maintenir le niveau quantitatif de construction actuel (1000 logements par an)
- Améliorer le niveau qualitatif pour être plus attractif (production de logements visant à attirer des ménages de plus de 2 personnes)
- Viser une croissance démographique plus forte
- Permettre à chaque habitant de trouver un logement et permettre au territoire d'accueillir de nouveaux habitants

Trois orientations majeures avaient été définies :

- Produire des logements à coût abordable ;
- Construire, aménager, réhabiliter selon des principes de développement durable ;
- Répondre aux besoins des populations spécifiques et au « mal logement »

Le budget alloué pour la réalisation du PLH est de 33 millions d'Euros pouvant générer plus de 368 millions dans l'économie locale.

Ces orientations ont été déclinées dans 19 fiches actions qui font l'objet de ce bilan intermédiaire auquel un code couleur a été appliqué.

-  Action réalisée / résultat positif
-  Action réalisée / résultat mitigé
-  Action non engagée ou restée sans suite

	Objectif	Réalisation	
Objectif global de production (résidences principales) et nature des logements construits	<p>Moyenne de 1000/an sur la durée du PLH</p> <p>Attirer des ménages de + de 2 personnes</p>	<p>961 logements /an mis en chantier entre 2012-2014 dont 289 logements sociaux soit 30 %</p> <p>La typologie des logements mis en chantier a évolué : la production est de moins en moins orientée vers les très grands logements (T5 et +) et on observe une montée en puissance du nombre des 3 pièces.</p>	 
Action 1 : les PLU	<p>Mise en compatibilité des PLU avec les orientations du PLH</p>	<p>9 sur les 19 communes ont mis leur PLU en compatibilité avec le PLH notamment à travers les PADD et leurs OAP habitat et 4 communes sont en cours de révision de leur PLU.</p> <p><i>Toutefois, l'ensemble des communes appliquent le PLH qui avait été adopté à l'unanimité.</i></p>	
Action 2 : le foncier	<p>Mise en place de stratégie foncière à l'échelle de chaque commune en privilégiant les centralités</p> <p>Soutien technique et/ou financier (LA ou EPF) pour les acquisitions foncières ou les outils d'action foncière (ZAC, ZAD...)</p>	<p>Dans le cadre de conventions entre LA, les communes et l'EPFR (13 conventions dont 5 signées après 2012), 91 513 m² ont été acquis pour un montant de 5 028 514 € entre 2012 et 2014</p> <p>Lorient Agglomération est intervenue sur son budget pour des acquisitions (405 572 € pour 7743 m²), pour des aides à la surcharge foncière ou pour des actions spécifiques (325 356 €).</p>	
Action 3 : la densité	<p>Application des densités définies dans le PLH à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones AU et ZAC en extension d'urbanisme : 35 logts/ha • Zone U et ZAC dans le tissu urbain : ratio plancher commune par commune 	<p>La densité est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 logements/hectare individuels pur • 19 logements/hectare individuels groupés • 56 logements/hectare pour les opérations mixtes (lgts collectifs + individuels). <i>A noter que pour ces projets, les services de LA</i> 	 

		<i>interviennent généralement sur les schémas d'orientations.</i>	
Action 4 : les formes urbaines et la consommation foncière Action 5 : conseil et appui aux communes et aux particuliers	Soutien technique des services de Lorient Agglomération auprès des communes et des particuliers sur ces thématiques	Le travail engagé, dès le 2ème PLH, sur la réalisation de schémas d'aménagement à la demande des communes sur les futurs sites « habitat » se poursuit.	
Action 6 : la production neuve en logement locatif social	Réalisation de 264 logements locatifs sociaux par an (ce chiffre a été porté à 300 logements lors de la fusion avec la CC de Plouay) et rééquilibrage territorial de la production (mise en application dès 6 lgts ou lots) : <ul style="list-style-type: none"> • 30 % de la production neuve dans les communes ayant moins de 20 % de logements sociaux ; • 20 % de la production neuve dans les communes ayant plus de 20 % de logements sociaux. 	1088 logements sociaux financés en PLUS et en PLAI soit une moyenne de 362 logements par an ont été programmés entre 2012 et 2014, très au-dessus des objectifs. Le logement social a permis de soutenir la construction neuve ces 3 dernières années. A noter que les PLAI représentent 30 % de la production. Montant de la participation financière de LA : 8 489 053 € <i>18 des 19 communes ont programmé des logements sociaux répondant ainsi aux attentes des demandeurs.</i>	
Action 7 : la création d'un office communautaire	La création d'un office communautaire	La fusion de Lorient habitat et de Blavet Habitat a été réalisée début 2012 pour créer l'office communautaire	

		et/ou 120 €/m ² ont été réalisés) ou en cours de commercialisation.	
ACTION 9 : réhabilitation du parc locatif social	<p>Accompagnement de la réhabilitation lourde et notamment énergétique de 300 logements sociaux par an</p> <p>Accompagner les déconstructions des logements les plus obsolètes du parc social</p>	<p>885 logements ont été ou sont en cours de réhabilitation (soit 295 lgts/an).</p> <p>Participation financière de LA : 4 541 546 €</p> <p>132 logements ont été « déconstruits » entre 2012 et 2014</p> <p>Montant de la participation financière de LA : 122 000 €</p>	
<p>ACTION 10 : réhabilitation du parc privé</p> <p>ACTION 11 : précarité énergétique</p> <p>ACTION 12 : le mal logement</p>	<p>La réhabilitation du parc privé est un enjeu important pour le territoire au regard de l'âge du parc (construit à 45 % avant les 1eres réglementations thermiques).</p> <p>Les objectifs retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la rénovation thermique et la lutte contre précarité énergétique ; • l'adaptation au vieillissement et au handicap ; • la lutte contre l'insalubrité et le mal logement • la promotion des énergies renouvelables 	<p>A la suite de l'OPAH terminée fin 2012, un programme d'intérêt général habitat (PIG habitat) a été mis en place avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) en janvier 2013. Ce dispositif s'appuie sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une équipe de suivi-animation en régie composée notamment de 2 thermiciens et un travailleur social ; • une plateforme Internet et un numéro vert ; • des aides financières de Lorient Agglomération (subventions pour la rénovation thermique des logements, pour la lutte contre l'habitat, pour l'adaptation au vieillissement, PTZ « prêt rénov » et PTZ social). Le plafond de ressources le plus souvent utilisés pour l'octroi des aides sont ceux du PSLA 	

Envoyé en préfecture le 13/02/2017
Reçu en préfecture le 13/02/2017
Affiché le
ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

	<p>A noter que LA attribue des aides aux particuliers pour l'ensemble des thématiques citées ci-dessus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> un partenariat renforcé avec ALOEN, les professionnels et artisans du bâtiment, les travailleurs sociaux (CCAS, pôle habitat indigne....) et les communes <p>Dans le cadre du PIG habitat, des aides ont été accordées à 539 ménages ce qui représente un montant de travaux de 8 47 121 € (le % d'aides est en moyenne de 58 % pour les travaux de rénovation énergétique, 66 % pour les travaux d'adaptation au vieillissement et 80 % dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne).</p> <p>Depuis 2012, 867 particuliers ont bénéficié d'une aide de LA pour un montant total de 883 594 € et 30 bénéficiaires d'un PTZ « rénov ou social ».</p> <p>Le travail prévu sur les copropriétés n'a été engagé qu'en 2015 (premiers éléments d'observation et mise en place d'un observatoire des copropriétés)</p>	 
<p>ACTION 13 : logement des seniors</p> <p>ACTION 14 : logement des personnes handicapées</p>	<p>Soutenir l'adaptation et l'accessibilité des logements publics et privés au vieillissement et/ou au handicap</p> <p>Développer et accompagner financièrement les capacités d'hébergement en structure</p> <p>Etudier la mise en place d'un fichier unique de la demande d'accueil en établissement</p> <p>Mettre en place un groupe de travail pour une réflexion prospective ciblée sur l'évolution des besoins de la population âgée.</p>	<p>Mise en place de subventions pour les logements privés et publics (59 lgts dans le parc social pour 195 986 € et 186 lgts dans le parc privé pour 138 615 €).</p> <p>Plusieurs groupes de travail ont eu lieu avec les adjoints aux affaires sociales des communes notamment sur la mise en place d'un fichier unique de la demande d'accueil en établissement mais ce sujet est resté sans suite.</p> <p>Le recensement, complexe, des logements adaptés aux PMR, par l'ensemble des bailleurs sociaux, est en voie d'achèvement.</p>	  

Envoyé en préfecture le 13/02/2017
Reçu en préfecture le 13/02/2017
Affiché le
ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

ACTION 15 : logement des jeunes	<p>Accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel et mise en place de nouvelles « façons d'habiter »</p> <p>Encourager le développement de petits logements en centre bourg</p>	<p>Lorient agglomération soutient l'activité de l'association « un toit, deux générations » qui permet à des jeunes de trouver à se loger chez des personnes âgées.</p> <p>Pas d'action particulière engagée pour favoriser la production de petits logements en centre bourg pour les jeunes, pas de besoins remontés par les communes.</p>	 
ACTION 16: populations les plus démunies	<p>Poursuite les actions engagées depuis plusieurs années sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • commission de coordination ; • autoréhabilitation accompagnée ; • accompagnement social de longue durée... 	<p>Les actions engagées depuis plusieurs années sont poursuivies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le pilotage et l'animation de la commission de coordination ; • le soutien financier et technique à l'action d'accompagnement social de longue durée confiée à la Sauvegarde et cofinancée par LA, les bailleurs et l'Etat : 83 suivis individuels mis en place sur 3 ans. • le soutien financier aux compagnons bâtisseurs pour leur action d'autoréhabilitation accompagnée ²: 274 ateliers, 178 chantiers (soit 356 pièces réhabilitées) le soutien financier aux compagnons bâtisseurs pour leur action d'autoréhabilitation accompagnée ²: 274 ateliers, 178 chantiers (soit 356 pièces réhabilitées) auprès de ménages vivant de minima sociaux. • Participation financière au FSL... • le soutien financier de LA pour la production de PLAI adapté ou structure pour des ménages présentant des difficultés d'ordre financé et social le résultat est peu 	    

Envoyé en préfecture le 13/02/2017
 Reçu en préfecture le 13/02/2017
 Affiché le
 ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

		satisfaisant : 4 logements programmés, le PLH en prévoit 10/an	
ACTION 17 : accueil des gens du voyage	<p>Développer un habitat diversifié pour permettre aux familles d'opter entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'installation, en qualité de propriétaire ou locataire, sur un terrain familial ; • L'acquisition ou la location dans un parc d'habitat adapté au mode de vie en caravanes • L'acquisition directe, sur le marché classique, d'un terrain ou d'une maison 	<p>Au 1er janvier 2014, le dispositif d'accueil des gens du voyage comprenait 94 emplacements répartis sur 8 aires d'accueil, auxquelles s'ajoutent l'aire de passage de Brandérion et les trois terrains familiaux locatifs de Lanester. En cours de réalisation, les 12 emplacements du terrain d'accueil de Riantec (mise en service en septembre 2015). Les procédures préalables au démarrage du programme de 4 terrains familiaux locatifs de Quéven se poursuivent.</p> <p>La diversification de l'offre pour l'accueil des gens du voyage est en cours mais doit se poursuivre voire se renforcer.</p>	 
ACTION 18 : espace habitat ACTION 19 : sensibilisation ACTION 20 : observatoire et comité de suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> • L'animation du PLH, une condition de réussite majeure de la politique communautaire de l'habitat ; • La création d'un espace info habitat , guichet unique regroupant les services de LA (habitat et permis de construire), l'Adil, ALOEN et le CAUE ; • Des actions de sensibilisation ; • La poursuite des études menées par l'observatoire de l'habitat d'AudeLor en lien avec l'agglomération... 	<p>L'organisation de réunions à visée décisionnelle avec les banques (Prim'access), les bailleurs sociaux, les promoteurs et les lotisseurs (définition des logements abordables).</p> <p>la mise en place de l'espace info habitat début 2013 avec un n° vert et un site Internet dédié Sur 2 ans, ce sont environ 6000 contacts qui ont été recensés dont 3600 par téléphone.</p> <p>l'organisation de réunions d'info/formation sur la thématique habitat auprès des élus ;</p> <p>la poursuite des « Matinales » de l'AudeLor sur différents thèmes : accession aidée, demande locative sociale, marché des terrains à bâtir, le locatif privé</p>	   

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. Ex de plafonds de ressources : couple + 2 enfants : 3763 € mensuels

Envoyé en préfecture le 13/02/2017
Reçu en préfecture le 13/02/2017
Affiché le
ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE

Pour cette période, le budget consacré par Lorient agglomération au PLH est de **15 921 112 €** (hors subventions aux associations). Les travaux engendrés dans le secteur du bâtiment s'élevaient à environ **138 514 500 €** (soit 1 € investi générant 9 € de travaux).

Au regard du bilan à mi-parcours, la mise en œuvre du PLH de Lorient agglomération a été réalisée de manière très active dès son adoption fin 2011 comme en témoigne le nombre important d'actions mises en œuvre. La fusion des 2 intercommunalités puis l'arrivée de nouveaux élus en 2014 et enfin la mobilisation du service habitat sur l'élaboration du PLH de la nouvelle intercommunalité n'a pas permis d'engager de nouvelles actions.

En conclusion, les objectifs quantitatifs en termes de production de logements notamment sociaux et de réhabilitation du parc existant public et privé, axes majeurs du PLH, sont globalement atteints et la mobilisation financière de Lorient Agglomération est importante et a des répercussions positives, jouant un véritable rôle de levier sur l'économie locale et le soutien de l'activité du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 13/02/2017

Reçu en préfecture le 13/02/2017

Affiché le

ID : 056-200042174-20170207-DEL_201752-DE