

**Le Programme Local de l'Habitat** | Programme d'actions  
de Cap l'Orient (Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient)



## Édito

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par les élus de Cap l'Orient le 15 octobre 2004. La mise en œuvre d'une véritable politique foncière à l'échelle de l'agglomération en est l'élément majeur, innovant et unique en Bretagne. Celle-ci est aujourd'hui nécessaire face à l'augmentation sans précédent du prix des terrains et de l'immobilier qui rend très difficile l'accession à la propriété, particulièrement pour les jeunes actifs, mais ralentit aussi la production de logements sociaux pour lesquels la liste d'attente est, comme vous le savez, beaucoup trop longue.

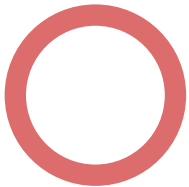
Vieillesse de la population, modification de la demande sociale, consommation accrue de l'espace,... Nous avons souhaité anticiper les évolutions futures pour faire face aux enjeux de demain et préparer au mieux l'avenir de notre agglomération.

Les aides financières pour le locatif aidé, la réhabilitation des logements publics et privés, l'aide aux personnes âgées dépendantes, aux personnes handicapées, aux personnes en difficulté, aux projets favorisant les énergies renouvelables et la Haute Qualité Environnementale, sont autant d'éléments au service des communes. Notre ambition est que chacune d'entre elles puisse répondre à l'attente des habitants par une grande diversité de logements, pour tous les revenus et toutes les situations sociales.

Produire 900 nouveaux logements par an tout en étant économe de l'espace est un objectif qu'il nous faut atteindre ensemble. Parce que la préservation de nos espaces naturels est un véritable enjeu : ils représentent non seulement un élément essentiel et très apprécié de notre cadre de vie, mais aussi un facteur d'attractivité non négligeable.

Voilà pourquoi ce PLH n'est pas qu'une politique innovante de l'habitat. Il traduit une approche globale et ambitieuse de notre territoire, conjuguant une offre de logements diversifiée et une gestion économe de l'espace : une politique de développement durable.

Véritable atout pour notre agglomération, ce nouveau PLH nous permettra, j'en suis convaincu, de garantir une offre de logements adaptée à chaque catégorie de nos concitoyens et ce pour plusieurs générations.



Norbert MÉTAIRIE  
Président de Cap l'Orient  
Maire de Lorient  
Conseiller Général du Morbihan

# Le Programme Local de l'Habitat : un atout pour les communes de Cap l'Orient

Cap l'Orient (la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient) est dotée, depuis mai 1998, d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH ayant une durée de validité jusqu'à lors de 5 ans, Cap l'Orient a souhaité réactualiser ce document en tenant compte :

- du contexte actuel en matière démographique, économique et juridique ;
- du bilan du PLH en cours.

## Le contexte démographique, économique et juridique :

Depuis 1998, ce contexte a fortement évolué :

Les résultats du recensement général de la population de 1999 laissent apparaître :

- un ralentissement et un rééquilibrage des rythmes de croissance entre les communes de Cap l'Orient ;
- un nombre de ménages de 1 à 2 personnes en progression (+11.205) ;
- une tendance au vieillissement de la population et le départ des jeunes notamment dans les communes à dominante pavillonnaire ;
- des ménages aux revenus inférieurs à la moyenne nationale et des écarts de revenus entre communes qui s'accroissent ;
- la consommation d'espace s'accroît (290 m<sup>2</sup> par habitant en 1999 contre 119 m<sup>2</sup> en 1962), l'agglomération s'étend de plus en plus mais proportionnellement ne gagne que peu de population.

L'augmentation sans précédent des coûts du foncier et de l'immobilier (les prix du foncier ont augmenté de 60 % dans le département ces 7 dernières années).

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » a modifié le champ de l'urbanisme réglementaire et les objectifs nationaux de réalisation de logements dits « sociaux » (appelés également logements locatifs publics ou logements aidés) :

- l'introduction de l'obligation pour certaines communes de réaliser 20 % de logements sociaux ;
- la nécessaire compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux PLH ;
- la nécessaire compatibilité des PLH et des Plans de Déplacements Urbains (PDU) avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

## Le bilan du précédent PLH :

Les objectifs du précédent PLH, consacrés essentiellement à la production de logements locatifs publics ou à la réhabilitation du parc public existant et basés sur un système de subventions à la charge de Cap l'Orient et des communes, n'ont pas été atteints malgré la progression constante des dépenses :

- le nombre de logements construits est en deçà des objectifs initiaux : 903 logements achevés par an entre 1990 et 1999 contre 1100 prévus ;
- une production de logements locatifs publics entre 1990 et 1999 (140 logements par an) inférieure aux prévisions du PLH (300 logements) ;
- l'écart de répartition des logements locatifs publics entre communes ne s'est guère réduit. 83,6 % du parc social de la Communauté d'Agglomération est concentré à Lorient (56,9 %), Lanester (17,6 %) et Hennebont (9,1 %). Ce sont même ces communes qui ont assuré l'essentiel de l'offre nouvelle ;
- l'envolée des prix du foncier dans certaines communes rend difficile la réalisation de logements locatifs publics et conduit certains ménages à revenus modestes à acheter au-delà des limites du territoire communautaire.

Devant ces constats, Cap l'Orient a souhaité réorienter fortement son intervention au travers d'une politique de l'habitat volontariste.

## Les orientations du nouveau PLH

Cette politique de l'habitat, diversifiée et ambitieuse, s'articule autour de 4 orientations majeures :

- 1.** Accroître la production de logements neufs et diversifier l'offre de logements, dans chacune des communes de la Communauté.
- 2.** Impulser une gestion économe de l'espace pour répondre aux enjeux de développement durable et aux orientations du SCOT.
- 3.** Renouveler et améliorer le parc de logements existants (parcs public et privé).
- 4.** Inciter la réalisation d'opérations innovantes et mieux communiquer autour des projets « habitat ».

### **1. Accroître la production de logements neufs et diversifier l'offre de logements dans chacune des communes de la Communauté :**

Cap l'Orient souhaite garantir un volume de production neuve autour de 900 logements par an dont 225 logements locatifs publics afin de répondre aux besoins de la population de la Communauté mais aussi pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

Ces constructions neuves, réparties de manière plus équilibrée entre les communes, doivent permettre d'offrir un logement à tous et faciliter le parcours résidentiel des habitants sur leur commune.

Ainsi, chaque commune pourra offrir, sur son territoire, une gamme diversifiée de logements en locatif (tendre vers 25 % de logements locatifs publics) et en accession, en individuel et en collectif pour satisfaire la demande locale (jeunes prenant leur autonomie, jeunes ménages, personnes en rupture familiale, personnes âgées, personnes handicapées, familles aux ressources modestes...).

Une attention soutenue sera portée par Cap l'Orient à la production ou à l'amélioration des logements locatifs publics, à l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées et à la création de structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et de logements pour familles en difficulté.

### **2. Impulser une gestion économe de l'espace pour répondre aux enjeux de développement durable et aux orientations du SCOT :**

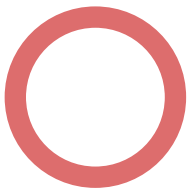
Face à un étalement urbain croissant et à des réserves foncières somme toute modestes (753,36 hectares), Cap l'Orient souhaite impulser une gestion économe de l'espace en encourageant la réalisation d'opérations moins consommatrices d'espace dans un souci de développement durable conforme aux orientations du SCOT en cours d'élaboration.

Une sensibilisation à des formes urbaines plus diversifiées et un accompagnement par les services de Cap l'Orient sont proposés aux communes qui le souhaitent et à leurs opérateurs pour mieux maîtriser l'urbanisation future avec une hypothèse d'environ 35 logements à l'hectare notamment pour les opérations en extension d'urbanisation.

### **3. Renouveler et améliorer le parc de logements existants (parcs public et privé) :**

Cap l'Orient souhaite continuer à s'investir dans le parc public existant mais axer son intervention sur des opérations majeures de rénovation urbaine (opérations de démolition/reconstruction) ou d'amélioration sensible des conditions de vie des occupants.

Parallèlement à cette intervention dans le parc public, Cap l'Orient souhaite soutenir l'amélioration du parc privé existant pour y développer une offre locative de qualité, améliorer les logements des propriétaires occupants notamment âgés (travaux d'adaptation des logements), réduire la vacance et bien articuler les efforts public et privé (ravalement des façades et mise en valeur des espaces publics réalisés par les communes).



#### **4. Inciter la réalisation d'opérations innovantes et mieux communiquer autour des projets « habitat » :**

Cap l'Orient souhaite également accompagner les innovations en matière d'habitat et entraîner une réflexion d'ensemble. Dans cette démarche, Cap l'Orient se propose d'accompagner les communes dans la communication de leurs projets « habitat ».

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, Cap l'Orient se dote d'une enveloppe budgétaire importante. Elle va mettre en oeuvre une politique volontariste qui s'appuiera sur 3 outils pertinents au service des communes :

- 1** Une politique foncière.
- 2** Des aides financières pour :
  - la production de logements locatifs publics subventionnés par l'Etat ;
  - la réhabilitation du parc existant (public et privé) ;
  - la production de logements spécifiques notamment pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les familles en difficulté ;
  - les opérations innovantes et la communication.
- 3** Un outil de pilotage et de suivi.

##### **1. Une politique foncière :**

Cette politique foncière, unique en Bretagne, engagée dans le cadre du PLH est l'élément majeur de réussite des orientations définies par Cap l'Orient. En effet, cette action sur le foncier permet de mieux maîtriser la production de logements au sens large (locatif public et promotion privée).

Cap l'Orient, en devenant propriétaire des terrains à la demande des communes et en effectuant ainsi le portage foncier à leur place, sera garante d'une réelle diversité de l'habitat au sein de chaque opération de logements et accompagnera les communes dans leur projet « habitat ».

##### **2. Une aide financière pour :**

- la production de logements locatifs publics subventionnés par l'Etat :

Dans le montage de leurs opérations de constructions neuves ou acquis-améliorées subventionnées par l'Etat, Cap l'Orient souhaite maintenir une subvention pour la production de logements locatifs publics répondant aux orientations générales du PLH (localisation compatible avec les orientations du SCOT, gestion économe de l'espace, diversité des produits...)

- la réhabilitation du parc existant (public et privé) :

Pour certaines opérations dans le parc existant, il est nécessaire d'apporter des subventions complémentaires afin de faciliter leur réalisation.

Cap l'Orient conserve donc un système de subventions pour les opérations de réhabilitation lourde ou de démolition du parc locatif public existant et accompagnera la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour la réhabilitation du parc privé.

- la production de logements spécifiques notamment pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les familles en difficulté :

Cap l'Orient afin de garantir un logement adapté à l'ensemble de la population souhaite s'investir financièrement pour faciliter la réalisation de logements spécifiques. Ainsi, pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées, des aides seront accordées pour la réalisation de travaux facilitant leur maintien à domicile. D'autre part, la création de places dans des structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou de logements adaptés pour des familles en difficulté seront, elles aussi, financées par Cap l'Orient.

- les opérations innovantes et la communication :

Certains projets, compte tenu de leur caractère innovant (Haute Qualité Environnementale - HQE - installation de panneaux solaires...), méritent un soutien financier de Cap l'Orient et bénéficieront à ce titre de subventions à l'instar de certaines actions de communication.

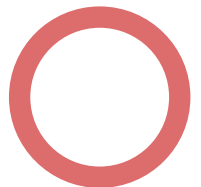
Cap l'Orient financera, seule, ces actions en laissant les communes libres de décider ou non d'accompagner les opérations réalisées sur leur territoire.

##### **3. Un outil de pilotage et de suivi :**

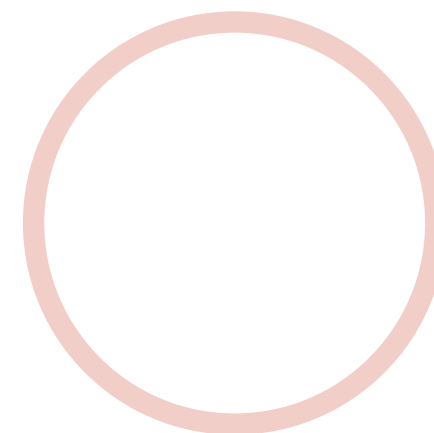
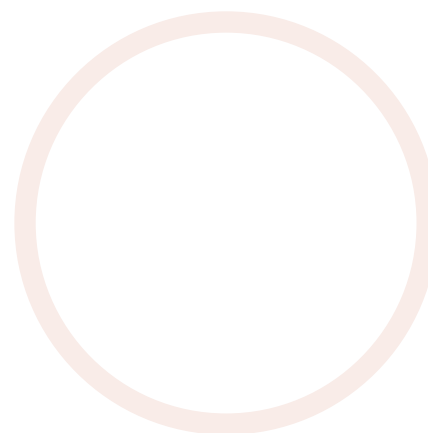
Cette politique de l'habitat ambitieuse et innovante fera l'objet d'une évaluation annuelle par les élus communautaires afin d'y apporter, si nécessaire, des mesures correctives.

Cette évaluation s'appuiera notamment sur les éléments fournis par la mission d'observation confiée à AUDÉLOR et sur les tableaux de bord des actions du PLH réalisés par les services communautaires.

Le Programme Local de l'Habitat, ainsi défini et décrit dans la suite du document, représente un véritable atout pour Cap l'Orient et pour les communes.



# Sommaire



## Partie 1 / Le contexte

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Le cadre législatif   | 4 |
| 2 | Le contexte de l'agglomération                                    | 5 |
| 3 | Le rappel de quelques chiffres clés sur la situation de l'habitat | 6 |

3

## Partie 2 / Les enjeux et les actions pour l'habitat de Cap l'Orient

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | La production de logements neufs                              | 9  |
| 2  | La politique foncière   | 10 |
| 3  | La diversité dans les opérations                              | 11 |
| 4  | L'accession à la propriété                                    | 12 |
| 5  | La réalisation de logements locatifs publics                  | 13 |
| 6  | La réhabilitation des logements                               | 14 |
| 7  | L'accès au logement des jeunes                                | 15 |
| 8  | Le logement des personnes âgées                               | 16 |
| 9  | Le logement des personnes handicapées                         | 17 |
| 10 | Le logement des personnes en difficulté et des gens du voyage | 18 |
| 11 | Les opérations innovantes et la communication                 | 19 |
| 12 | Les outils de pilotage et de suivi                            | 20 |
| 13 | Tableau récapitulatif des dépenses et des moyens              | 21 |

8

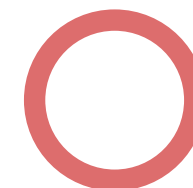
## Partie 3 / Les annexes explicatives des orientations du PLH

- |   |  |    |
|---|--|----|
|   | Les orientations du PLH                            | 25 |
| 1 | La politique foncière                              | 27 |
| 2 | L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat | 31 |
| 3 | La réhabilitation du parc locatif public           | 32 |
| 4 | L'observatoire de l'habitat                        | 33 |

24

## Glossaire des abréviations

34







**Partie 1 | Le contexte**



# Le cadre législatif

La définition du Programme Local de l'Habitat est donnée par l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation :

- il est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour répondre à des objectifs communs en matière d'habitat ;
- il définit pour une durée d'au moins 6 ans\* les objectifs visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser une mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre communes et entre quartiers d'une même commune ;
- il prend en compte l'évolution démographique et économique, l'évaluation des besoins des habitants actuels ou futurs, la desserte en transports en commun, les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) ;
- il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou l'EPCI.

La loi « Solidarité et Renouveau Urbain » précise (article L 122-1) que les PLH, tout comme les Plans de Déplacements Urbains, doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale définis par la loi.

Le SCOT du Pays de Lorient (24 communes) est en cours d'élaboration.

Les SCOT doivent en particulier veiller à l'équilibre entre urbanisation et desserte en transports collectifs, entre domicile et lieu de travail, entre domicile et équipements et commerces.

Il doit privilégier une utilisation économe de l'espace, en incitant au renouvellement urbain. Ils doivent également viser à une diversité des fonctions et à une mixité dans l'habitat.

Le PLH tient compte des orientations définies dans le Plan de Déplacements Urbains approuvé par Cap l'Orient le 18 mai 2001.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les dispositions du PLH.

La loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (article 55) introduit une obligation de construction de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants, comprises dans une agglomération<sup>1</sup> de plus de 50.000 habitants, dans lesquelles le taux de logements sociaux est inférieur à 20% des résidences principales.

La Communauté d'Agglomération a lancé la réactualisation du PLH par délibération en date du 21 décembre 2001. **Elle a adopté définitivement le PLH le 15 octobre 2004 pour une durée de 6 ans.**

---

*Textes de référence pour le PLH :*

- loi relative à la répartition des compétences entre les communes, du 7 janvier 1983
- loi d'Orientation pour la Ville, du 13 juillet 1991
- loi relative à la diversité de l'habitat, du 21 janvier 1995
- loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour le logement social, du 14 novembre 1996
- loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, du 29 juillet 1998
- loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000
- loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004

---

<sup>1</sup> Au sens INSEE, soit : Lorient, Lanester, Larmor-Plage, Ploemeur et Quéven.

\* au moins 6 ans depuis la loi du 13 août 2004



# Le bilan du précédent PLH

Un premier PLH avait été prescrit en 1998 par le District de Lorient.

Il concernait, à l'époque, le périmètre du District, soit 17 communes (Languidic et Locmiquélic, membres de la Communauté d'Agglomération depuis, n'en faisaient pas partie).

L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération a principalement consisté à délivrer :

- une subvention forfaitaire à la réalisation de logements locatifs publics, sur la base d'un objectif d'une production de 300 logements par an sur l'ensemble du District : cette subvention forfaitaire était de 763 € par logement.

- une subvention forfaitaire à l'acquisition-amélioration de logements destinés au secteur locatif public, de 1.144 € par logement.

- une subvention forfaitaire à la réhabilitation du parc locatif public, de 648 € par logement, plafonnée à 5% du montant total de l'opération.

- une subvention forfaitaire aux accédants à la propriété (en neuf ou d'occasion) issus d'un logement du parc locatif public de l'agglomération, de 763 €.

Le bilan des subventions de la Communauté d'Agglomération concernant la réalisation de logements publics (en neuf ou en acquisition-amélioration) et la réhabilitation de logements publics indique une progression constante des consommations d'aides jusqu'en 2002.

<sup>2</sup> dont 46 démolitions  
<sup>3</sup> 14 acquisitions - améliorations  
<sup>4</sup> dont 55 acquisitions - améliorations  
<sup>5</sup> dont 46 démolitions

|  | 2000            |           | 2001            |           | 2002             |                        | accords de principe |            |
|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|------------------|------------------------|---------------------|------------|
|  | montant         | nb lgts   | montant         | nb lgts   | montant          | nb lgts                | montant             | nb lgts    |
| Aides à la réalisation de logements publics    | <b>23.630 €</b> | <b>31</b> | <b>65.553 €</b> | <b>74</b> | <b>233.828 €</b> | <b>284</b>             | <b>15.260 €</b>     | <b>20</b>  |
| Aides à la réhabilitation de logements publics | <b>19.552 €</b> | <b>91</b> | <b>17.878 €</b> | <b>90</b> | <b>761.540 €</b> | <b>664<sup>2</sup></b> | <b>361.882 €</b>    | <b>700</b> |

| COMMUNES     | REALISATIONS     | REHABILITATIONS  |
|--------------|------------------|------------------|
| Cléguer      | 10               |                  |
| Groix        | 20               |                  |
| Guidel       | 61               |                  |
| Hennebont    | 14 <sup>3</sup>  | 148              |
| Lanester     | 16               | 157              |
| Languidic    | 21               |                  |
| Larmor-Plage | 31               |                  |
| Lorient      | 154 <sup>4</sup> | 370 <sup>5</sup> |
| Ploemeur     | 30               | 140              |
| Quéven       | 32               | 30               |
| <b>TOTAL</b> | <b>389</b>       | <b>845</b>       |



# Le rappel de quelques chiffres clés sur la situation de l'habitat

## Le diagnostic

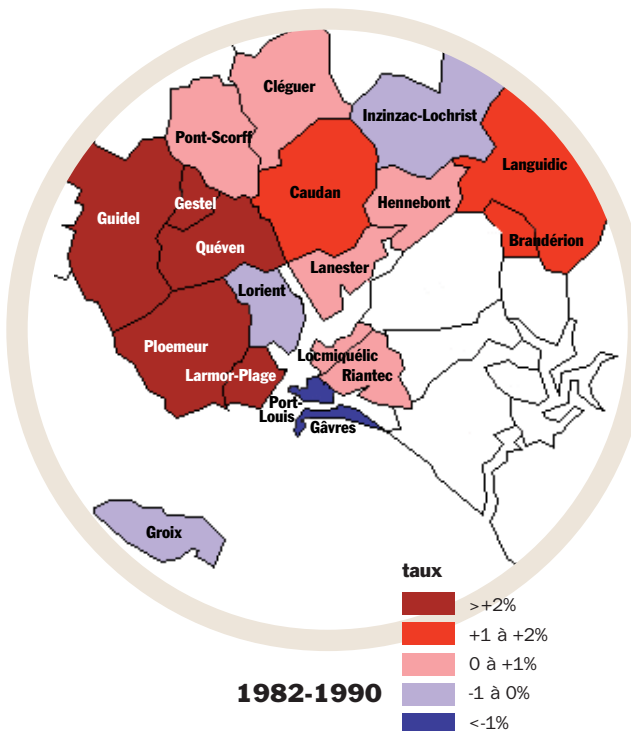
La Communauté d'Agglomération compte 19 communes.

### Population 1999

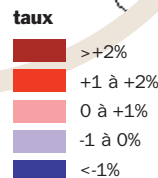
180.920 habitants (population sans doubles comptes), soit + 1486 personnes depuis 1990 (+ 0,09% par an).

Un rééquilibrage s'est produit entre les communes : Lorient a stabilisé sa population, tandis que les rythmes de croissance des communes périphériques ont eu tendance à se ralentir. Aucune commune de la Communauté d'Agglomération n'a enregistré, entre 1990 et 1999, un taux de croissance supérieur à 2% par an, alors qu'elles étaient 8 dans ce cas entre 1982 et 1990.

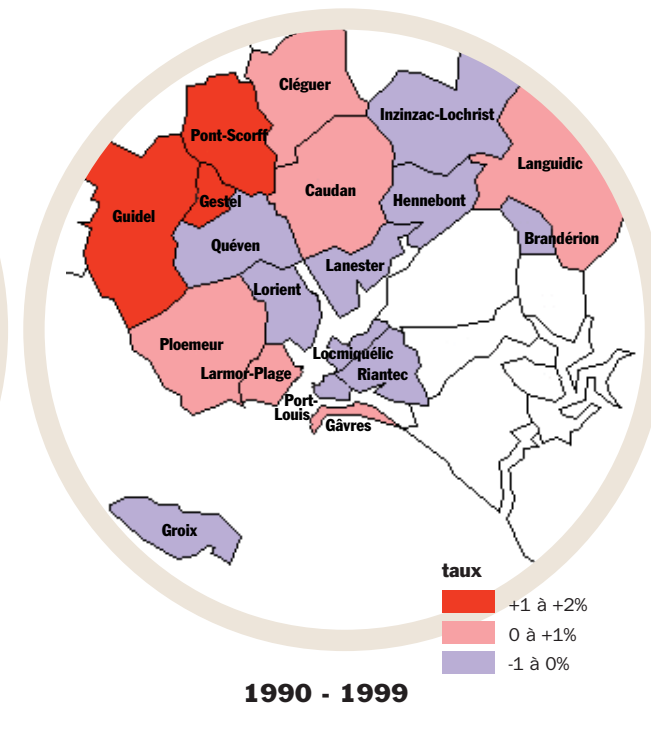
## Croissance démographique des communes de l'agglomération



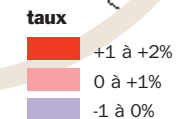
1982-1990



Source : INSEE

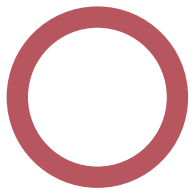
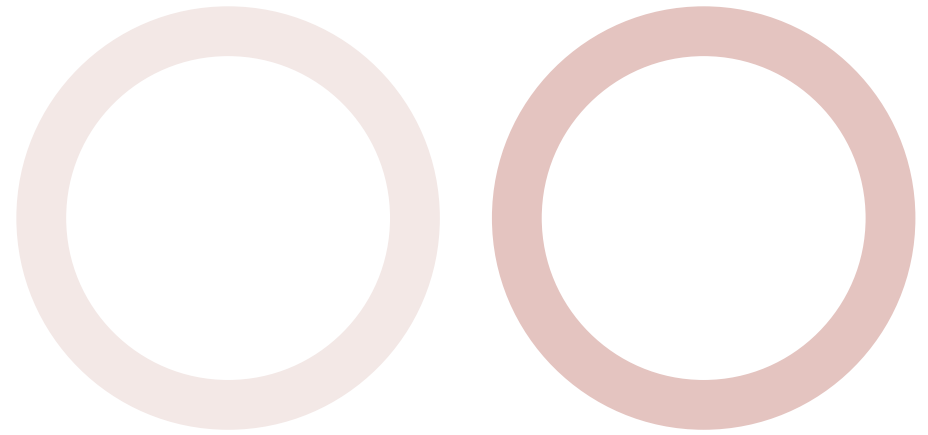


1990 - 1999



Source : INSEE





## **Partie 2 | Les enjeux et les actions pour l'habitat de Cap l'Orient**

# La production de logements neufs

## Le diagnostic de la situation

Une baisse sensible de la construction neuve dans les années 90 : 900 logements par an en moyenne, contre 1500 entre 1982 et 1990.

La diminution de la taille des ménages (2,31 en 1999, 2,56 en 1990) «consomme» l'essentiel de la construction de logements : entre 1990 et 1999, la réduction de la taille des ménages a représenté des besoins en logements estimés à 835 par an.

La construction neuve en dessous d'un certain seuil ne permettra pas de maintenir la population dans chaque commune. Il faudra au minimum construire 830 logements par an pour maintenir la population de l'agglomération.

## Les enjeux

Permettre l'accueil de nouvelles populations.

Maintenir la population de chaque commune.

## Les actions

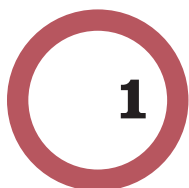
Un objectif de production autour de 900 nouveaux logements par an, pour répondre aux besoins d'accueil de la population habitant ou venant habiter l'agglomération \*.

Tendre vers un objectif moyen de 35 logements à l'hectare en tenant compte des spécificités de chaque commune. L'évaluation permettra d'appréhender annuellement cet objectif dans le cadre des outils de suivi du PLH (fiche n°12).

## Le budget

Action dans le cadre de la politique foncière.

\* voir annexes page 25



# L'accession à la propriété

## Le diagnostic de la situation

L'évolution des niveaux de prix rend difficile l'accès au logement pour les catégories moyennes.

Le prix élevé des terrains à bâtir sur le territoire de la communauté a incité un nombre croissant de candidats à l'accession à la propriété à rechercher des terrains et à construire hors de l'agglomération, ce qui s'est traduit par un étalement urbain sensible.

## Les enjeux

Permettre une sortie du locatif vers l'accession à la propriété, sur le territoire de l'agglomération.

Encourager la réalisation d'opérations d'accession dites sociales par la cession de terrains à des prix différenciés ou par la mise en œuvre de formules innovantes notamment par les bailleurs publics (vente du patrimoine public, foncier différé, location-accession...).

Inciter à la réalisation d'opérations diversifiées répondant aux nouvelles attentes des acquéreurs (surfaces « bâti et terrain » adaptées aux souhaits et aux capacités d'investissement des ménages candidats à l'accession).

## Les actions

Une sensibilisation à des formes d'habitat plus diversifiées répondant à des principes d'urbanisme plus harmonieux, adaptées à l'environnement et aux attentes des futurs habitants (intégration de la voiture, traitement paysager des espaces communs...).

Un soutien de Cap l'Orient au montage des opérations d'accession dites sociales (fiche n°2).

## Le budget

Action de communication (fiche n°11).

Action dans le cadre de la politique foncière.



# La réalisation de logements locatifs publics

## Le diagnostic de la situation

Des revenus moyens qui ont augmenté, mais qui restent (en 1998) inférieurs de près de 8% à la moyenne nationale.

Une part importante de la population a des revenus inférieurs aux plafonds de ressources exigés pour l'accès au logement locatif public (notamment les jeunes et les personnes âgées).

Une production de logements locatifs publics entre 1990 et 1999 (140 logements par an) inférieure aux prévisions du PLH 98 (300 logements).

Une faible vacance dans le parc locatif public (seulement 3,6% en 1999 dans le parc collectif) et une demande toujours forte.

## Les enjeux

Relancer de façon prioritaire le logement locatif public sur l'agglomération.

Rééquilibrer l'offre locative aidée à l'échelle de l'agglomération au profit des communes périphériques (hors Lorient, Lanester et Hennebont).

## Les actions

La réalisation de 225 logements locatifs publics par an, sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, correspondant à 25% de la production annuelle de logements.

Un soutien financier de la part de Cap l'Orient pour faciliter la réalisation d'opérations de logements locatifs publics répondant aux orientations générales du PLH (localisation compatible avec les orientations du SCOT, gestion économe de l'espace, diversité des produits...).

## Le budget

450.000 € par an pour la réalisation de logements locatifs publics subventionnés par l'Etat soit 2000 € par logement et ce, quel que soit le mode d'intervention sur le foncier (acquisition par Cap l'Orient, par la commune ou directement par un bailleur public).

Action dans le cadre de la politique foncière.





# La réhabilitation des logements

## Le diagnostic de la situation

Une plus forte proportion de logements locatifs publics de plus de 20 ans dans les villes centre et des quartiers d'habitat locatif aidé dense, surtout à Lorient et Lanester, qui nécessitent une action d'envergure.

Une part élevée de logements en collectifs privés de plus de 20 ans : environ 17.000 logements en copropriété, dont une grande partie de plus de 30 ans et principalement occupés par des locataires.

## Les enjeux

Réhabiliter l'habitat locatif public, notamment en collectif de plus de 20 ans \*.

Traiter globalement (remodelage, nouvelle offre de logements plus diversifiée) les quartiers d'habitat locatif public dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et notamment dans le cadre des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc privé, surtout locatif.

## Les actions

La mise en place d'une subvention de Cap l'Orient pour les opérations de réhabilitation lourde (restructuration des logements...) du parc locatif public, avec un objectif de 100 logements par an. Cap l'Orient rédige un cahier des charges de ses critères d'interventions en matière de réhabilitation.

Une participation financière pour les opérations de démolition dans les quartiers d'habitat locatif public en renouvellement urbain, avec un objectif de 60 logements par an. Dans ce cadre, Cap l'Orient souhaite impulser le concept HQE de déconstruction qui permet un recyclage de certains éléments de second œuvre, le tri et le réemploi des déchets... Ce concept, de plus en plus utilisé au niveau national pour les opérations de démolition, permet également une meilleure appropriation des projets par les habitants (limitation du gaspillage, contribution au respect de l'environnement...).

La mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) communautaire pour soutenir l'amélioration du parc privé existant, notamment locatif, en intégrant les préoccupations de développement durable \*\*.

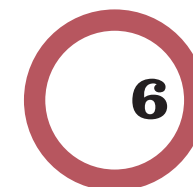
## Le budget

320.000 € par an pour les réhabilitations lourdes soit 3200 € par logement.

96.000 € par an soit 1600 € par logement pour une démolition « classique » et 2000 € par logement pour une déconstruction.

167.000 € par an pour l'OPAH (financements des équipes opérationnelles et aides complémentaires éventuelles).

\* voir annexes page 32  
\*\* voir annexes pages 31





# L'accès au logement des jeunes

## Le diagnostic de la situation

Un solde migratoire déficitaire de 3000 personnes entre 1990 et 1999.

Une diminution de 3600 jeunes de 15 à 25 ans entre 1990 et 1999.

Un chômage qui touche 30% des jeunes actifs de moins de 25 ans.

5400 étudiants résidant dans l'agglomération et une population universitaire en croissance.

## Les enjeux

Permettre aux jeunes travailleurs ou en insertion de trouver un logement.

Favoriser la diversité des typologies dans la production de logements neufs.

Aider les communes périphériques qui ont du mal à retenir leurs jeunes à créer des logements diversifiés.

## Les actions

La réalisation d'une seconde résidence universitaire gérée par le CROUS.

La réhabilitation des Foyers de Jeunes Travailleurs.

Des interventions pour faciliter l'accès des jeunes au parc locatif privé (OPAH communautaire notamment).

## Le budget

Action dans le cadre de la politique foncière.

Action dans le cadre de la réhabilitation des logements ou démolition/reconstruction.

Action dans le cadre de l'OPAH.



# Le logement des personnes âgées

## Le diagnostic de la situation

Les plus de 60 ans passent de 34.400 personnes en 1990 à 41.400 personnes en 1999 (+ 7000 personnes).

Une baisse de l'indice de jeunesse plus prononcée pour les communes résidentielles qui accueillent une population jeune.

Parmi les personnes de +75 ans, environ 10% résident en collectivités et 90% à leur domicile.

## Les enjeux

Réfléchir de façon prospective à l'évolution de la population âgée et à ses besoins en logements notamment pour les personnes âgées dépendantes : réhabilitation du parc existant, construction de logements dotés des adaptations nécessaires.

Prendre en compte les besoins des personnes âgées dans les programmes de logements neufs en portant une attention particulière à leur localisation et à leur évolution possible.

Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements.

Construire des structures collectives pour les personnes âgées dépendantes.

## Les actions

L'incitation à des travaux d'adaptabilité des logements pour faciliter le maintien à domicile dans le parc privé (via l'OPAH communautaire) pour réduire les charges résiduelles.

La réalisation de travaux d'adaptabilité pour le maintien à domicile dans le parc public (via les aides à la réhabilitation des logements aidés ou dans le cadre des opérations « innovantes »).

La création de structures adaptées (collectif ou individuel offrant des services annexes... ou l'adaptation de certains foyers « personnes âgées »).

## Le budget

Pour l'aide à domicile :

Pour les logements privés, création d'une subvention au maintien à domicile pour les personnes âgées (subvention de 10 % du coût des travaux dans la limite de 1000 € par logement) environ 25 logements par an.

Pour la réalisation de nouvelles structures adaptées de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) :

Attribution d'une subvention de 1300 € pour la création de logements ou l'adaptation de logements dans des foyers existants environ 40 places par an.

Action dans le cadre de la politique foncière, de la réhabilitation des logements ou des opérations innovantes (fiche n° 11).



# Le logement des personnes handicapées

## Le diagnostic de la situation

Le coût d'adaptation d'un logement pour une personne handicapée peut parfois être élevé.

## Les enjeux

Diminuer les charges résiduelles pour l'occupant lors de la réalisation de travaux d'adaptation.

Inciter, dans les programmes de logements locatifs publics, la création de logements adaptés en fonction du handicap du futur occupant.

## Les actions

La création ou l'adaptation de logements locatifs publics pour des locataires handicapés identifiés.

L'adaptation d'environ 10 logements privés appartenant à des propriétaires occupants ou des bailleurs.

## Le budget

Pour le logement locatif public :

- Action dans le cadre de la réhabilitation des logements ;

- Action dans le cadre des opérations innovantes (fiche n° 11).

Pour les logements privés :

- Mise en place d'une subvention d'un montant de 10 % du coût des travaux dans la limite de 1000 € par logement pour environ 10 logements par an.



# Le logement des personnes en difficulté et des gens du voyage

## Le diagnostic de la situation

Nombre croissant des demandes d'hébergement d'urgence au Pays de Lorient.

2945 bénéficiaires du RMI, 481 bénéficiaires de l'API (source CAF – décembre 2002).

78 places de caravanes réalisées (ou en cours de réalisation ou de réaménagement) sur le territoire communautaire, ainsi que 240 places sur divers terrains privés.

## Les enjeux

Réfléchir de façon prospective avec les associations travaillant dans ces domaines sur les besoins en logements de certains publics en situation de grande précarité, en parcours d'insertion ou pour les gens du voyage : réhabilitation du parc existant, recherche de terrains et construction de logements adaptés.

## Les actions

Dans le cadre de l'OPAH, inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des logements conventionnés ou à loyer intermédiaire et aider les propriétaires occupants à très faibles ressources à réhabiliter leur logement.

La mise en place d'un programme spécifique pour la réalisation de logements adaptés de type PLA d'insertion ou assimilé (environ 10 logements par an) et participation financière de Cap l'Orient à hauteur de 8 000 euros par logement.

La création de structures adaptées (résidences sociales, logements passerelles, maisons relais, pensions de famille, bail à réhabilitation ...).

La prise en compte et le traitement des difficultés d'accès au logement des publics spécifiques et des personnes en situation de précarité dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

La poursuite des orientations prises par Cap l'Orient en matière d'accueil des gens du voyage (délibération du 8 février 2002) sur les communes de Inzinzac-Lochrist, Larmor-Plage, Ploemeur et Quéven conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé par arrêté préfectoral.

La recherche d'espaces sommairement aménagés pour l'accueil des gens du voyage.

## Le budget

Action dans le cadre de la politique foncière.

Action dans le cadre de l'OPAH.

Action dans le cadre des opérations innovantes (fiche n° 11).

80.000 € par an pour la création d'environ 10 logements adaptés de type PLAI ou équivalent soit 8000 € par logement.



10



# Les opérations innovantes et la communication

## Le diagnostic de la situation

Certaines opérations ne répondent pas aux critères d'intervention définis par le PLH.

Un déficit de communication sur les projets « habitat » qui provoque la méfiance des habitants quelle que soit l'opération envisagée.

## Les enjeux

Encourager les opérations innovantes : haute qualité environnementale et Haute Qualité Architecturale, initiatives privées favorisant l'accès au logement de publics spécifiques à partir de structures innovantes.

Initier des programmes spécifiques d'aides à l'installation de systèmes de production d'eau chaude et/ou de chauffage à partir d'énergies renouvelables, notamment solaire.

Communiquer autour des projets « habitat » pour faciliter leur appropriation par les habitants.

## Les actions

Une aide de Cap l'Orient à des opérations innovantes sur présentation d'un projet motivé : type d'opération, localisation, particularité du projet, public destinataire, plan de financement.

Une aide spécifique, à titre expérimental, pour l'installation de systèmes d'eau chaude solaire.

Une aide technique et/ou financière de Cap l'Orient aux communes pour des opérations de communication autour des projets « habitat » et notamment autour de la densité sur présentation d'un projet : spécificité de cette communication, justificatif, public visé...

## Le budget

50.000 € par an pour les opérations innovantes dont 18.000 € consacrés, à titre expérimental, à l'installation de panneaux solaires (60 € par m<sup>2</sup> de panneaux solaires installés).

20.000 € par an pour les opérations de communication.

11



# Les outils de pilotage et de suivi

## Le diagnostic de la situation

De nombreuses données existent qu'il est nécessaire de rassembler et d'analyser dans la perspective d'un suivi régulier et comparatif.

## Les enjeux

Traiter régulièrement les principaux paramètres de l'habitat et en rendre compte aux élus sous forme d'un « observatoire ».

## Les actions

La politique de l'habitat définie à travers le PLH fera l'objet d'une évaluation annuelle afin d'y apporter des mesures correctives éventuelles. Cette évaluation s'appuiera sur :

- la mission d'observation, à partir d'un cahier des charges établi par Cap l'Orient, confiée à Audelor sur la connaissance des territoires (évolutions démographiques, flux de population, situation du marché foncier...) et sur des études plus ponctuelles (qui pourront être définies chaque année)\*;

- le suivi des actions par la réalisation de tableaux de bord (réalisés à l'échelle communautaire mais aussi commune par commune) sur les différentes actions prévues dans le PLH (densité, potentialités foncières, programmation des logements publics et privés...) \*\* ;

- une rencontre annuelle d'évaluation sera organisée avec les partenaires « habitat » (communes, Etat, promoteurs publics et privés, associations oeuvrant dans le domaine de l'habitat, professionnels de l'immobilier...).

## Le budget

Etudes spécifiques : 15.000 €.

\* et \*\* voir annexes 33



# Tableaux récapitulatifs des dépenses et des moyens

## Dépenses annuelles sur les 3 premières années

|  | 2004               |                   | 2005               |                   | 2006               |                   |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | dépenses en Euros  | recettes en Euros | dépenses en Euros  | recettes en Euros | dépenses en Euros  | recettes en Euros |
| Acquisitions foncières                                     | <b>2.192.000</b>   | <b>2.192.000</b>  | <b>2.192.000</b>   | <b>2.192.000</b>  | <b>2.192.000</b>   | <b>2.192.000</b>  |
| Annuités d'emprunt correspondantes                         |                    |                   | <b>220.000</b>     |                   | <b>440.000</b>     |                   |
| Suivi du PLH   |                    |                   |                    |                   |                    |                   |
| Subventions «production de logements locatifs publics»     | <b>450.000</b>     |                   | <b>450.000</b>     |                   | <b>450.000</b>     |                   |
| Subventions «réhabilitation, démolition et déconstruction» | <b>416.000</b>     |                   | <b>416.000</b>     |                   | <b>416.000</b>     |                   |
| Subventions «logements adaptés de type PLA-I»              | <b>80.000</b>      |                   | <b>80.000</b>      |                   | <b>80.000</b>      |                   |
| Subventions «personnes âgées»                              | <b>77.000</b>      |                   | <b>77.000</b>      |                   | <b>77.000</b>      |                   |
| Subventions «personnes handicapés»                         | <b>10.000</b>      |                   | <b>10.000</b>      |                   | <b>10.000</b>      |                   |
| Communication  | <b>20.000</b>      |                   | <b>20.000</b>      |                   | <b>20.000</b>      |                   |
| Etudes   | <b>15.000</b>      |                   | <b>15.000</b>      |                   | <b>15.000</b>      |                   |
| Suivi de la Conférence Intercommunale du Logement          |                    |                   |                    |                   |                    |                   |
| Communautaire  | <b>167.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>167.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>167.000</b>     | <b>30.000</b>     |
| Copropriétés   |                    |                   |                    |                   |                    |                   |
| Opérations innovantes                                      | <b>50.000</b>      |                   | <b>50.000</b>      |                   | <b>50.000</b>      |                   |
| <b>BESOINS DE FINANCEMENT 8</b>                            | <b>1.255.000 €</b> |                   | <b>1.475.000 €</b> |                   | <b>1.695.000 €</b> |                   |

7 financées en totalité par emprunt de 2004 à 2006 et partiellement par les reventes à partir de 2007

8 financement annuel avant éventuelles subventions extérieures sur la politique foncière

## Dépenses annuelles à partir de la 4ème année

|   |  | année 2007 et suivantes |                   |
|---|--|-------------------------|-------------------|
|   |  | dépenses en €uros       | recettes en €uros |
| Acquisitions foncières                            |  | <b>2.192.000</b>        | <b>1.644.000</b>  |
| Annuités d'emprunt correspondantes                |  | <b>660.000</b>          |                   |
| Suivi du PLH                                      | Subventions « production de logements locatifs publics »     | <b>450.000</b>          |                   |
|   | Subventions « réhabilitation, démolition et déconstruction » | <b>416.000</b>          |                   |
|   | Subventions « logements adaptés de type PLAI »               | <b>80.000</b>           |                   |
|   | Subventions « personnes âgées »                              | <b>77.000</b>           |                   |
|   | Subventions « personnes handicapés »                         | <b>10.000</b>           |                   |
|   | Communication  | <b>20.000</b>           |                   |
|   | Etudes   | <b>15.000</b>           |                   |
| Suivi de la Conférence Intercommunale du Logement |  |                         |                   |
| OPAH  | Communautaire  | <b>167.000</b>          | <b>30.000</b>     |
|   | Copropriétés   |                         |                   |
| Opérations innovantes                             |  | <b>50.000</b>           |                   |
| <b>BESOINS DE FINANCEMENT<sup>9</sup></b>         |  | <b>2.463.000</b>        |                   |

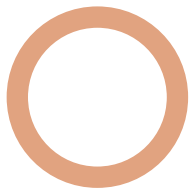
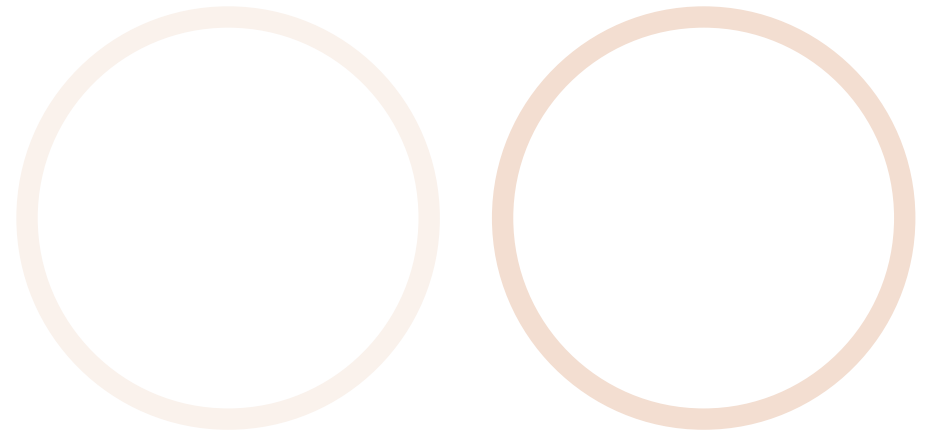
<sup>9</sup> financement annuel avant éventuelles subventions extérieures sur la politique foncière

## Moyens en personnel

|   |  | MOYENS EN PERSONNEL                                       |
|---|--|---|
| Suivi du PLH                                      | Animation du partenariat                                 | 1 poste cadre A   |
|   | Suivi des opérations, du budget, des tableaux de bord... |   |
|   | Etudes (cahier des charges...)                           |   |
| Prospective foncière                              |  | 1 poste cadre A ou B (à recruter)                         |
| Suivi de la Conférence Intercommunale du Logement |  | poste cadre B (recrutement ou redéploiement de personnel) |
| OPAH  | Communautaire  | Appel d'offres à bureau d'étude                           |
|   | Copropriétés   | 2 postes maintenus au Point Info                          |







## **Partie 3** | **Les annexes explicatives des orientations du Programme Local de l'Habitat**

# Les orientations du PLH

## Garantir un volume de production neuve autour de 900 logements par an

Hypothèses sur lesquelles ce besoin est construit :

- un prolongement des tendances récentes en matière de population (+ 0,09 par an). La population de la Communauté d'Agglomération passerait ainsi de 180 920 habitants en 1999 à 182 385 habitants en 2008 ;
- une légère diminution du rythme de décroissance de la taille des ménages, qui porterait les besoins annuels liés à ce phénomène autour de 700 logements ;
- une poursuite de la réduction des logements vacants et des résidences secondaires déjà constatée durant les années 90.

Ce volume de production neuve prend en compte un objectif de répartition plus équilibré entre communes et les capacités réelles de chaque commune en matière de réalisation de logements, selon leurs potentialités foncières déterminées par les documents d'urbanisme.

Sont ainsi distinguées :

- la commune centre, Lorient, dont les capacités de production de logements neufs sont relativement limitées en raison de sa surface déjà urbanisée, et dont la priorité porte davantage sur la reconstruction de la ville sur elle-même, sur la réhabilitation du parc existant (locatifs privé et social), ainsi que la commune de Lanester, dont la priorité vise la réhabilitation du parc locatif public, mais qui dispose de secteurs d'urbanisation future relativement importants. Ces deux communes doivent viser à maintenir, voire à légèrement réduire, la part relative du parc locatif public sur leur territoire ;

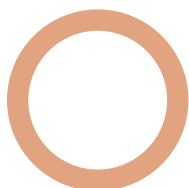
- les communes à dominante pavillonnaire, sujettes à un ralentissement démographique, qui disposent d'une capacité foncière plus limitée que par le passé, et dont la priorité peut consister à diversifier leur parc logements (locatifs publics et privés en plus grand nombre, accession plus diversifiée, grands logements et mono-produits maisons individuelles moins dominants...). A des degrés divers, sont rangées dans cette catégorie : Larmor-Plage, Quéven, Ploemeur (ces 3 communes sont concernées par l'article 55 de la SRU), mais aussi Brandérion, Caudan, Cléguer, Gestel, Inzinzac-Lochrist ;

- les communes à dominante pavillonnaire (sauf Hennebont), qui disposent, eu égard à leur taille, de capacités foncières relativement importantes, et qui affichent une certaine volonté de développer leurs logements neufs. Comme les précédentes, ces communes sont confrontées à la nécessité de diversifier leur offre de logements. Certaines communes (telle Riantec pour le secteur Port-Louis, Locmiquélic) peuvent également jouer le rôle de pôle de développement de l'habitat pour un secteur de l'agglomération. Sont classées dans cette catégorie : Hennebont, Guidel, Languidic, Pont-Scorff, Riantec ;

- enfin les communes qui ne disposent que d'un territoire limité, déjà fortement urbanisé, faiblement constructible. Pour certaines de ces communes, les actions de construction à l'intérieur du tissu urbain ou de réhabilitation sont prioritaires. Sont classées dans cette catégorie : Gâvres, Groix, Locmiquélic, Port-Louis.

| COMMUNES   | ESTIM LOG/AN | COMMUNES          | ESTIM LOG/AN | COMMUNES    | ESTIM LOG/AN |
|------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|--------------|
| Brandérion | 10/15        | Hennebont         | 100          | Ploemeur    | 85/90        |
| Caudan     | 30/35        | Inzinzac-Lochrist | 25/30        | Pont-Scorff | 15/20        |
| Cléguer    | 15/20        | Lanester          | 60/70        | Port-Louis  | 5/10         |
| Gâvres     | 5/10         | Languidic         | 40/45        | Quéven      | 35/40        |
| Gestel     | 15/20        | Larmor-Plage      | 45/50        | Riantec     | 30/35        |
| Groix      | 15/20        | Locmiquélic       | 15/20        |             |              |
| Guidel     | 85/90        | Lorient           | 200          |             |              |

**Total Communauté d'Agglomération 830 / 920**



## Répartir l'effort de construction locative publique sur tout le territoire

Un objectif moyen de 25% de logements locatifs publics pour la durée du PLH, par commune, est proposé.

Cet objectif permettrait de :

- faciliter le parcours résidentiel des habitants sur leur commune (jeunes prenant leur autonomie, jeunes ménages, ruptures familiales, personnes âgées) ;
- diminuer relativement le poids du locatif public dans les communes dont ce parc dépasse déjà ce taux : Lorient, Lanester (à noter qu'entre 1990 et 1999, Lanester et Hennebont ont vu le poids de leur parc locatif public diminuer légèrement dans ce sens, contrairement à Lorient, où il a encore augmenté) ;
- augmenter en revanche la part de l'offre locative publique dans les autres communes, dont le taux de logements locatifs publics est généralement inférieur à 10% des résidences principales ;
- répartir solidairement l'effort d'accueil de logements locatifs publics sur l'ensemble des communes, et non seulement sur celles directement concernées par la loi SRU (Larmor-Plage, Quéven, Ploemeur).

Rapporté aux objectifs de réalisation de logements par commune, l'objectif moyen de 25% de logements locatifs publics par commune se traduit par les chiffres suivants :

| COMMUNES  | ESTIM LOG/AN | COMMUNES          | ESTIM LOG/AN | COMMUNES    | ESTIM LOG/AN |
|---|--------------|-------------------|--------------|-------------|--------------|
| Brandérian  | 2/4          | Hennebont         | 25           | Ploemeur    | 21/23        |
| Caudan  | 7/9          | Inzinzac-Lochrist | 6/8          | Pont-Scorff | 4/5          |
| Cléguer   | 4/5          | Lanester          | 15/17        | Port-Louis  | 2/3          |
| Gâvres  | 2/3          | Languidic         | 10/12        | Quéven      | 8/10         |
| Gestel  | 4/5          | Larmor-Plage      | 11/13        | Riantec     | 7/9          |
| Grox  | 4/5          | Locmiquélic       | 4/5          |             |              |
| Guidel  | 21/23        | Lorient           | 50           |             |              |
| <b>Total Communauté d'Agglomération 207 / 234</b> |              |                   |              |             |              |

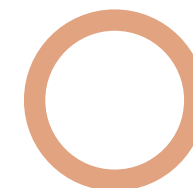
C'est donc au total une moyenne de 225 logements locatifs publics qu'il faudrait réaliser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération durant le PLH.

## Les actions prioritaires de Cap l'Orient dans le PLH

Dans le cadre du PLH, il est proposé que Cap l'Orient centre ses interventions prioritaires autour de quatre axes :

1. l'action foncière ;
2. la mise en œuvre d'une OPAH communautaire ;
3. la réhabilitation du parc locatif public ;
4. l'observatoire de l'habitat.

Ces quatre axes doivent constituer le socle de la politique de l'habitat communautaire.



# La politique foncière

## Les enjeux

Les entretiens avec les maires des communes de l'agglomération, fin 2001, ont révélé des attentes vis à vis de l'engagement de Cap l'Orient dans une politique foncière.

Avec des nuances selon les maires, divers avis exprimés convergent vers les suggestions suivantes :

- les subventions actuelles sont estimées insuffisantes, des aides plus incitatives sont souhaitables pour atteindre les objectifs visés en matière de logements locatifs publics ;
- une action foncière à l'échelle de l'agglomération, pour équilibrer la répartition du logement locatif public entre communes et mixer les programmes au sein de chaque opération ;
- un engagement de Cap l'Orient dans une politique de réserves foncières pour le logement, en accompagnement des communes ;
- une assistance technique de Cap l'Orient pour négocier avec les opérateurs, sans se substituer aux communes.

La mise en œuvre d'une politique foncière communautaire répond donc à plusieurs enjeux :

- garantir un niveau suffisant d'offre en habitat, en la répartissant équitablement sur le territoire ;
- inciter à la diversification et à la diversité des programmes au sein d'une même opération ;
- orienter la production de logements vers le renouvellement urbain et vers des densités plus fortes pour économiser le foncier, dans un souci de développement durable ;
- maîtriser le coût du foncier.

## Les actions

- Cap l'Orient oriente ses interventions foncières sur des terrains jugés compatibles avec les principes de la SRU, du SCOT en cours et du PDU, c'est-à-dire des terrains disponibles en secteur urbain (actuelles zones U des PLU) ou des terrains propices au développement urbain. Un premier travail exhaustif a été entrepris dans les communes, selon ces critères, permettant ainsi de mesurer les capacités d'accueil potentielles des communes de la Communauté d'Agglomération en matière d'habitat.

- Cap l'Orient, à laquelle les communes ont la possibilité de déléguer éventuellement le droit de préemption urbain, conduit à la demande de la commune une démarche de prospection foncière et établit un schéma d'acquisition foncière, en partenariat avec la commune, définissant les emprises foncières à acquérir en priorité, selon un plan pluriannuel.

- Cap l'Orient achète le foncier (ou l'immobilier en cas d'opération d'acquisition/amélioration) à la demande de la commune et constitue un portefeuille foncier pour les opérations d'habitat. L'équilibre financier pourra s'envisager sur plusieurs opérations d'une même commune.

- Cap l'Orient effectue un portage foncier pour le compte des communes et établit, en partenariat avec la commune, un prix d'équilibre pour la revente aux promoteurs publics et privés et/ou aux particuliers.

- Cap l'Orient peut intervenir en tant qu'aménageur (viabilisation et équipement des terrains) à la demande des communes.

- Cap l'Orient constitue, pour le compte des communes et à leur demande, un interlocuteur unique face aux opérateurs de l'habitat, pour promouvoir une diversité des programmes, intégrer une réflexion sur les formes urbaines, veiller à des opérations moins consommatrices d'espace. A noter que les propriétaires fonciers pourront éventuellement, si les circonstances s'y prêtent, être associés aux opérations.

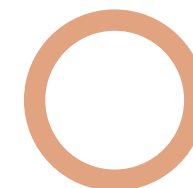
- Les opérations d'acquisition/amélioration jouent un double rôle : création de logements locatifs publics et amélioration du parc existant. Pour que ces opérations continuent à se faire, Cap l'Orient doit tenir compte de leur spécificité par rapport à la fois aux logements neufs et aux réhabilitations dans le parc locatif public. La proposition vise à les intégrer dans ce dispositif d'action, le coût de revente aux opérateurs HLM intégrant la valeur de la surcharge foncière, qui resterait à la charge de la Communauté d'Agglomération.

A l'actuel dispositif de subvention forfaitaire au logement locatif public s'ajoute une aide qui est constituée par l'aide au foncier pour le locatif public.

### Approche des coûts d'acquisitions foncières

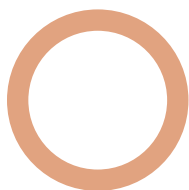
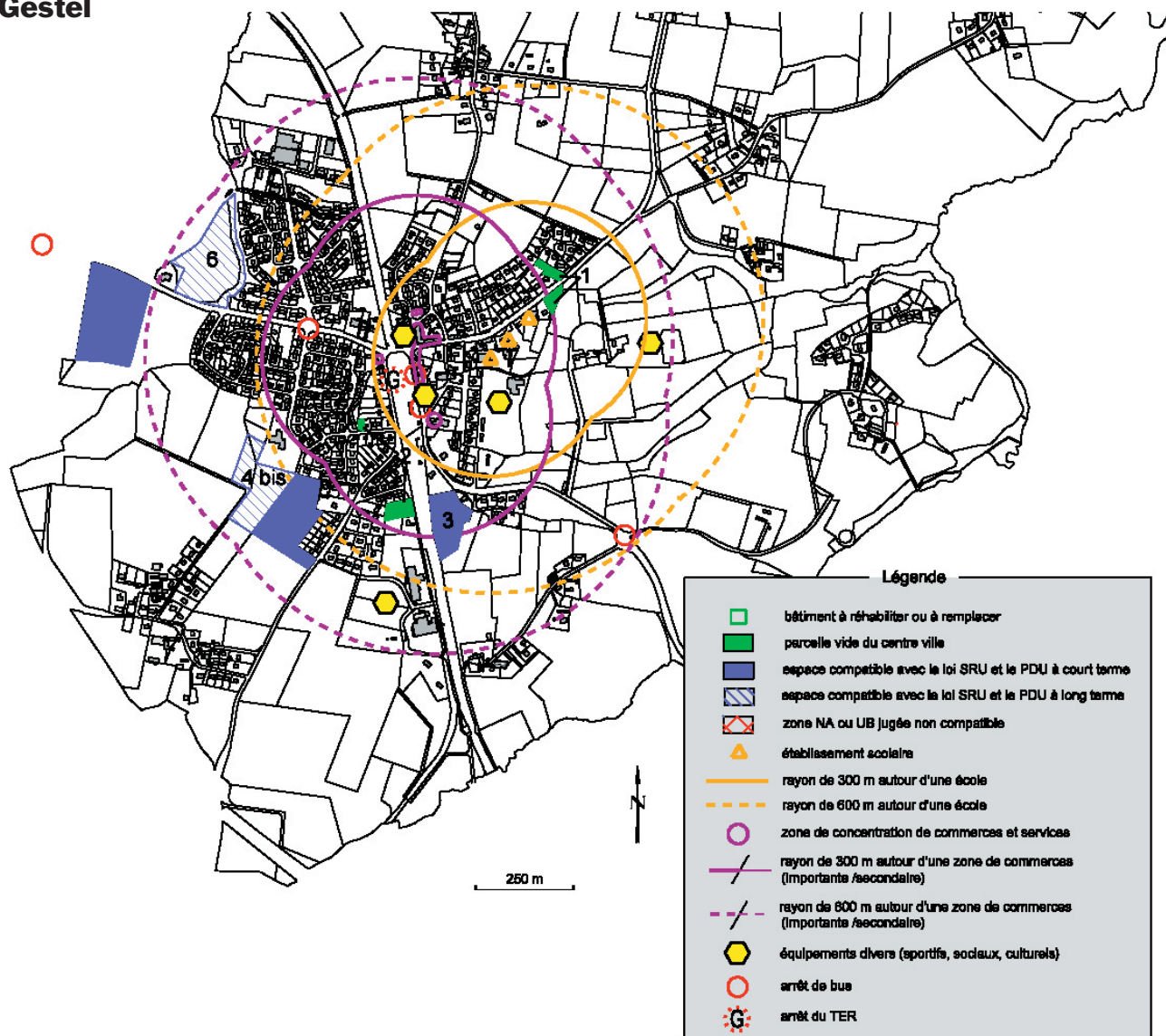
Les surfaces ci-dessous sont issues d'un travail d'inventaire et d'analyse par commune, en prenant en compte une notion de «compatibilité» par rapport aux principes de la SRU : bonne accessibilité de ces terrains par rapport aux services offerts (arrêt de transports en commun, écoles, commerces).

| COMMUNES                                       | SURFACE DISPONIBLE EN SECTEUR URBAIN | SURFACE COMPATIBLE AVEC LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À COURT TERME | SURFACE COMPATIBLE AVEC LE DÉVELOPPEMENT À MOYEN OU LONG TERME |
|--|--------------------------------------|---|--|
| Brandérion                                     | 9660 m <sup>2</sup>                  | 15,8 ha   | 15,8 ha  |
| Caudan   | 2,9 ha                               | 26,2 ha   | 26,2 ha  |
| Cléguer  | 4500 m <sup>2</sup>                  | 5,9 ha  | 5,9 ha   |
| Gâvres   | 0,93 ha                              | 1,2 ha  | 1,2 ha   |
| Gestel   | 6600 m <sup>2</sup>                  | 7 ha  | 7 ha   |
| Groix  |                                      |   |  |
| Guidel   | 3150 m <sup>2</sup>                  | 46,9 ha   | 46,9 ha  |
| Hennebont                                      | 3,5 ha                               | 77,8 ha<br>(11 ha en ZAC)                                     | 77,8 ha<br>(11 ha en ZAC)                                      |
| Inzinzac-Lochrist                              | 1,6 ha                               | 24,1 ha   | 24,1 ha  |
| Lanester                                       | 18,9 ha                              | 16,75 ha  | 16,75 ha   |
| Languidic                                      | 4 647 m <sup>2</sup>                 | 20,9 ha   | 20,9 ha  |
| Larmor-Plage                                   | 1,26 ha                              | 24,2 ha   | 24,2 ha  |
| Locmiquélic                                    |                                      | 18,3 ha   | 18,3 ha  |
| Lorient  | 22,4 ha                              |   |  |
| Ploemeur                                       | 4,3 ha                               | 36,7 ha   | 36,7 ha  |
| Pont-Scorff et<br>Bas Pont-Scorff<br>(Cléguer) | 8600 m <sup>2</sup>                  | 12,5 ha   | 12,5 ha  |
| Port-Louis                                     | 1,75 ha                              |   |  |
| Quéven   | 1,76 ha                              | 32,3 ha   | 32,3 ha  |
| Riantec  | 12,6 ha                              | 23,4 ha   | 23,4 ha  |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>75,91 ha</b>                      | <b>389,95 ha</b>  | <b>389,95 ha</b>   |



## Exemple d'étude sur les capacités foncières des communes

### Gestel



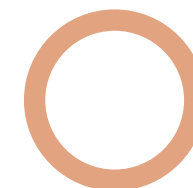
En partant de ces disponibilités, il est possible de projeter un nombre de logements réalisables selon deux hypothèses de densité de logements à l'hectare :

|   | Surface Disponible | Hyp | Densité en logements par hectares | COS moyen <sup>10</sup> | Projection en nombre de logements |
|---|--------------------|-----|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Surface disponible en secteur urbain                                  | 75,91 ha           | H   | 35                                | 0.29                    | 2657                              |
|   |                    | M   | 30                                | 0.25                    | 2277                              |
| Surface compatible avec le développement urbain à court terme         | 389,95 ha          | H   | 33                                | 0.27                    | 12868                             |
|   |                    | M   | 24                                | 0.20                    | 9359                              |
| Surface compatible avec le développement urbain à moyen ou long terme | 269,5 ha           | H   | 33                                | 0.27                    | 8893                              |
|   |                    | M   | 24                                | 0.20                    | 6468                              |

10 Le COS moyen est calculé sur la base d'une SHON moyenne par logement de 83 m<sup>2</sup>.

Avec une hypothèse de réalisation de 900 logements par an, dont 20 % réalisés en secteur urbain (soit 180) et 80 % en développement urbain (soit 720), l'application de l'hypothèse haute donne une indication de la « durabilité » de la ressource :

|                                    | Hypothèse Haute  | Durabilité de la ressource |
|------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Opérations en secteur urbain       | 2657 logements   | 18 ans                     |
| Développement urbain à court terme | 12.868 logements |                            |
| Développement urbain à long terme  | 8893 logements   | 10 ans                     |
|                                    | 24.418 logements | 18 ans + 10 ans            |



Prix moyen des terrains nus (avant travaux) en zones NA : **Moyenne (non pondérée) : 10 €/m<sup>2</sup>**

Moyenne de logements à l'hectare (opération en secteur urbain et développement urbain à court terme) : **Hypothèse haute : 33 logements/ha**

Nécessités foncières annuelles (base de 900 logements neufs par an) : **Hypothèse haute : 27,27 ha/an**

Budget prévisionnel en acquisition : estimation par an établie sur la base d'une acquisition d'environ 22 hectares :

**22 ha à 10 € le m<sup>2</sup> : 2.200.000 €**

**Dépenses Cap l'Orient : frais financiers**

**Recettes Cap l'Orient : reventes à partir de la 4ème année 1.650.000 €**



# Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

## Les enjeux

L'amélioration du parc privé répond à plusieurs objectifs :

- le développement d'une offre locative de bonne qualité dans les communes, en complément de l'offre locative publique ;
- l'amélioration du parc ancien occupé par des propriétaires, en particulier les personnes âgées (travaux d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées) ;
- la réduction de la vacance, encore importante dans l'agglomération (en 1999, environ 4250 logements vacants, dont 1760 en maisons individuelles, 2590 en immeubles) ;
- l'articulation entre réhabilitation et aménagement des centres des communes (ravalement des façades et mise en valeur des espaces publics).

## Les actions

Cap l'Orient lance une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) communautaire, qui comporte deux volets distincts :

- un volet patrimonial et social visant l'habitat d'avant 1948 dans toutes les communes ;
- un volet copropriété destiné surtout aux villes de Lorient, Hennebont et Lanester.

Ces deux volets sont distingués parce que leurs objectifs sont spécifiques, et les compétences requises pour le suivi-animation sont différentes (montages de dossiers particuliers pour le compte des propriétaires dans le premier cas, assistance à la prise de décision pour des travaux sur des parties communes de copropriétés dans le second cas).

## Approche des objectifs de l'OPAH

Volet parc ancien de l'ensemble des communes

Estimation d'objectifs (basée sur les données INSEE sur le parc ancien et sur le parc vacant en 1999, et sur une étude récente<sup>11</sup>) :

|   |       |                      |
|---|-------|----------------------|
| <b>Reprise «logements vacants»</b>            | _____ | <b>200 logements</b> |
| <b>Amélioration «locatif privé»</b>           | _____ | <b>140 logements</b> |
| <b>Amélioration «propriétaires occupants»</b> | _____ | <b>250 logements</b> |

Volet copropriété ciblé sur le parc de plus de 20 ans

Estimation d'objectifs (cette estimation est en partie basée sur les résultats des précédentes OPAH centre-ville de Lorient) :

|  |       |                         |
|--|-------|-------------------------|
| <b>Reprise «logements vacants »</b>                  | _____ | <b>200 logements</b>    |
| <b>Amélioration « locatif privé »</b>                | _____ | <b>120 logements</b>    |
| <b>Amélioration « propriétaires occupants »</b>      | _____ | <b>100 logements</b>    |
| <b>Amélioration « parties communes d'immeubles »</b> | _____ | <b>200 immeubles</b>    |
| <b>Requalification de cœurs d'îlots</b>              | _____ | <b>20 cœurs d'îlots</b> |

Budget prévisionnel de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**Coût global annuel :** \_\_\_\_\_ **140.000 € HT soit 167.440 € TTC**

**Cette opération peut bénéficier de subventions :**

|   |       |  |
|---|-------|--|
| <b>- de l'Etat <sup>12</sup></b>                      | _____ | <b>45.734 € HT (maximum sur 3 ans)</b> |
| <b>- du Conseil Général du Morbihan <sup>13</sup></b> | _____ | <b>45.734 € HT (maximum sur 3 ans)</b> |

D'autres participations de Cap l'Orient sont possibles pour cette OPAH, par exemple aides complémentaires aux subventions ANAH en cas de conventionnement ou pour certains propriétaires occupants. Le montant de ces aides éventuelles sera évalué à l'issue de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH.

<sup>11</sup> Etude pré opérationnelle d'OPAH – Marion Le Berre - 1998

<sup>12</sup> Actuellement l'Etat apporte une aide au suivi-animation d'OPAH « urbaine » de 25% du coût du suivi, plafonnée à 45 734 € sur 3 ans. Un dé plafonnement de cette aide est possible en cas d'OPAH « complexe ».

<sup>13</sup> Le Conseil Général du Morbihan aide le dispositif de suivi-animation des OPAH à hauteur maximale de 20% du coût du suivi, avec un plafond aligné sur la subvention de l'Etat. En 2002, le Conseil Général a budgété 91 000 € sur cette ligne.

# La réhabilitation du parc locatif public

## Les enjeux

La réhabilitation du parc locatif public reste un enjeu important sur le territoire communautaire compte tenu du poids d'un parc ancien sur les communes de Lorient, Lanester et Hennebont.

Jusqu'à présent, le dispositif des aides forfaitaires à la réhabilitation des logements publics, d'un faible montant, ne tenait compte pour la décision d'accord de subvention que de quelques critères (administratifs) larges : participation de l'Etat au titre de la PALULOS, participation de la commune, sans critère technique.

Le résultat est la rénovation d'environ 500 logements par an sur le territoire communautaire, sans qu'il s'agisse d'une amélioration globale du parc :

- environ 400 logements faisaient l'objet de mise à niveau : réfection électrique et sanitaire, rénovation des parties communes ;
- une centaine de logements faisaient l'objet d'une réhabilitation lourde : intervention sur la distribution interne du logement, agrandissement des pièces de jour, démolition d'une partie des logements ;
- une cinquantaine de logements a été détruite depuis trois ans, soit une quinzaine par an.

## Les actions

Les aides de Cap l'Orient à la réhabilitation des logements locatifs publics sont recentrées sur des opérations de réhabilitation lourde, conduisant à une véritable amélioration de la qualité des logements et sur les opérations de démolition dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des quartiers d'habitat locatif public :

- Cap l'Orient participe au financement des opérations de plus de 13.000 € de travaux par logement, avec un cahier des charges : redistribution interne des logements, agrandissement des pièces de jour, adaptabilité, soit une subvention de 3200 € par logement ;
- Cap l'Orient participe au financement de la démolition des logements, soit 1600 € par logement. Dans ce cadre, Cap l'Orient souhaite impulser le concept HQE de déconstruction et accordera pour ces opérations une subvention de 2000 € par logement.

## Budget prévisionnel pour la réhabilitation/démolition du parc locatif public

|                              | Montant par logement | Nombre d'opérations par an | Budget           |
|------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| Réhabilitation lourde        | 3200 €               | 100                        | 320.000 €        |
| Démolition ou déconstruction | 1600 € ou 2000 €     | 60                         | 96.000 €         |
| <b>TOTAL</b>                 |                      |                            | <b>416.000 €</b> |

# L'observatoire de l'habitat

## Le suivi du diagnostic du PLH et des orientations

Le diagnostic de réactualisation du P.L.H. est un document de référence dont les éléments doivent être suivis dans le temps, régulièrement. Cette actualisation sera confiée, à partir d'un cahier des charges établi par Cap l'Orient, à l'observatoire territorial d'AUDÉLOR qui devra suivre les données relatives :

Dans son volet habitat :

- aux évolutions démographiques ;
- à la construction neuve : production de logements neufs, évolution du parc locatif aidé par rapport à l'accession privée ;
- à la situation du marché foncier ;
- aux revenus des ménages.

Et en collaboration avec le volet économique-emploi-formation :

- à la situation du marché du travail (emploi/ chômage).

Par ailleurs, l'expérience de l'élaboration du diagnostic et notamment les entretiens avec les maires font ressortir un important besoin de connaissance sur les demandes :

- la demande locative sociale (par type et taille de logement) ;
- la demande locative privée ;
- la demande d'accession.

Ces éléments pourront en partie être recueillis auprès de l'ADOHLM (Association Départementale des Organismes HLM) qui souhaite monter un observatoire de la demande locative sociale. La Communauté d'Agglomération a participé à l'élaboration du cahier des charges de cet observatoire et à son financement. Une association est à envisager pour le partage de données et l'analyse locale.

Parallèlement à ces éléments de diagnostic, un tableau de bord des actions du nouveau P.L.H. sera élaboré, commune par commune, par les services

communautaires notamment :

- le suivi des potentialités foncières ;
- la densité des opérations ;
- le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une acquisition/amélioration ;
- la programmation des logements publics et privés.

## Les études complémentaires

Dans le prolongement du diagnostic et de la réflexion sur le SCOT, Cap l'Orient sollicitera AUDÉLOR sur des thèmes particuliers notamment :

Le vieillissement de la population et son impact sur les différentes communes du Pays de Lorient et sur le fonctionnement et l'avenir des lotissements des années 60-70.

Les flux de population : examen des migrations résidentielles, des mobilités dans le parc locatif public et analyse des parcours résidentiels.

Le marché de la construction neuve : examen de l'activité de la construction neuve sur l'agglomération : nombre, localisation, surfaces consommées, typologie d'habitat (maison individuelle, collectif), statut des nouveaux logements.

Les formes urbaines : examen d'un échantillon de quartiers avec repérage du COS, surfaces, nombre de logements à l'hectare, typologie de la population (âge, statut d'occupation, niveau de revenus).

# Glossaire des abréviations

**ADOHLM** : Association Départementale des Organismes d'Habitations à Loyer Modéré

**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement

**ANAH** : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

**API** : Allocation Parents Isolés

**AROHLM** : Association Régionale des Organismes d'Habitations à Loyer Modéré

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignation

**CDH** : Conseil Départemental de l'Habitat

**COS** : Coefficient d'Occupation des Sols

**DDE** : Direction Départementale de l'Équipement

**DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner

**DPU** : Droit de Prémption Urbain

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**HLM** : Habitations à Loyer Modéré

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**PALULOS** : Prime d'Amélioration de Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale

**PDALPD** : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**PLA-I** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PST** : Programme Social Thématique

**OPCHLM** : Office Public Communal d'Habitations à Loyer Modéré

**OPDHLM** : Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré

**RMI** : Revenu Minimum d'Insertion

**SA d'HLM** : Société Anonyme d'HLM

**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale

**SHON** : Surface Hors Œuvre Nette

**SRU** : loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »

**VRD** : Voirie et Réseaux Divers

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**Zone NA** : Zones destinées à être urbanisées ultérieurement

