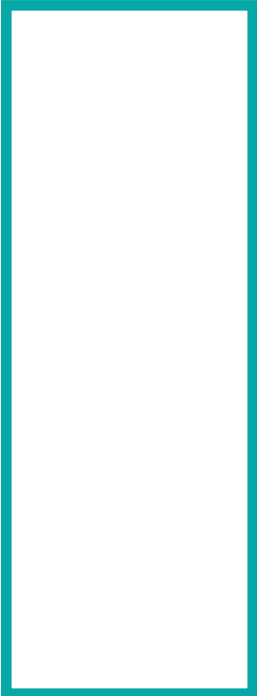


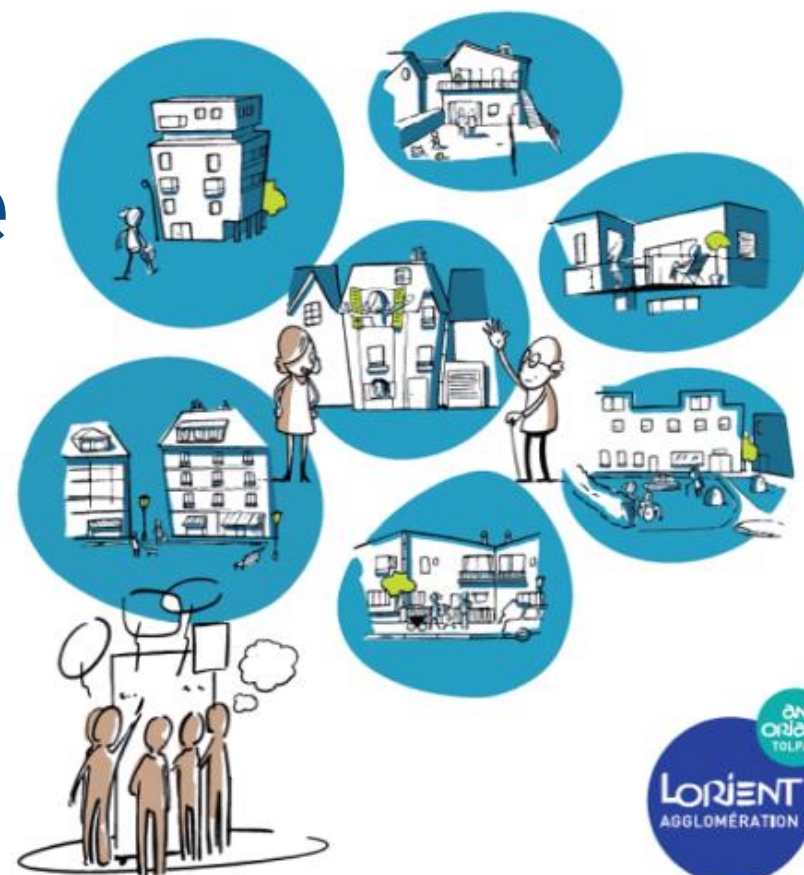
PROGRAMME  
**LOCAL DE L'HABITAT**

Objectifs & Actions

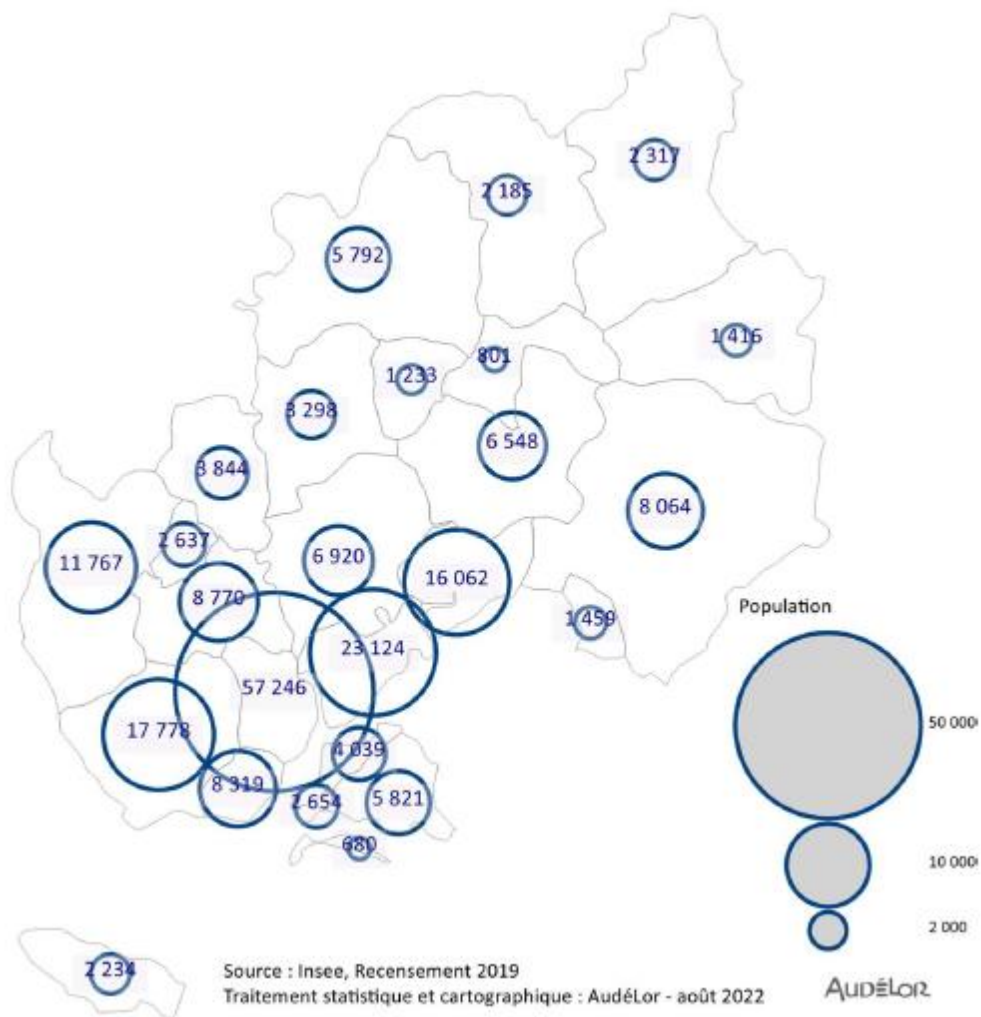


**Assemblée Générale  
du  
CREHA Ouest**

30 avril 2026



# Une agglomération de 25 communes et 214 259 habitants



# Le diagnostic du PLH 2024-2029 à l'échelle de l'agglomération

## DIAGNOSTIC DU PLH 24-29

les grands constats

### DÉMOGRAPHIE

+0,30%  
2013 → 2019

1 HABITANT SUR 6  
A PLUS DE 70 ANS  
(1 SUR 5 D'ICI 2030)

+44 507 -35 940  
DÉMÉNAGEURS  
MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES  
SUR 5 ANS

205 008  
HABITANTS

117 094 LOGEMENTS

### REVENUS

13,2%  
DE LA POPULATION  
-de 1120€/mois  
22 180 €  
REVENU MÉDIAN

### DYNAMIQUE DES MARCHÉS

PARC PRIVÉ 9€/m²  
PARC SOCIAL 54€/m²  
LOYER MÉDIAN 2022

UN RAPPORT DE 1 à 4  
PRIX DE L'IMMOBILIER

APPARTEMENTS +45%  
MAISONS +40%  
BIENS IMMOBILIERS D'OCCASION

75% POUR MAINTENIR LA POPULATION ADULETE  
1023 MISES EN CHANTIER/AN

ACCÉSSION  
UNE PREMIÈRE MARCHÉ BEAUCOUP TROP ÉLEVÉE

223/ha POUR L'HABITAT  
2011 ET 2021  
CONSOMMATION FONCIÈRE

### LOGEMENT SOCIAL

PÉLAI D'ATTENTE MOYEN 17,9 MOIS  
ET 12,9 MOIS DE PLUS POUR MOI...  
1/3 DEMANDEURS A MOINS DE 30 ANS

9 MOIS D'ATTENTE  
80% DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ  
ÉLIGIBLES AU PARC SOCIAL  
1 LOGEMENT SOCIAL ATTRIBUÉ  
5,8 DEMANDES  
TENSION LOCATIVE AU 01/2023

### PARC DE LOGEMENTS

1 LOGEMENT SUR 5 EN COPROPRIÉTÉ

9994 RÉSIDENCES SECONDAIRES  
8,3% DU PARC

50% DES LOGEMENTS PRIVÉS ANTERIEURS à 1975

2456 LOGEMENTS VACANTS DE + DE 2 ANS  
2,5% DES LOGEMENTS PRIVÉS

62% PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS  
22% LOCATAIRES PRIVÉS  
15% LOCATAIRES HLM

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE LOGEMENT EN 2018 : 14,3%

INÉQUATION DU PARC  
73% DE LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS

LOGEMENTS ÉNERGÉTIQUES  
BIENS IMMOBILIERS D'OCCASION 26%  
BAILLEURS SOCIAUX 11%

CONSUMMATION DU TERRITOIRE  
30%  
SECTEUR RÉSIDENTIEL

# Un PLH adopté en 2024

Les actions du PLH construites autour du défi collectif de **pouvoir concevoir son projet de vie sur le territoire.**

HABITER MIEUX, PARTOUT,  
POUR TOUS, ET À PRIX JUSTE  
*Sobriété*



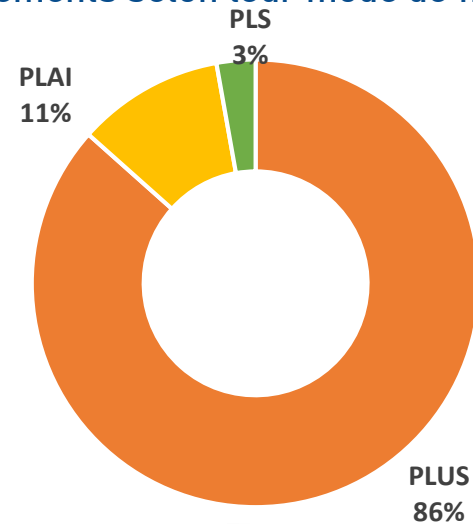
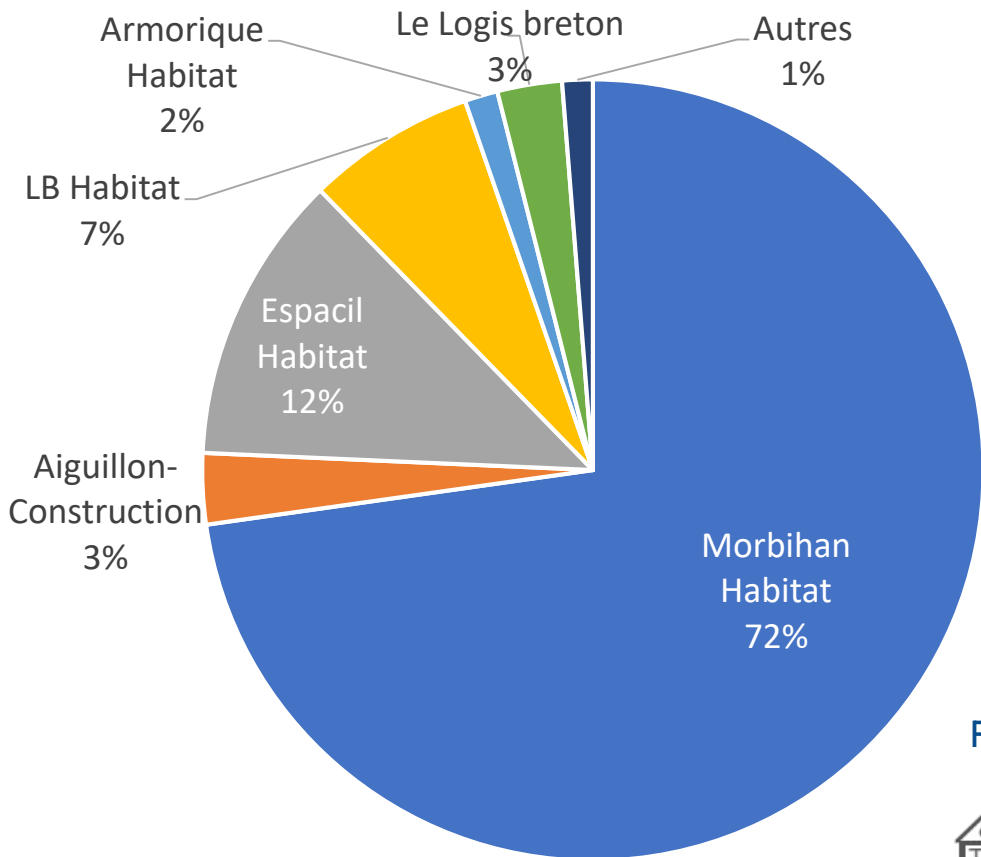
Un objectif de production neuve sur 6 ans de **8 259 logements.**

Entre 35 et 50% de la production neuve dédiée au logement social (location et accession) selon les communes.

# 17 832 logements locatifs sociaux au 1/01/2025

Répartition des logements selon leur mode de financement

## Répartition des logements par bailleurs



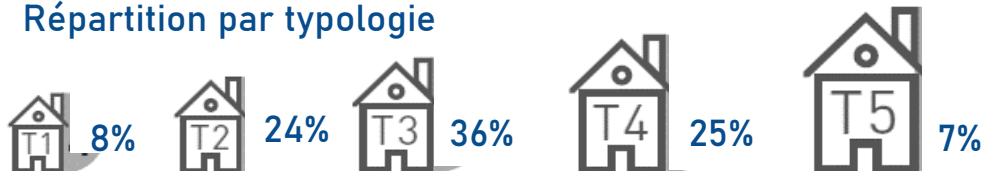
Collectif :  
89 %



Individuel  
11 %

26,6 % des logements en QPV

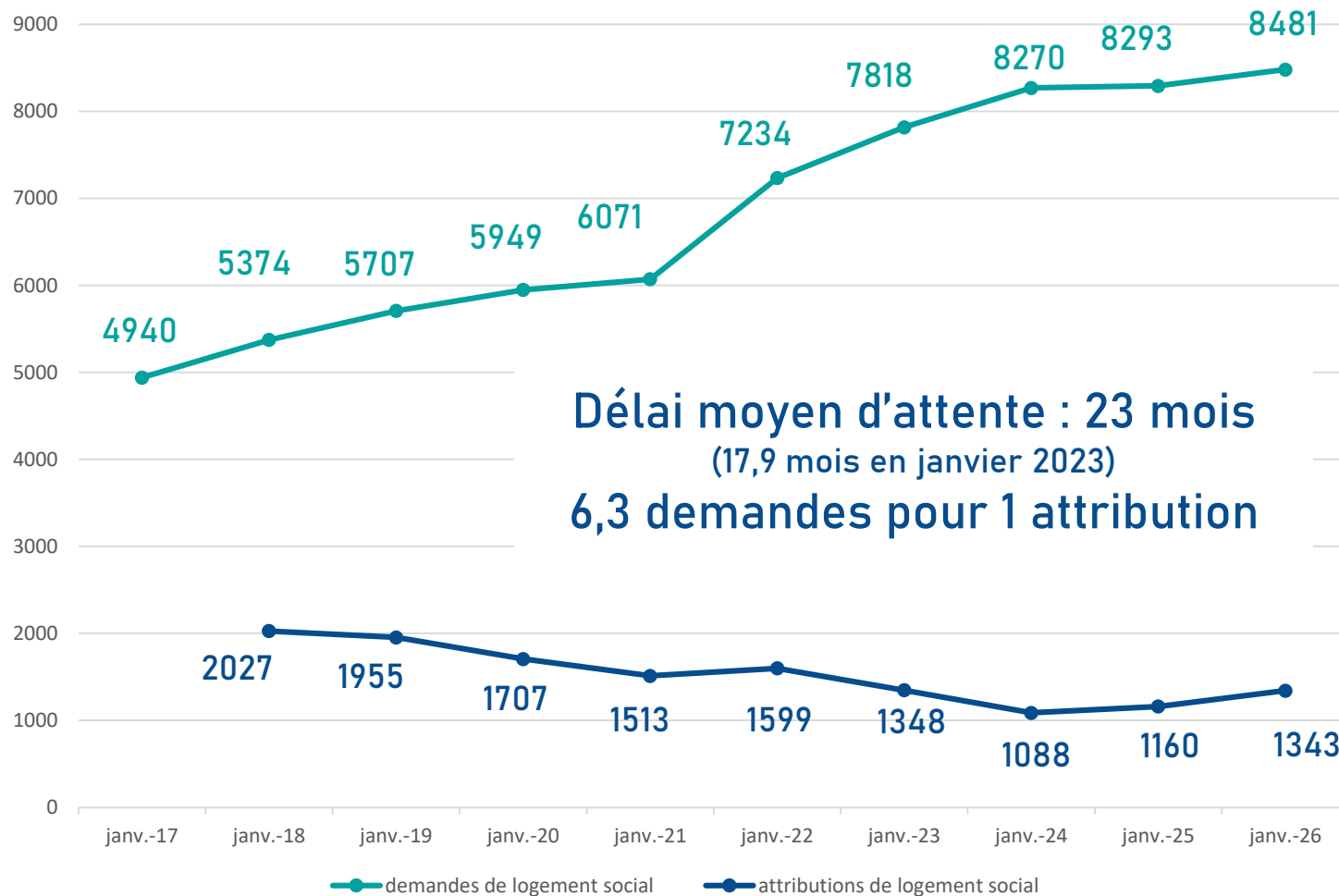
## Répartition par typologie



# Une situation tendue dans le parc locatif social

**8481**  
demandes  
au 1<sup>er</sup> janv. 2026

**1343**  
attributions  
en 2025



# La mise en œuvres des politiques sociales de l'habitat

*Une instance et des documents règlementaires*

*Et des actions opérationnelles*

Une Conférence Intercommunale du Logement installée en 2017

Une Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2027



Mise en place d'une politique de loyer abordable, développement d'une offre de logements adaptables

Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2024-2029



Déploiement de la cotation de la demande depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024

Une convention de gestion en flux signée entre LA et les bailleurs sociaux en 2026



Labélisation des publics de Lorient Agglomération par la Commission Logement de Lorient Agglomération

# Zoom sur quelques actions : le loyer abordable



**Enjeu** : 25% des logements attribués à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV

**Constat** : un parc de logements sociaux globalement abordable mais logements peu chers en QPV et tension sur T2 et T5.

**Principe** : proposer un loyer abordable sur les T2 existants et T2 et T5 neufs tenant compte des capacités financières des ménages

Calcul : **Loyer global = ressources – RAV + APL**

**Exemple 1 pers. seule sur un T2 s/ Lorient :**

Ressources mini : 559 €(RSA)

Reste à vivre : 450€/mois/Unité de consommation

APL Max = 291 €

Charges : 110 € (p.communes, eau, élec, chauffage)

$(559 - 450) + 291 = 400€$

$400 - 110 = 290 €$  de loyer nu appliqué par le bailleur

## 1<sup>ère</sup> phase 2020-2023

=> Offre rendue abordable mais ayant peu bénéficié aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile

## 2<sup>ème</sup> phase 2024 (PLH 24-29)

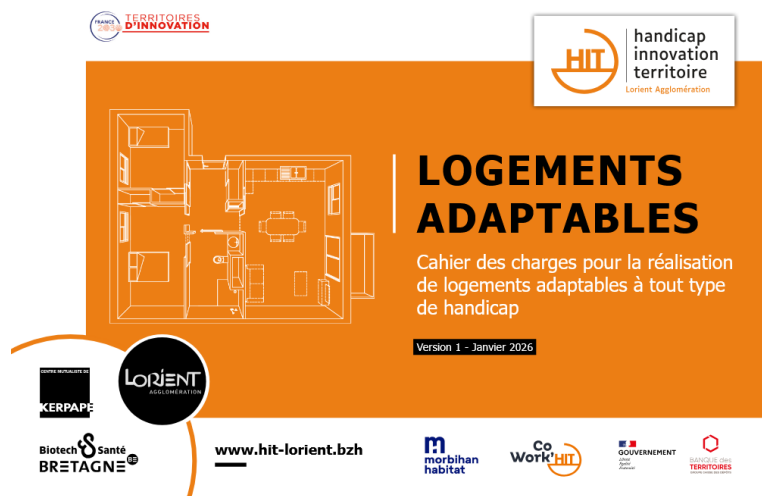
=> Les bailleurs poursuivent l'effort d'abordabilité mais une vigilance sur l'attribution au 1<sup>er</sup> quartile.

=> Utilisation de l'outil POLA (Plateforme d'Observation du Loyer Abordable)

# Zoom sur quelques actions : le logement adaptable



- Lorient Agglomération, lauréat d'un appel à projet Territoire d'innovation depuis 2020 => projet Handicap Innovation Territoire ;
- Rédaction d'un cahier des charges pour la construction de logements adaptables à tous les handicaps, confiée à Morbihan Habitat ;
- Intégration dans le PLH : programmation progressive par tous les bailleurs, subvention de Lorient Agglomération et mise en place d'un suivi de la construction par un ergothérapeute mutualisé entre les bailleurs et l'Agglomération.



=> Enjeu de qualification de l'offre de logements adaptables et adaptés

# Zoom sur quelques actions : la commission logement



**Dispositif spécifique** sur Lorient Agglomération permettant la mise en œuvre du **droit de réservation de Lorient Agglomération**.

**Composition de l'instance** : Lorient Agglomération (pilotage et animation), bailleurs, Etat, Sauvegarde 56, Habitat et Humanisme, agences immobilières sociales et des CCAS en fonction des orientations.

**Publics éligibles** : pers. en situation de handicap ou perte d'autonomie, pers. victimes de violence, pers. dépourvues de logement, habitant un habitat indigne, pers. en emploi (de manière cumulative avec une autre situation), fin de bail locatif dans le parc privé.

**Fonctionnement** : orientation par un professionnel (CCAS, travailleur social) puis examen partenarial des situations individuelles pour statuer sur la priorisation « Lorient Agglomération » de la DLS. Les bailleurs travaillent ensuite l'attribution d'un logement.

## Bilan 2025

- 246 orientations de situation
- 149 demandes examinées
- 104 nouvelles labélisations
- 58 attributions par les bailleurs sociaux

=> En 2026, mise en place d'une convention de gestion en flux des droits de réservation de logements entre Lorient Agglomération et chaque bailleur social

# Le lien entre Lorient Agglomération et le CREHA Ouest

- Soutien de Lorient Agglomération au CREHA Ouest depuis 2006 et membre-adhérent depuis 2023 ;
- Représentation de Lorient Agglomération dans la gouvernance du CREHA, au sein du collège des collectivités ;
- Participation de Lorient Agglomération :
  - à l'expérimentation régionale liée à la cotation avec le Club D et H, l'ARO HLM, le Créha Ouest et plusieurs EPCI bretons ;
  - au groupe de travail sur la plateforme d'observation du Loyer Abordable ;
  - au groupe de travail dédié aux collectivités animé par le CREHA.
- Relai entre les liens entre les communes et le CREHA au travers des actions de la CIL (accès, formation, données statistiques...).