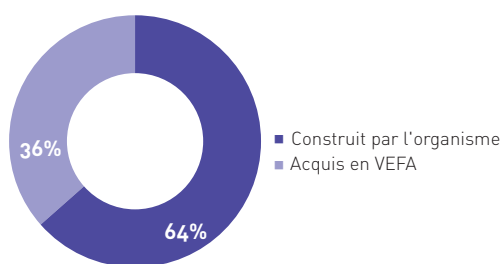


La connaissance du parc social aux échelles territoriales pertinentes est un enjeu majeur pour les politiques d'urbanisme et d'habitat compte tenu de sa fonction d'accueil et de son rôle dans le parcours résidentiel des habitants du territoire. Lorient Agglomération a confié depuis 2018 à AudéLor la mission d'observation du parc social. Cette note vise à faire un état des lieux du parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2020

UN PARC SOCIAL EN PROGRESSION DE 1,14% EN 2019

Au 1^{er} janvier 2020, le parc locatif des bailleurs sociaux (y compris SEM) sur Lorient Agglomération s'élève à **17 704 logements** soit 15 % des résidences principales. Avec **248 logements mis en service** sur l'année 2019, le taux de progression du parc social est de 1,14 %, proche du taux national (1,3%). Parmi ces logements mis en service, 100% étaient neufs : **158 ont été construits directement par les organismes** (64%) et 90 (36%) ont été acquis en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Ces dernières sont plus nombreuses que l'année précédente (+23 %).

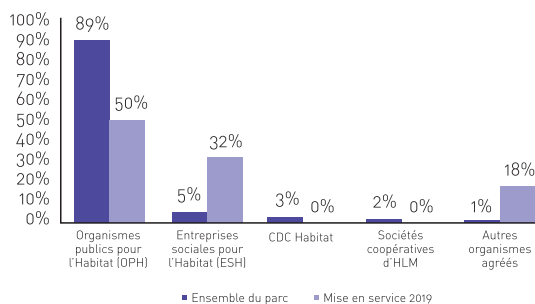
Répartition des logements mis en service en 2019 par mode d'entrée dans le patrimoine des bailleurs



Sources : RPLS 2020 – Traitement : AudéLor 2021

Sur Lorient Agglomération, les mises en service sont toujours très **majoritairement** des logements appartenant aux **organismes publics pour l'habitat (OPH)**. En France ils sont majoritairement mis en service par les entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

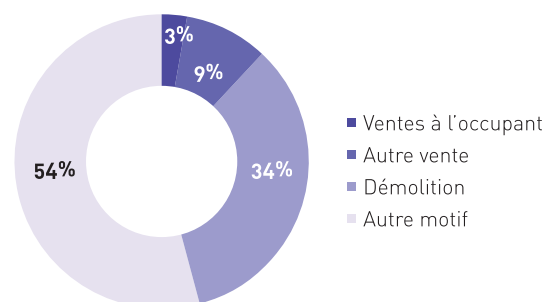
Répartition du parc social et des mises en service en 2019, par catégorie d'organisme propriétaires



Sources : RPLS 2020 – Traitement : AudéLor 2021

59 logements sont sortis du patrimoine des bailleurs en 2019. 20 ont été démolis et 7 ont été vendus dont 2 à leur occupant.

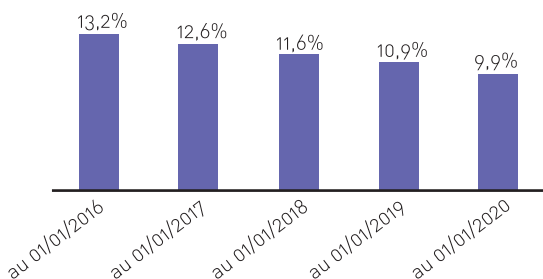
Ventilation des sorties en 2019 par motif du patrimoine des bailleurs



Sources : RPLS 2020 – Traitement : AudéLor 2021

Par ailleurs, **9,9%** des logements sociaux (hors constructions neuves) ont fait l'objet d'un **changement d'occupant** sur le territoire. C'est 1 point de moins que l'année précédente. Cela démontre une tension toujours grandissante sur le parc.

Évolution du taux de mobilité sur le parc social de Lorient Agglomération depuis 5 ans

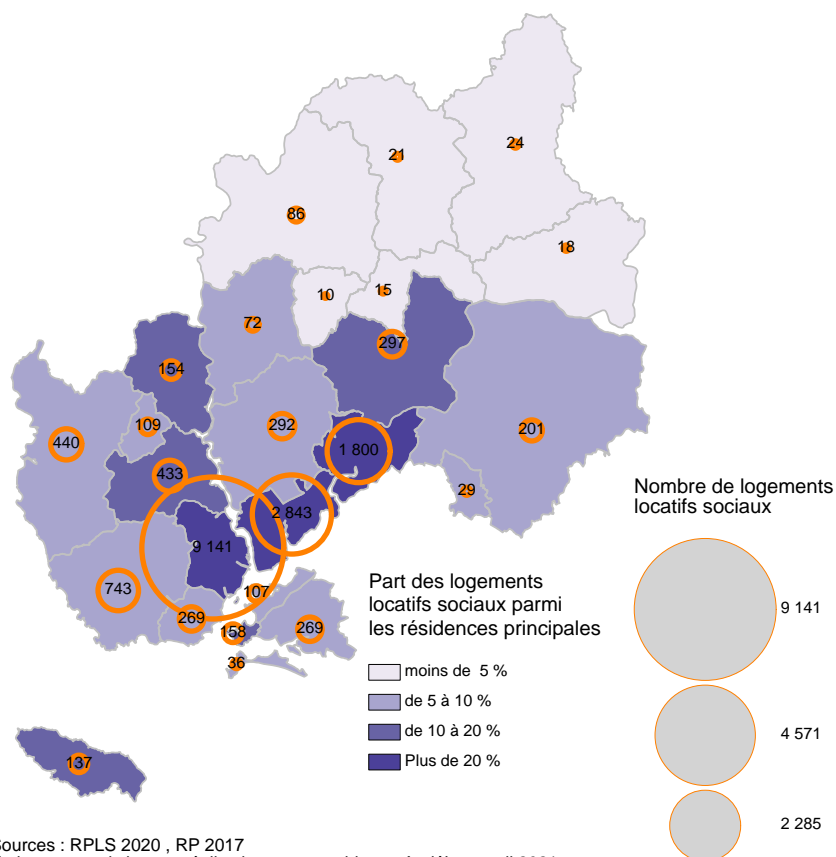


Sources : RPLS 2020 - Traitement : AudéLor 2021

16 620 logements du parc social sont loués. Le **taux de vacance est de seulement 3,1 %**. Ce dernier a légèrement augmenté au cours de l'année 2019 et est désormais proche du niveau national (2,8%). La même observation est faite sur le taux de vacance de plus de 3 mois (1,6 % contre 1,3 % au niveau national). **Ces taux restent très faibles** et témoignent également de la tension sur la demande.

Par ailleurs, Lorient Agglomération comprend six quartiers prioritaires de la ville (QPV - cf. définitions) qui concentrent 24 % des logements sociaux. C'est moins que sur la France entière (30%) mais plus que la Bretagne (20%).

Le parc social sur Lorient Agglomération au 1^{er} janvier 2020




UNE TRÈS GRANDE MAJORITÉ DE LOGEMENTS COLLECTIFS

En France les logements collectifs sont très largement majoritaires dans le parc social (85% du total). En Bretagne, la proportion de logements collectifs est moins forte (78%). **Sur Lorient Agglomération les logements collectifs** sont encore plus importants que sur l'ensemble de la France : **89%**, témoignant ainsi du caractère urbain du territoire. D'ailleurs les bailleurs sociaux proposent aussi des logements étudiants sur la ville de Lorient.

En 2019, 98% des logements mis en service étaient des collectifs et tous localisés en dehors de la ville de Lorient.

Nombre de logements sociaux par type de construction



	Collectif	Etudiant	Individuel
Lorient Agglo. Hors Lorient	7102	1	1460
Lorient	8144	599	398

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Traitement statistique et réalisation graphique : AudéLor, avril 2021

UNE MAJORITÉ DE T3 ET T4, UN EFFORT SUR LA PRODUCTION DE T2

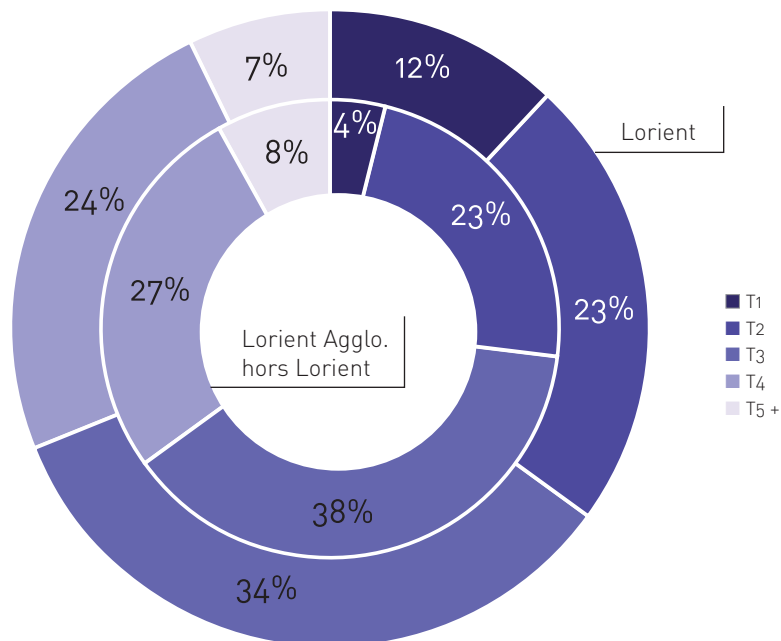
En France, **les logements de 3 et 4 pièces** regroupent 66% du parc locatif social. Sur l'agglomération, ces typologies représentent **61% du parc (-1 point en 1 an)**. On retrouve davantage de T2 qu'au niveau national (23% contre 19%) Leur part a augmenté de (+1 point au 1er janvier 2020). La répartition des typologies entre Lorient et le reste de l'agglomération est surtout différente pour les T1. Ils représentent 12% sur la ville-centre (Lorient accueille notamment la quasi-totalité des logements étudiants) alors que leur part est de seulement 4% sur le reste de l'agglomération. L'écart n'est jamais de plus de 4 points pour les autres typologies.

Nombre de logement par typologie

	Lorient Agglo. Hors Lorient	Lorient
T1	358	1096
T2	1943	2060
T3	3283	3110
T4	2263	2222
T5 +	716	653
Total	8563	9141

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020 - Traitement AudéLor, avril 2021

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE

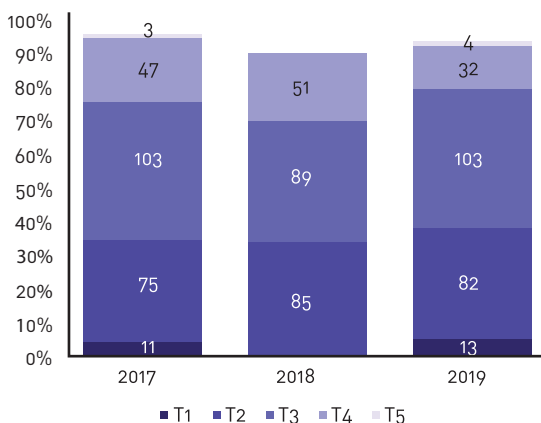


Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020 – Traitement AudéLor, avril 2021

La construction des logements sociaux sur le territoire ces dernières années explique aussi les différences avec le niveau national. Ainsi, si les 3 et 4 pièces représentent les deux tiers des logements en France, **les T2 et T3 composent les trois-quarts des constructions** de ces **3 dernières années** sur le territoire. Les T3 représentaient toujours la plus grande part des mises en service sur

l'année 2019 (43%) mais la récente convention de Lorient Agglomération avec ses bailleurs sociaux actifs (janvier 2020) préconise de construire la moitié des logements en T2 pour mieux répondre à la demande. En effet au 1^{er} janvier 2020, la demande de T2 était de 35%. Ces logements représentent 37 % des mises en location et seulement 18% des rotations.

Construction par typologie sur les 3 dernières années



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020 – Traitement AudéLor, avril 2021

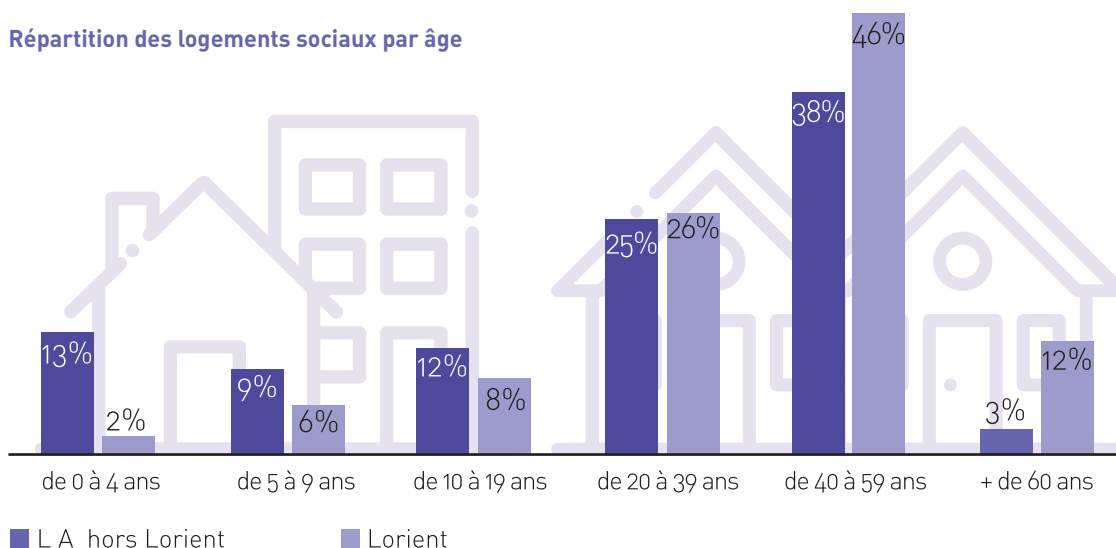
UN PARC ANCIEN AVEC UN FORT RENOUVELLEMENT

En France, plus d'un logement social sur deux datent de plus de 40 ans.

En Bretagne, les logements sociaux sont plus récents et moins de 40% des logements datent de plus de 40 ans. Pour Lorient Agglomération cette part des logements sociaux anciens est plus proche du niveau national (50 %). La part des logements récents (moins de 10 ans) sur l'agglomération est la même qu'en

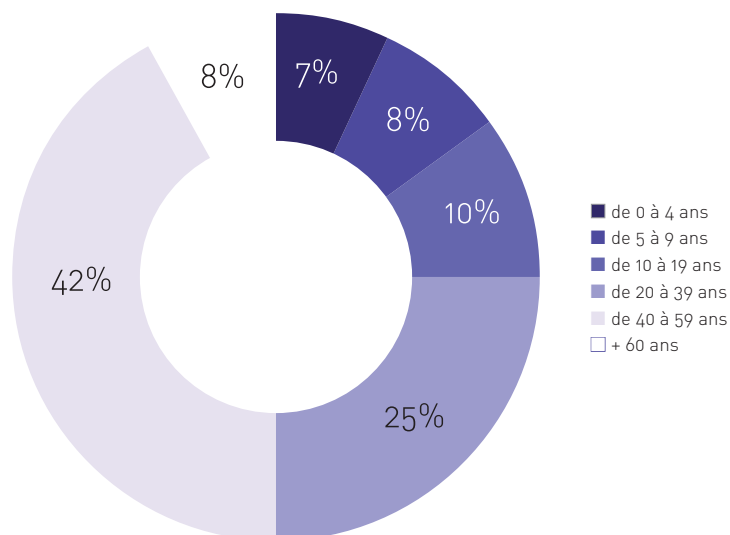
France: 14%. C'est moins qu'en Bretagne (18%). Cependant sur le territoire, la part des logements récents est très forte sur **Lorient Agglomération hors ville de Lorient** puisque **22 % des logements ont moins de 10 ans**. Cette part reflète les efforts de **rééquilibrage territorial** de l'offre engagés par Lorient Agglomération, encore plus prononcés sur les 5 dernières années.

Répartition des logements sociaux par âge



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020 - Traitement : AudéLor, avril 2021

Répartition des logements sociaux par âge sur Lorient Agglomération



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020 - Traitement : AudéLor, avril 2021

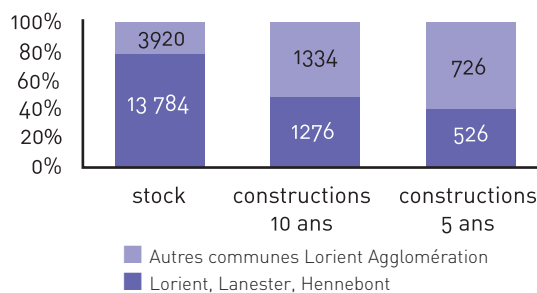
UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE

En 2019, les 248 logements sociaux mis en service sont localisés sur seulement 6 communes : Caudan, Guidel, Hennebont, Lanester, Locmiquélic et Quéven.

Les constructions datant de moins de 5 ans sont réparties sur toutes les communes du fait d'un **rééquilibrage territorial de la politique Habitat de Lorient Agglomération**. D'ailleurs, ces constructions récentes sont aussi visibles sur les communes plus rurales, notamment les communes de l'ancienne communauté de communes de la région de Plouay qui ont intégré l'agglomération en 2014. Seules 4 communes sur 25 n'ont pas mis en service de logements sociaux au cours des 5 dernières années. Cependant Brandérion et Gestel ont mis des logements en chantier tandis que Bubry et Lanvaudan en ont programmé.

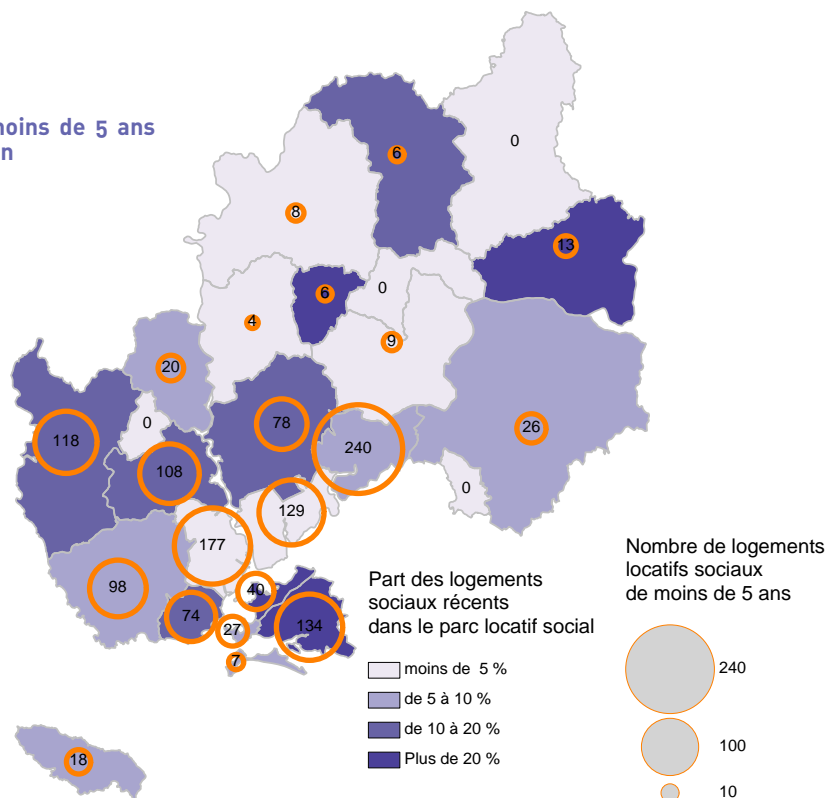
Répartition des logements sociaux construits sur Lorient, Lanester, Hennebont et les autres communes l'année 2019 (43%) mais la récente convention de Lorient Agglomération avec ses bailleurs sociaux actifs (janvier 2020) préconise de construire la moitié des logements en T2 pour mieux répondre à la demande. En effet au 1er janvier 2020, la demande de T2 était de 35%. Ces logements représentent 37 % des mises en location et seulement 18% des rotations.

Répartition des logements sur le centre d'agglomération (Lorient, Lanester & Hennebont) et le reste de l'agglomération.



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020 – Traitement AudéLor, mai 2021

Logements sociaux de moins de 5 ans sur Lorient Agglomération



Sources : RPLS au 1er janvier 2020
Traitement statistique et réalisation cartographique : AudéLor- avril 2021

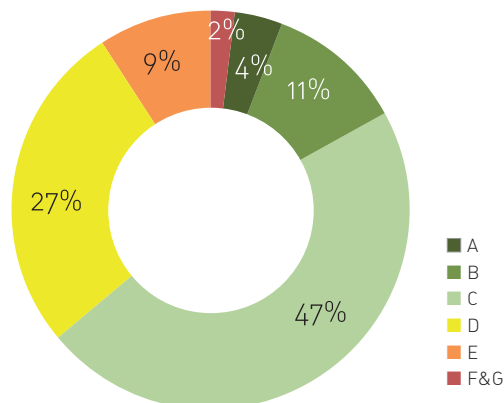
DE BONNES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES SUR LE PARC DE LORIENT AGGLOMÉRATION

En France métropolitaine, plus de huit logements sociaux sur dix ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Sur Lorient Agglomération, ce taux est supérieur : au 1^{er} janvier 2020, 16 548 logements sociaux ont fait l'objet d'un **DPE soit 93 % du parc social**. En France, plus d'un logement sur deux (56%) est énergivore (étiquettes DPE consommation D, E, F et G). Sur le parc de Lorient Agglomération, les logements énergivores sont bien moindres (38%) avec seulement 11% de très énergivores (⊃ E). Ainsi, le parc de logements sociaux du territoire est d'assez bonne qualité énergétique avec un peu moins des deux tiers des logements (62%) présentant un classement A, B ou C. La répartition des étiquettes est très dépendante de la date de construction des logements.

Les logements les plus récents qui bénéficient des nouvelles normes ont le plus souvent des DPE de bonne qualité (étiquettes A et B). Ainsi pour les logements de moins de 5 ans au 1er janvier 2020, et donc construits après la RT 2012, 100 % sont en étiquettes A ou B (dont 48% en étiquette A) sur le territoire de l'agglomération. Pour les logements de plus de 10 ans la majorité des DPE est classée en C.

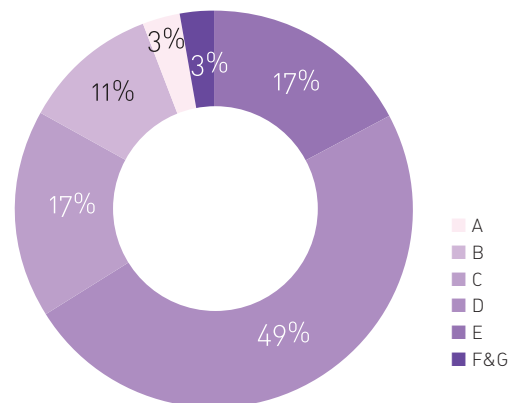
Globalement, au niveau national comme au niveau territorial, les logements du parc social sont plus performants pour l'étiquette "consommation d'énergie" que pour l'étiquette "effet de serre". Cependant, le territoire compte davantage de logements à faible impact sur l'effet de serre avec près de 1 logement sur 3 classé en étiquette A, B et C contre 1 logement sur 5 en France.

Répartition des étiquettes DPE consommation d'énergie sur le parc social de Lorient Agglomération



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020
Traitement : AudéLor avril 2021

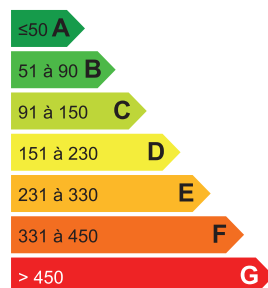
Répartition des étiquettes DPE effet de serre sur le parc social de Lorient Agglomération



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020
Traitement : AudéLor avril 2021

Consommation énergétique en Kwh/m²/an

Logement économe

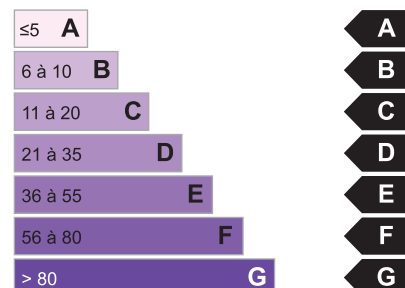


Logement énergivore

Unité de mesure exprimé en kWhEP/m².an

Emission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Unité de mesure exprimé en kgeqCO2/m².an

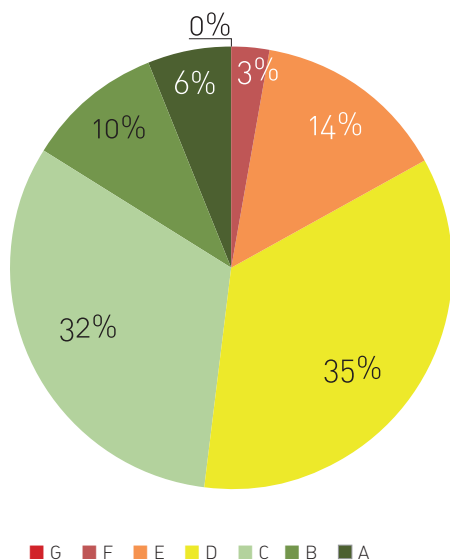
DES EFFORTS CONSÉQUENTS DE RÉHABILITATION

Le très fort taux d'étiquettes C pour les logements de plus de 60 ans, et la faible représentation des étiquettes F et G s'explique aussi par les efforts de réhabilitation du parc engagés sur le territoire.

Les efforts ont largement porté sur les logements anciens comme le montrent les graphiques. Le reste de l'Agglomération

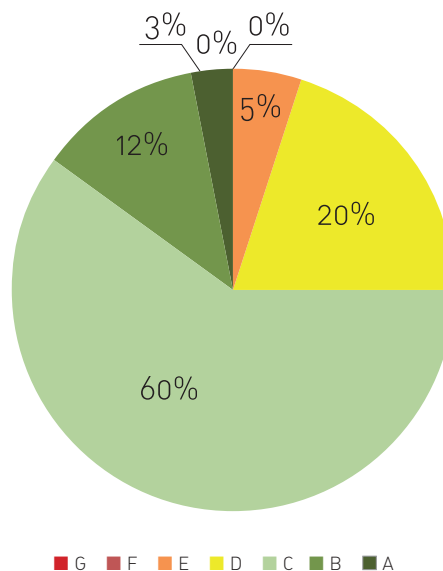
enregistre le double d'étiquette A compte tenu de son parc plus récent que la ville de Lorient. Cette dernière offre toutefois un parc de très bonne qualité énergétique (seulement 25 % d'étiquettes D et E) alors qu'elle compte une proportion beaucoup plus forte d'anciens logements et notamment de plus de 40 ans.

Répartition des étiquettes DPE consommation énergie sur Lorient Agglomération hors ville de Lorient



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020
Traitement : AudéLor avril 2021

Répartition des étiquettes DPE consommation énergie sur la ville de Lorient



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020
Traitement : AudéLor avril 2021

A RETENIR

Des efforts importants :

- Sur le développement de l'offre de petits logements
- Pour une meilleure répartition territoriale dans la production récente
- Pour l'amélioration de la qualité énergétique du parc

QUELQUES DEFINITIONS

Répertoire du parc locatif social (RPLS) : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur détermine son activité (OPH, ESH, associations agréées), auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM, etc.). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1er janvier 2016.

Sur Lorient Agglomération **6 QPV sont définis**. Il s'agit :

- du quartier "Kennedy, Kergohic, Kerihouais" sur la commune d'Hennebont,
- du quartier "centre-ville Kerfrehour" sur la commune de Lanester
- des quartiers "Kervenane nord", "Polygone Frébault", "Bois du château" et "Kerguillette petit paradis" sur la commune de Lorient.

DPE : le diagnostic de performance énergétique donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes : une étiquette "énergie" indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²), et une étiquette "effet de serre" indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

Contact : Rozenn FERREC
02 97 12 06 66
06 23 81 13 70

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com

Directeur de la publication : Freddie Follezou- ISSN 2118-1632

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

