

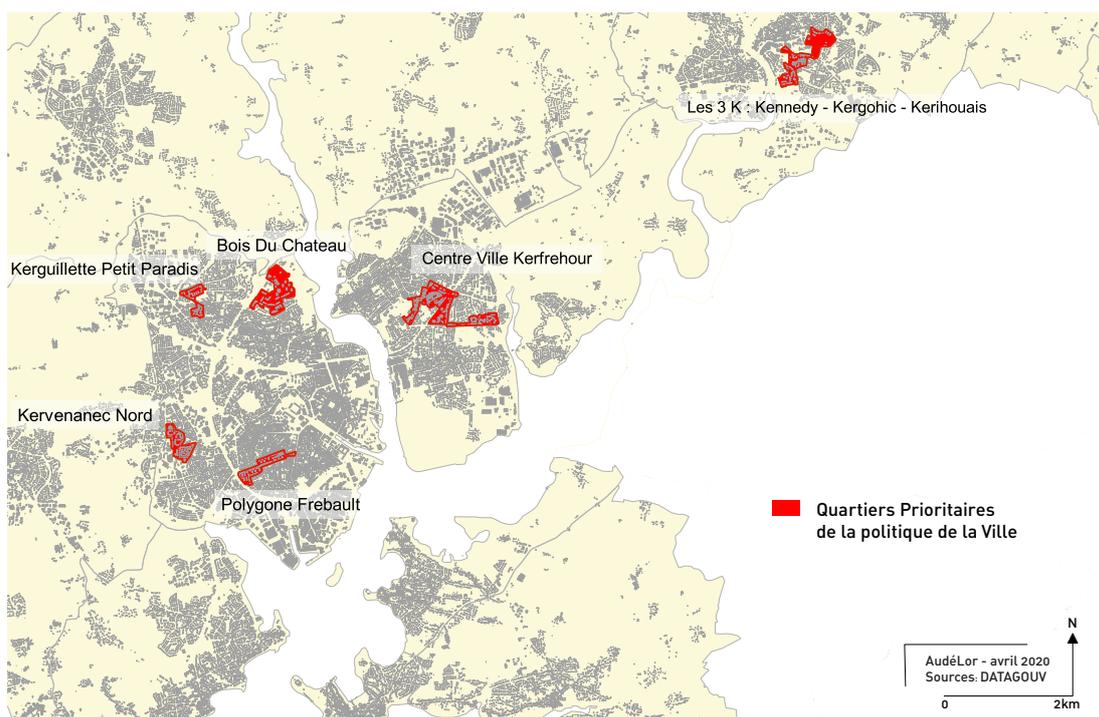
La connaissance du parc social aux échelles territoriales pertinentes est devenue un enjeu majeur pour les politiques d'urbanisme et d'habitat. Lorient Agglomération a confié à AudéLor la mission d'observation du parc social. Cette note vise à faire un état des lieux du parc locatif des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## LE PARC SOCIAL DE LORIENT AGGLOMÉRATION

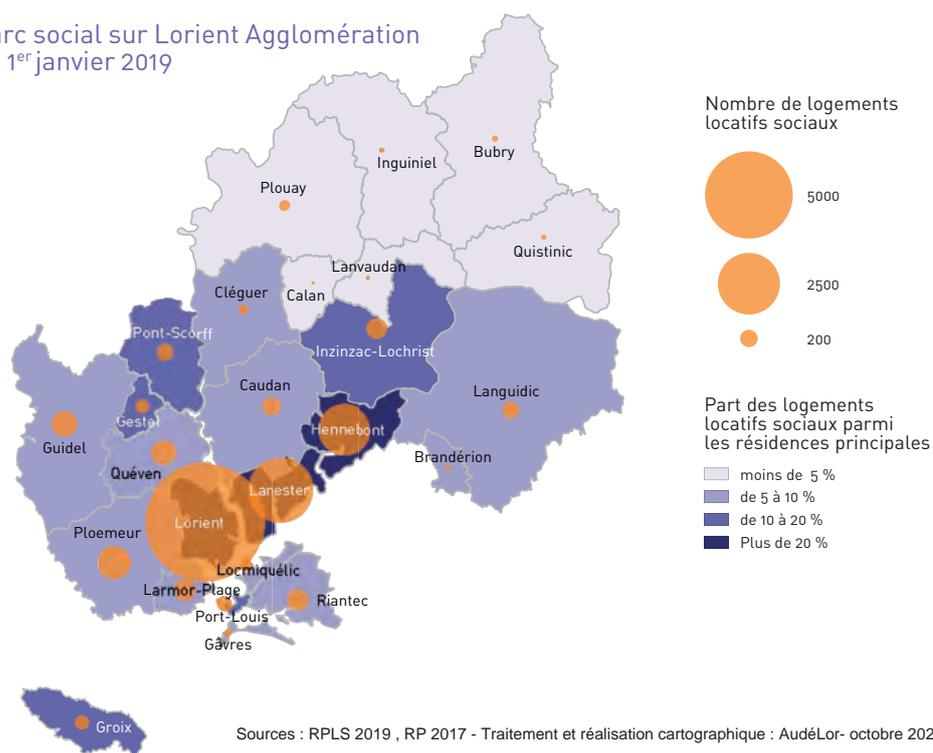
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif des bailleurs sociaux sur Lorient Agglomération s'élève à **17 508 logements**, ce qui représente près de **18% des résidences principales** (16,3% au niveau national et 12% au niveau régional). Avec **270 logements mis en service** sur l'année 2018, le taux de progression du parc social est de 2% contre 1,7% au niveau national. Parmi ces logements mis en service, 2% étaient anciens et 98% étaient neufs : 193 ont été construits directement par les organismes (71%) et 73 (27%) ont été acquis en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). 81 logements sont sortis du patrimoine en 2018 : **71 ont été démolis** et 10 logements ont été vendus (hors ventes à un autre bailleur) dont

3 à l'occupant du logement. Par ailleurs, 11% des logements sociaux (hors constructions neuves) ont fait l'objet d'un changement d'occupant sur le territoire. C'est 0,6 point de moins que l'année précédente, qui démontre une certaine tension sur le parc. 16 583 logements sont loués et le **taux de vacance** reste assez **faible 2,6 %** (ce taux est de 2.9% en France) avec un taux de vacance de plus de 3 mois seulement de 1,35% (1,4% au niveau national). Lorient Agglomération comprend six quartiers prioritaires de la ville (QPV – voir carte) qui concentrent 25% des logements sociaux, c'est moins que sur la France entière (30%) mais plus que la Bretagne (20%).

### Les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville sur Lorient Agglomération



## Parc social sur Lorient Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2019



### RÉPARTITION PAR TYPE DE CONSTRUCTION

En France les logements collectifs sont très largement majoritaires et représentent 84% du parc. En Bretagne, la proportion de logements individuels est plus forte (22% contre 16% en France). **Sur Lorient Agglomération les logements collectifs** sont encore plus importants que sur l'ensemble de la France : **89,4%**, témoignant ainsi du caractère urbain du territoire.

Sur l'année 2018, 85% des logements mis en service étaient des collectifs, 72 % étaient en dehors de la ville de Lorient et

57% hors pôle urbain (Lorient-Lanester - Hennebont)

### Nombre de logements sociaux par type de construction

	Collectif	Etudiant	Individuel
Lorient Agglo. Hors Lorient	6851	1	1459
Lorient	8196	599	402

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement AudéLor, octobre 2020

### RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCES

En France, les logements de 3 et 4 pièces regroupent 66% du parc locatif social. Sur l'agglomération ces typologies représentent 62% du parc avec davantage de T2 qu'au niveau national (22% contre 19%). 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.

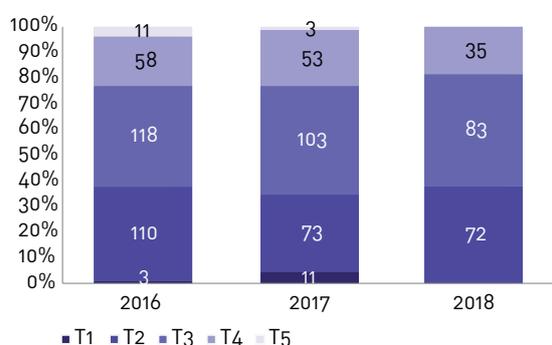
### Nombre de logements par typologie

	Lorient Agglo. Hors Lorient	Lorient
T1	345	1096
T2	1851	2062
T3	3162	3137
T4	2235	2249
T5 et +	718	653
Total	8311	9197

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement AudéLor, octobre 2020

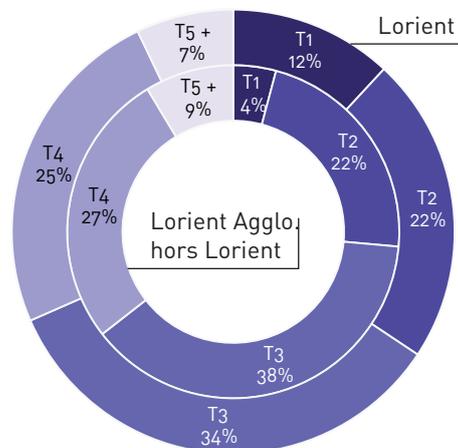
La construction des logements sociaux sur le territoire ces dernières années explique aussi les différences avec le niveau national. Ainsi, si les 3 et 4 pièces représentent les deux tiers des logements en France, les **T2 et T3 composent les trois-quarts des constructions de ces 3 dernières années**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

#### Construction par typologie sur les trois dernières années



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement AudéLor, novembre 2020

#### Répartition des logements par typologie



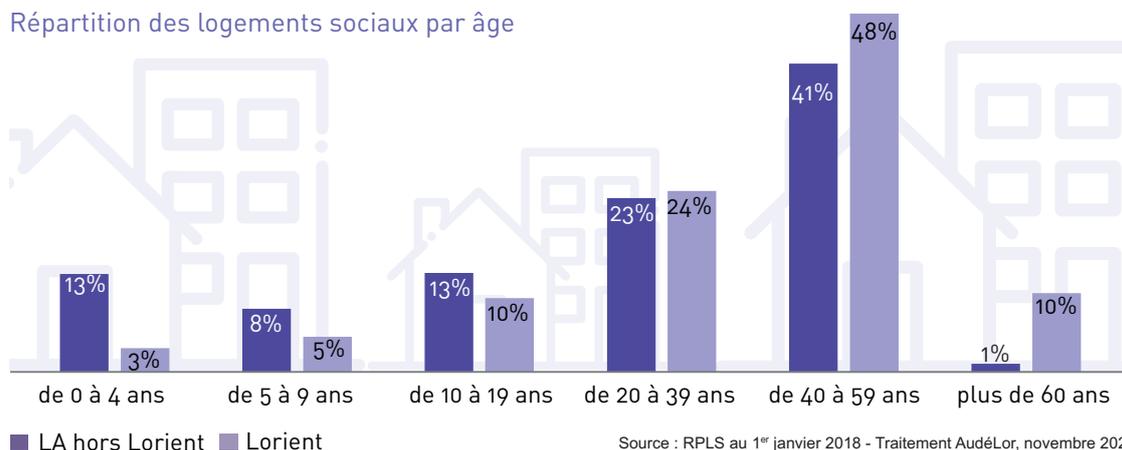
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement AudéLor, octobre 2020

### RÉPARTITION PAR ÂGE DU LOGEMENT

En France, **plus d'un logement social sur deux datent de plus de 40 ans**. En Bretagne, les logements sociaux sont plus récents et seulement 40% des logements datent de plus de 40 ans. Pour Lorient Agglomération cette part des logements sociaux anciens est plus proche du niveau national (50,6%). La part des logements récents (moins de 10 ans) est la même qu'en

France sur l'agglomération : 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** puisqu'un peu plus de **20% des logements ont moins de 10 ans**. Cette part reflète les efforts de ré-équilibre territorial de l'offre engagés par Lorient Agglomération.

#### Répartition des logements sociaux par âge



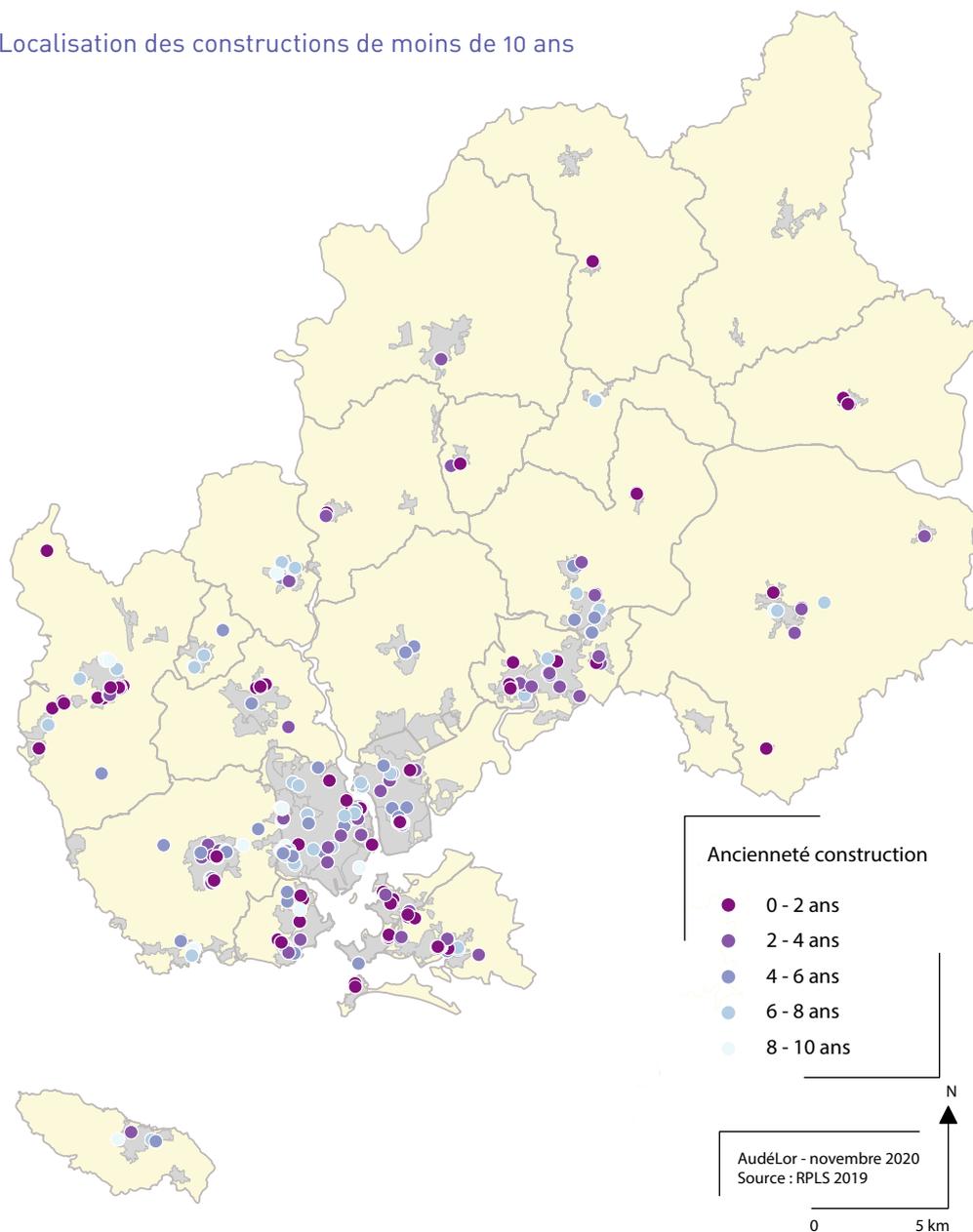
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 - Traitement AudéLor, novembre 2020

## Localisation des constructions de moins de 10 ans

Les constructions datant de moins de 10 ans sont beaucoup plus réparties sur toutes les communes du fait d'un rééquilibrage 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.

Localisation des constructions de moins de 10 ans



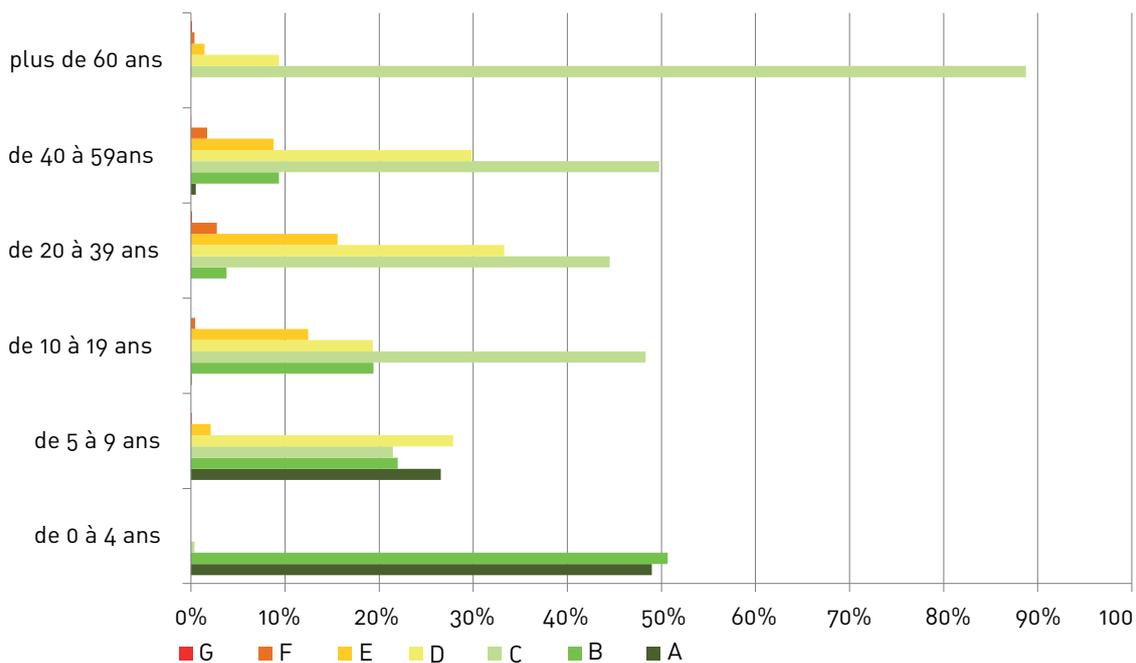


## RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

En France métropolitaine, plus de huit logements sociaux sur dix ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Sur Lorient Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 16 346 logements sociaux ont fait l'objet d'un **DPE soit 93 % du parc social**. En France, l'étiquette DPE majoritaire est la D avec 39% puis l'étiquette C avec 29%. Sur le parc de Lorient Agglomération, les logements classés D représentent 27% et l'**étiquette C : 47%**. Par ailleurs, les étiquettes A et B représentent 11% du parc français contre 14% sur l'agglomération. Ainsi, le parc de logements sociaux du ter-

ritoire est d'assez bonne qualité énergétique. La répartition des étiquettes est très dépendante de la date de construction des logements. En effet les logements les plus récents qui bénéficient des nouvelles normes ont le plus souvent des DPE de bonne qualité (étiquette A et B). Ainsi pour les logements de moins de 5 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2019, construits après la RT 2012, 100 % sont en étiquettes A ou B sur le territoire de l'agglomération. Pour les logements de plus de 10 ans il n'y a que très peu d'étiquettes A (seuls les logements ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes).

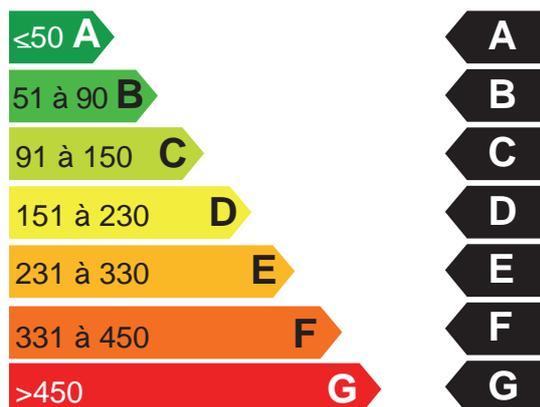
### Répartition des étiquettes DPE selon l'époque de construction



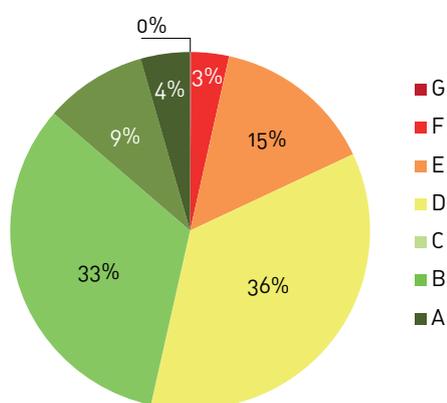
## Des efforts conséquents de réhabilitation

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 été largement portés sur les logements anciens comme le montrent les graphiques. Si le reste de l'Agglomération compte bien plus d'étiquettes A compte tenu de son parc plus récent la **ville de Lorient offre un parc de très bonne qualité énergétique** (seulement 26 % d'étiquettes D et E) alors qu'elle compte une proportion beaucoup plus forte d'anciens logements et notamment de plus de 40 ans.

### Consommation énergétique en Kwh/m<sup>2</sup>/an

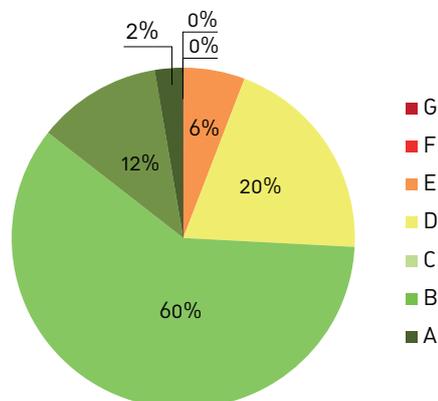


Répartition des étiquettes DPE  
Lorient Agglomération hors ville de Lorient



Sources : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 - Traitement AudéLor, novembre 2020

Répartition des étiquettes DPE  
sur la ville de Lorient



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 - Traitement AudéLor, novembre 2020



## QUELQUES DÉFINITIONS

### 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.

### 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.

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](http://www.audelor.com)

