

# Logement: Du social à tous les étages

Régis Nescop

« Constructeur d'avenir », « acteur du lien social », « question centrale pour le territoire »... Ce mardi soir, les vœux de Lorient Habitat au Palais des congrès ont rappelé l'importance de la politique du logement dans le quotidien des habitants. Surtout concernant l'offre locative sociale et ce en dépit d'une ponction financière imposée par l'État.



1. La barre d'immeuble, située au n° 42 de la rue Général Frébaut, sera déconstruite pour 2020. 2. L'immeuble déconstruit, rue du Bois-du-Château, va laisser la place à plusieurs programmes immobiliers, dont une résidence senior en locatif social. 3. L'immeuble à échasses du Moustoir va prendre des couleurs.



3. L'immeuble à échasses du Moustoir va prendre des couleurs.

**Quartier de Frébaut. Destruction de 98 logements.** L'immeuble du n° 42 de la rue Frébaut est en sursis. « La décision de sa destruction a été actée en conseil d'administration », annonce Alain Lampson, le directeur général de Lorient Habitat. Actuellement, 70 logements sur les 98 sont encore occupés. « On ne propose plus les appartements vacants à la location », complète Stéphanie Tourniet, la directrice générale adjointe. L'opération de relogement devrait s'étaler sur l'année 2019. Les travaux de déconstruction sont programmés en 2020. À la place de la barre d'immeuble, il est question d'y créer un espace de jardins partagés, l'objectif d'une telle opération étant de redonner de l'air au quartier. Pour l'heure, « c'est une esquisse car le projet final se fera en concertation

avec les habitants ». Une réflexion est également engagée sur l'avenir des blockhaus, très visibles dans le quartier, et notamment celui qui est relié à l'avenue du Général-de-Gaulle.

**Bois-du-Château. Une résidence senior en locatif social.** Le tas de gravats est encore visible rue de Bois-du-Château. À la place, plusieurs opérations vont être menées pour redynamiser l'entrée du quartier confortant ainsi le pôle commercial. C'est une nouveauté : une résidence senior en locatif social (30 logements) va être édifiée. « C'est un concept à mi-chemin entre du logement classique et un Ehpad, un bâtiment dans lequel des soins pourront être dispensés dans des parties communes ». Un équipement réservé à des professionnels de santé

va également sortir de terre. Un autre bâtiment (30 logements) réservé à de l'accession sociale, complètera la réhabilitation du quartier. Des chemins piétonniers végétalisés seront, par ailleurs, aménagés pour favoriser les déplacements doux vers le futur collège de Tréfléven. Autre dossier en cours : la démolition/restructuration d'une partie de l'immeuble, rue Pasteur-Martin-Luther-King.

**Immeuble du Moustoir. Rénovation thermique et de la coulée.** Remarquable et remarqué, l'immeuble à échasses du Moustoir va se refaire la façade. Enfin ! Le projet, maintes fois reporté, pour des raisons budgétaires, est annoncé pour le second semestre 2019. En entrée de ville, l'immeuble de 99 logements avec ses coursives exté-

rieures a besoin d'un sérieux ravalement de façade. Deux opérations vont être menées, optimisant ainsi le coût important de l'installation des échafaudages. L'une concerne des travaux d'isolation thermique, avec la rénovation des poutres en béton dans les coursives et l'isolation du bâtiment pour réduire la consommation énergétique des logements. L'autre concerne la mise en couleurs de l'édifice. Coût de l'opération : 3 M€.

**Une maison de santé à Groix.** La loi Elan a élargi les compétences des organismes HLM en tant qu'opérateur pour gérer des services aux personnes ou construire pour les communes des équipements d'intérêt général. Exemple avec la maison de santé de Kermunition à Groix.

## LE CHIFFRE

# 1 153

C'est, en euros, les ressources moyennes d'un ménage par mois résidant dans le parc locatif social.

## « Une ponction injustifiée des ressources »

**Réduction de loyer de solidarité : une perte de 1,50 M€ par an.** C'est une mesure d'économie qui ne passe toujours pas. « C'est une ponction injuste qui ne prend pas en compte les attentes des locataires », a fustigé, ce lundi soir, Norbert Métaire. Petit rappel : pour que la réduction des APL (aides personnalisées au logement) ne se traduise pas par une baisse de ressources pour les ménages aux revenus particulièrement modestes, le gouvernement a imposé aux organismes de logement social une baisse parallèle des loyers via la mise en place d'une Réduction de loyer de solidarité (RLS). Pour Lorient Habitat, la ponction ainsi opérée est évaluée à 1,50 M€ par an.

Conséquence : « Il y a inévitablement un étirement de nos interventions sur le patrimoine. C'est préjudiciable pour les locataires mais également pour l'économie du bâtiment dans le territoire », déplore Alain Lampson, le directeur général. La facture est encore plus salée pour le plan stratégique de patrimoine 2019/2028. « Sans le RLS, on aurait pu investir 420 M€ au lieu de 394 M€ ».

**Un faible taux d'impayés.** « C'est un sujet que l'on suit comme le lait sur le feu », assure Alain Lampson. Pour éviter aux familles les plus fragiles de

tomber dans la spirale de l'endettement, l'unité sociale (1 146 familles suivies) gère en urgence les retards de paiement. « On relève 1,9 % de taux d'impayés, ce qui est mieux que la moyenne nationale ». Un Centre de relations clients, jusqu'alors sous-dimensionné, a été spécialement mis en place au printemps 2018 (huit embauches, plus une responsable) pour améliorer la qualité de services aux locataires. « Les délais d'intervention ont été considérablement réduits ». Près de 13 118 interventions ont été recensées en 2018 dont 4 976 gérées en régie.

**Une demande locative sociale en augmentation.** « Notre mission est de développer cette offre sur l'ensemble du Bassin d'habitat de Lorient, de l'adapter et d'assurer une mixité sociale dans les quartiers ». Car la demande locative sociale ne faiblit pas. Bien au contraire. En 2018, on recense 5 507 demandes de logements (+ 7,9 %).

La demande est encore plus forte dans le Morbihan (14 149 demandes, + 12,8 %). Et signe de la précarité des publics, les ressources moyennes sont de 1 153 €/mois par ménage dans le périmètre de Lorient Agglomération contre 1 185 € dans le département.

## Lorient Habitat en chiffres



## La phrase

« Contrairement aux idées reçues, le logement social ne vit pas sous perfusion »

Alain Lampson, le directeur général de Lorient Habitat