

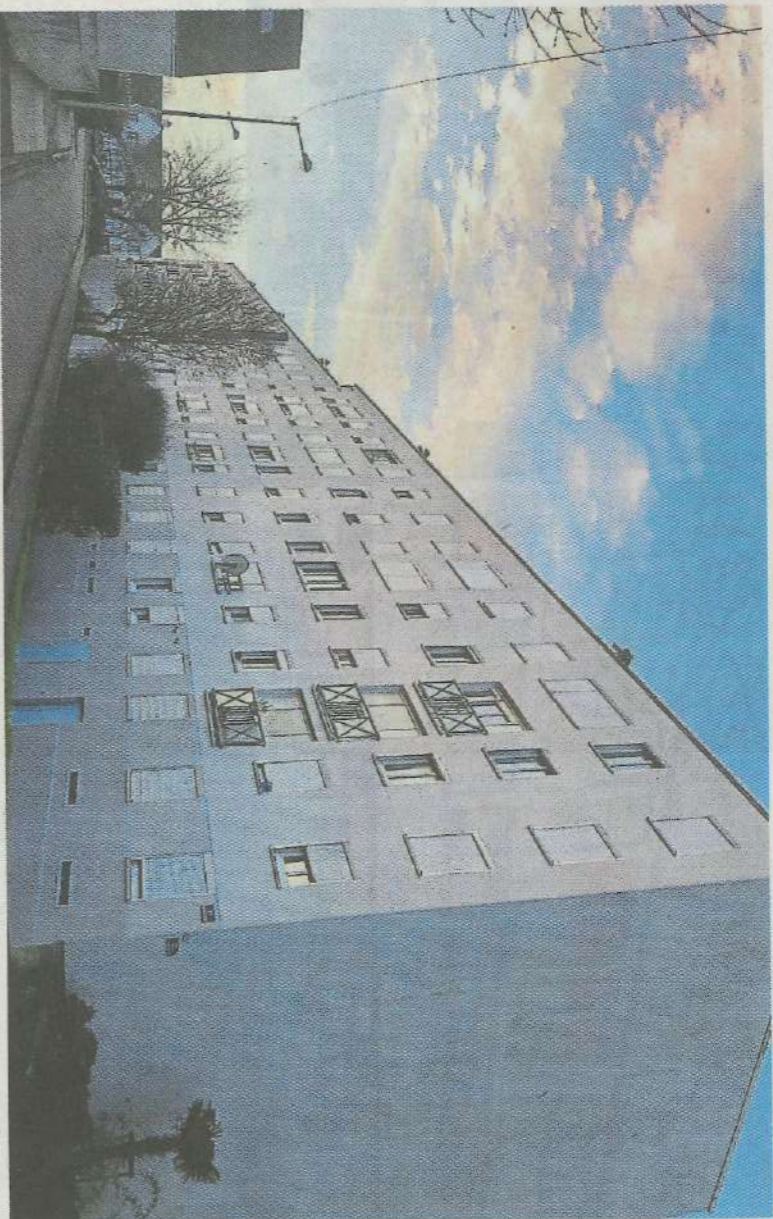
Lorient Habitat : les grands projets 2019

56 % des logements sociaux de l'agglomération sont gérés par Lorient Habitat. En 2019, l'office, qui présentait ses vœux mardi soir, va mener plusieurs gros chantiers de démolition et de réhabilitation.

Une autre barre déconstruite à Bois-du-Château

La barre de la rue du Bois-du-Château (entre le 11 et le 23) est à terre. Cinq-ante ans après la construction de ces 70 logements, les voila réduits à des gravats. « À la place, il y aura une résidence senior à vocation sociale, un intermédiaire entre les logements classiques et l'Ehpad, pour 30 personnes, un pôle de santé regroupant des professions libérales, et 30 logements en accession sociale, en collectif de trois étages. Au rez-de-chaussée, des activités viendront conforter le centre commercial », décrit Alain Lampon, directeur général de Lorient Habitat.

La suite de cette opération menée sous convention avec l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) ? « Des propositions vont être faites cette année à l'Anru. Notamment celle de démolir, en partie, la barre de la rue Martin-Luther-King, pour construire de nouveaux appartements. Et celle d'un cheminement piétonnier entre le centre commercial et le parc. On espère commencer les travaux en 2020. »



Lorient Habitat envisage la démolition de la barre du 42, rue de Frébauld.

CREDIT PHOTO : OUEST-FRANCE

Une démolition en plein cœur de Frébauld

Lorient Habitat envisage de démolir, en 2020, la grande barre au milieu du quartier, au 42, rue Frébauld. Sur les 98 appartements, 70 sont encore occupés. « On arrête de louer et on commence à regarder les demandes de mutation. »

Objectif : aménager à la place un espace vert, en concertation avec les habitants, pour « aérer le quartier ». L'office aimerait par ailleurs démolir des blockhaus « pour relier le quartier plus facilement à l'avenue de Gaulle ».

À Hennebont aussi

La réhabilitation thermique, la création d'ascenseurs et l'extension des 60 appartements de la résidence Kerchoic, à Hennebont, vont s'achever en 2019. Des réhabilitations (Tour D et 3 Plots) et des démolitions (bâti-ments G et H) sont programmées à

Kérinouais, en 2019 et 2020.

Le bâtiment à échasses colorisé

L'immeuble à échasses du Moustoir, de 1961, va bien prendre des couleurs. Ce projet avait dû être décalé à cause d'un « coût relativement énorme pour un simple traitement esthétique. Une fois les échafaudages montés, autant travailler sur des améliorations thermique et de structure. Nous allons enrober davantage l'acier du béton ». Un appel d'offres va être lancé. Début des travaux prévu fin 2019. Coût : 3 millions d'euros.

D'autres rénovations thermiques et créations d'ascenseurs seront menées, pour les immeubles de La Montagne à Inzinzac-Lochrist et Courbet à Lorient. Des ascenseurs panoramiques seront installés à l'Isal Polygone.

Un plan stratégique pour les 10 ans à venir

Regroupement

D'ici à janvier 2021, les organismes HLM locaux, qui gèrent

moins de 12 000 logements sociaux, devront se regrouper. Lorient Habitat s'est rapproché des deux autres organismes ayant une activité dans le Morbihan : Bretagne-Sud Habitat et Vannes Golfe Habitat, pour créer une « société de coordination ». Objectif : mettre en commun des moyens, créer une synergie, en préservant la gouvernance de chacun.

L'office HLM en quelques chiffres

Près de 10 000 logements
Lorient Habitat gère 9 363 logements familiaux (dont 75 % à Lorient



Alain Lampon

CREDIT PHOTO : OUEST-FRANCE

et 18 % à Hennebont) et 12 foyers logements sur l'agglomération de Lorient. « Plus d'un habitant sur quatre de Lorient et d'Hennebont est

locataire de Lorient Habitat. » L'office public loge 17 413 habitants.

40 millions d'euros d'investissement

En 2019, le budget de fonctionnement de Lorient Habitat s'élève à 49,6 millions d'euros. 40,6 millions d'euros d'investissements sont programmés. Le bailleur emploie 159 agents, parmi lesquels 44 gardiens et agents de proximité. Une présence au quotidien essentielle. Les bons réflexes d'un gardien ont ainsi évité une catastrophe plus importante jeudi 1^{er} mars 2018, rue Guergadi, à Kervénahec. Une explosion avait soufflé un appartement du 11^e étage. « Le gardien a tout de suite coupé le gaz du bâtiment. »

1,9 % d'impayés

Desormais, les locataires règlent

Lorient Habitat a analysé son patrimoine : 9 251 logements passés au crible des taux de rotation et de vacance, de la qualité technique, du prix des loyers, pour mesurer leur attractivité. « Si le bâtiment n'est pas attractif, si on ne dégage pas d'argent, la question de conserver ces logements se pose. La priorité des interventions à réaliser concerne les quartiers prioritaires de la politique de la Ville : Bois-du-Château, Kervénahec Nord et Frébauld à Lorient et Kérinouais à Hennebont. »

Un bon point : 86 % des logements sont classés en A, B ou C au diagnostic de performance énergétique. « Seulement 2 % en E, F ou G. » Sur les dix années à venir, le plan prévoit 394 millions d'euros de travaux, avec un autofinancement de 31 % : 168 millions sur le patrimoine existant, 196 millions de constructions, au rythme de 150 nouveaux logements par an.

Moins d'APL, moins de travaux...

« Nous avons moins d'argent pour les travaux », dit en clair Alain Lampon, directeur général de l'office public. « Sans cette RLS, on aurait pu faire 420 millions d'euros de travaux. » En 2018, l'Etat a baissé les APL (Aides personnalisées au logement) des locataires du parc social, demandant aux bailleurs sociaux de baisser du même montant les loyers, via la mise en place d'une Réduction de loyer de solidarité. Cela se traduit par une baisse de ressources des organismes de logement social, avec une ponction d'un million et demi d'euros par an.

Nadine BOURSIER.



« Les échasses » colorisées.

CREDIT PHOTO : ARCHIVES

directement leur loyer à Lorient Habitat et non plus au Trésor public. Le taux d'impayé est inférieur à la moyenne nationale : 1,9 %.

1 146 familles sont suivies par l'unité sociale, pour les retards de paiement, afin d'« éviter la spirale du surendettement. Dès qu'il y a un retard, on essaie de comprendre pourquoi et de trouver une solution ».

95 % de réponse grâce au centre de relations clients

Un volet qui ne s'ouvre plus, un ascenseur en panne, une question sur la régularisation des charges... En mai 2018, l'office a ouvert un centre de relations clients et embauché huit personnes pour traiter les demandes. Il a prouvé son efficacité. « Le nombre d'appels a baissé. » Passant de plus de 100 000 à 85 500 appels par an. « Avec 95 % de taux de réponse. »

5 507 demandes de logement

Reçues en 2018, dont 40 % de mutations. Soit 7,9 % de plus que l'année passée. « La hausse de demande de logement locatif social est plus importante que par le passé, indique Alain Lampon. Nous n'avons pas d'explication. »

100 € de loyer, c'est...

« Contrairement aux idées reçues, le logement social ne vit pas sous perfusion. Les seules recettes de fonctionnement sont les loyers payés par les locataires. » Sur 100 € de loyer qui rentrent dans les caisses de Lorient Habitat, 30,31 € vont aux annuités des emprunts, 26,25 € au fonctionnement de l'organisme, 19,27 € à la maintenance, 14,63 € aux impôts et taxes, 9,54 € à l'autofinancement.