



CONVENTION-CADRE « CHAPEAU »

Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Pour les communes de Lorient, Hennebont, Languidic et Plouay

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de Lorient représentée par son Président Fabrice LOHER;

La Commune de Lorient représentée par son Maire Fabrice LOHER;

La Commune de Hennebont représentée par sa Maire Michèle DOLLE;

La Commune de Languidic représentée son Maire Laurent DUVAL;

La Commune de Plouay représentée par son Maire Gwen LE NAY ;

ci-après, les « Collectivités bénéficiaires » ;

ET

L'Etat représenté par Monsieur Pascal Bolot, Préfet du département du Morbihan

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :



Préambule

Le Gouvernement a souhaité que les programmes « Action Cœur de Ville » (ACV) et « Petites Villes de Demain » (PVD) donnent aux élus des communes, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leur projet de territoire pour conforter leur statut de ville dynamique, respectueuse de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ces programmes constituent une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par les programmes ACV et PVD appellent à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

Le 25 septembre 2018, la commune de Lorient s'est engagée dans le programme ACV. Un arrêté préfectoral homologuant la convention ACV de la ville de Lorient en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire a été pris le 29 juillet 2019.

Les communes de Hennebont, Languidic et Plouay ont souhaité s'engager dans le programme PVD, selon les termes de la convention d'adhésion signé le 8 septembre 2021.

Article 1 – L'Opération de Revitalisation du Territoire, un outil au service du projet de territoire

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) créée par l'article 157 de la Loi ELAN est un outil au service de la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation de centre-ville. L'objectif est de mettre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire, afin d'améliorer son attractivité.

L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance de logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

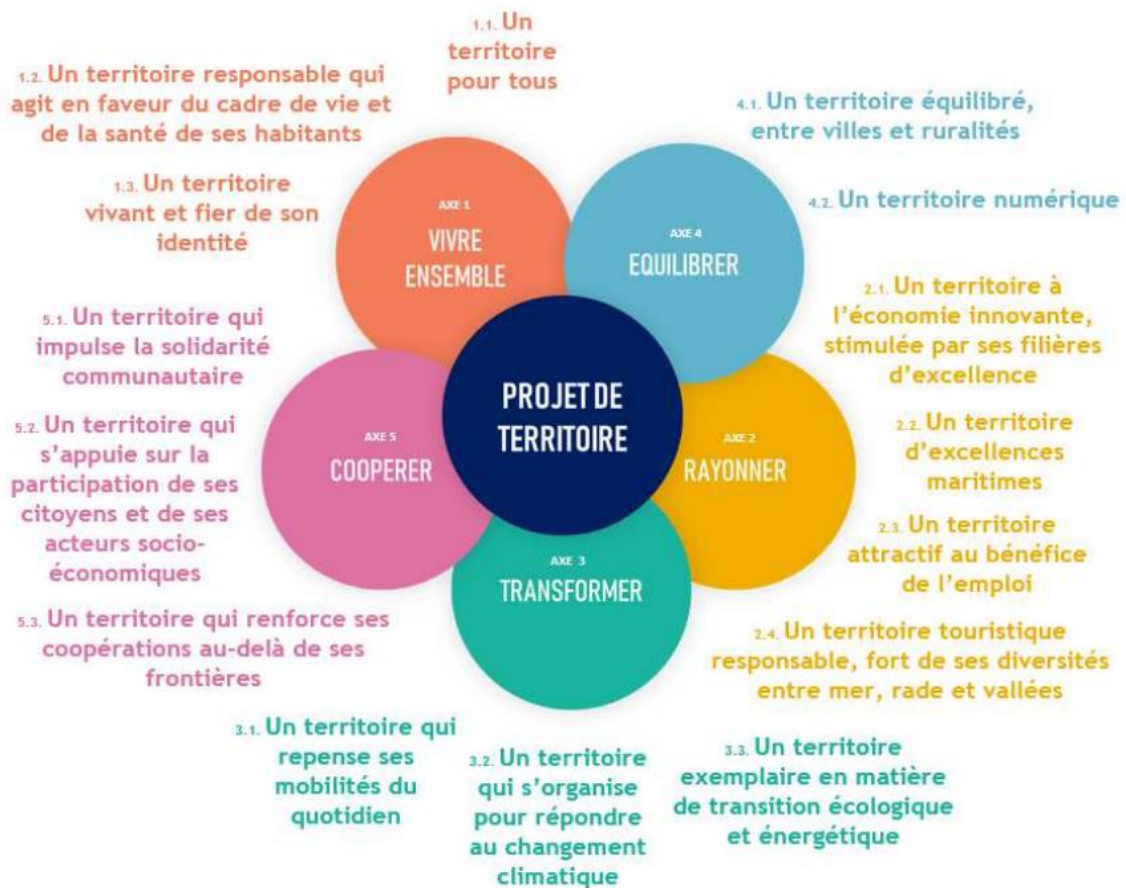
Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoine, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

Un périmètre d'ORT a été établi par arrêté préfectoral le 29 juillet 2019 pour la ville de Lorient dans le cadre du programme ACV.

Cette opération s'articule au sein du projet de territoire de Lorient Agglomération qui comporte 5 axes pour guider l'intervention publique à l'horizon 2030.



- Vivre ensemble : un territoire solidaire, accueillant et cultivant un art de vivre « à la lorientaise »
- Rayonner : un territoire d'emploi et d'opportunités
- Transformer : un territoire engagé dans sa transition écologique
- Equilibrer : un territoire aménagé pour la qualité de vie de tous
- Coopérer : un territoire acteur du rééquilibrage de la Bretagne



Article 2 - Objet de la convention dite « chapeau »

Les programmes ACV et PVD doivent permettre aux centralités concernées d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, les programmes favorisent l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre ces parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le CRTE.

Afin d'assurer la mise en œuvre de l'ORT et de la stratégie territoriale de la Communauté d'Agglomération de Lorient sur l'ensemble de son périmètre, la présente convention d'ORT propose un cadre général et permet d'élargir l'ORT existante conclue en 2019, aux villes « Petites Villes de Demain ».

En effet, la loi ELAN précise que le périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres villes d'autres communes membres de l'EPCI signataire.

La présente convention « chapeau » est reconnue comme valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que la convention ACV de Lorient et PVD des villes de Hennebont, Languidic et Plouay.

La convention dite « chapeau » précise les ambitions retenues pour le territoire de Lorient Agglomération.

Chaque programme est régi par une convention propre, le plan d'action de chaque commune est détaillé dans chacune de ces conventions.

Article 3 – L'ambition de Lorient Agglomération

3.1 Contexte territorial

Les éléments de diagnostic suivant synthétisent les éléments issus du Contrat de Relance et de Transition Écologique, du Projet de Territoire de Lorient Agglomération, du schéma cyclable de Lorient Agglomération et des éléments de travail issus Programme Local de l'Habitat 2024-2029. Il s'appuie sur les différents observatoires et études menées par l'agence AudéLor.

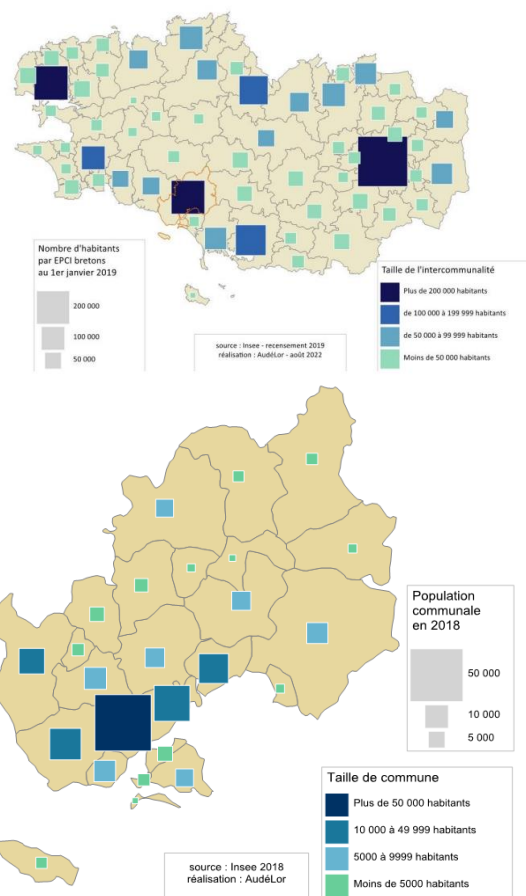
Le poids démographique de Lorient Agglomération en Bretagne

Lorient Agglomération est la troisième agglomération de Bretagne avec 205 008 habitants au 1er janvier 2019 (population municipale), derrière Rennes Métropole (457 416) et Brest Métropole (211 156), ce qui représente 6,1 % de la population régionale (3 354 854 habitants)

La population de Lorient Agglomération a connu une croissance de +0,30% par an entre 2013 et 2019, contre +0,5% par an pour l'ensemble de la Bretagne (Lorient Agglomération se situe au 33^{ème} rang des 59 EPCI breton).

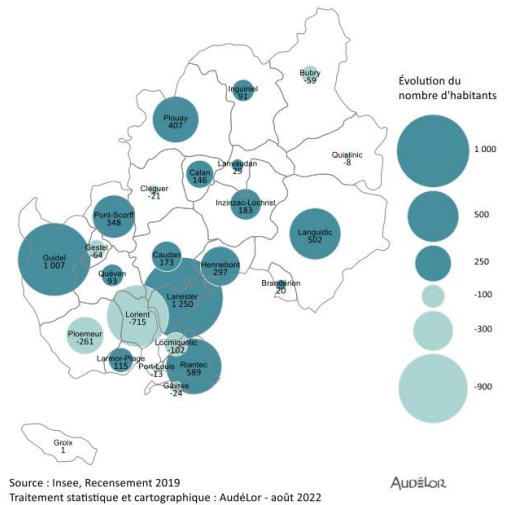
L'agglomération compte 5 villes de plus de 10 000 habitants, dont la ville centre qui en compte un peu plus de 57 000. Ces cinq villes (Lorient, Lanester, Plœmeur, Hennebont et Guidel) représentent 61,4% des habitants de l'agglomération, dont 28% pour la ville centre.

Par ailleurs, 7 communes comptent entre 5000 et 10 000 habitants. L'ensemble des 12 communes de plus de 5000 habitants représentent 85,9% de la population de l'agglomération.



Évolution démographique et solde migratoire

La croissance démographique est portée par le solde migratoire (+0,4% par an), le solde naturel étant négatif désormais (-0,1% par an). C'est la ville centre qui accueille la plus grande part des nouveaux arrivants sur l'agglomération (44%). Les autres communes de l'agglomération accueillent principalement (41%) des ménages ayant déménagé au sein du territoire ou des communes proches. Parmi les communes de Lorient Agglomération, des gains de population importants entre 2013 et 2019 sont constatés notamment à Languidic (+448 soit +1,16% par an) et Plouay (+341 soit +1,24% par an).

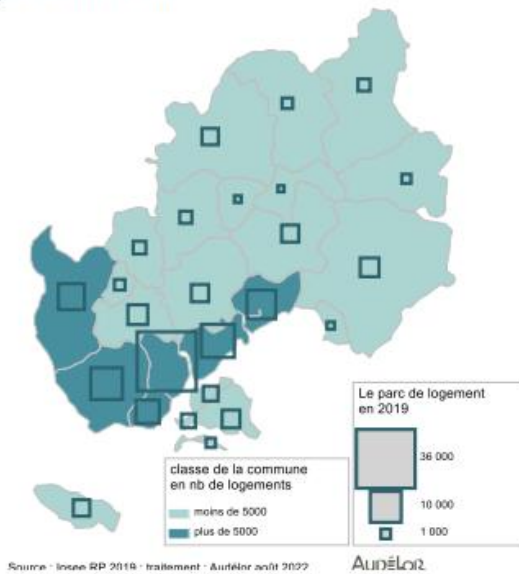


Habitat

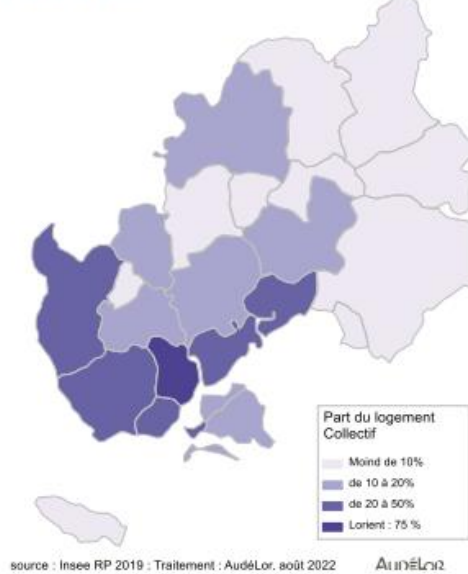
Le Programme Local de l'Habitat constitue un cadre de référence pour la déclinaison du programme d'actions des dispositifs Actions Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

Le parc de logements

Parc de logement des communes de Lorient Agglomération en 2019



Le logement collectif sur les communes de Lorient Agglomération en 2019



Entre 2013 et 2019, la croissance du nombre de logements, +0,97% par an, est près de 3 fois supérieure à celle de la population. Cela s'explique par le phénomène de desserrement qui entraîne une baisse de la taille des ménages. Ce parc est concentré sur les communes de plus de 10 000 habitants (Lorient, Lanester, Ploemeur, Hennebont et Guidel) qui à 5 représentent 63,3% du parc total.

Caractéristique des territoires urbains et denses, sur Lorient Agglomération, 39,0% des logements sont en collectif (près de 45 000), soit nettement plus que la moyenne bretonne (28,1%).

Sur l'agglomération, le contraste est net entre la ville-centre (75% de logements collectifs) et 20 communes dont la part de collectifs est inférieure à la moyenne bretonne. Seules les communes

« historiques » de Port-Louis (34,8%) et Hennebont (39,6%), ainsi que Larmor-Plage (33,2%) et Lanester (43,1%) présentent une part de logements collectifs plus élevée que la moyenne régionale.

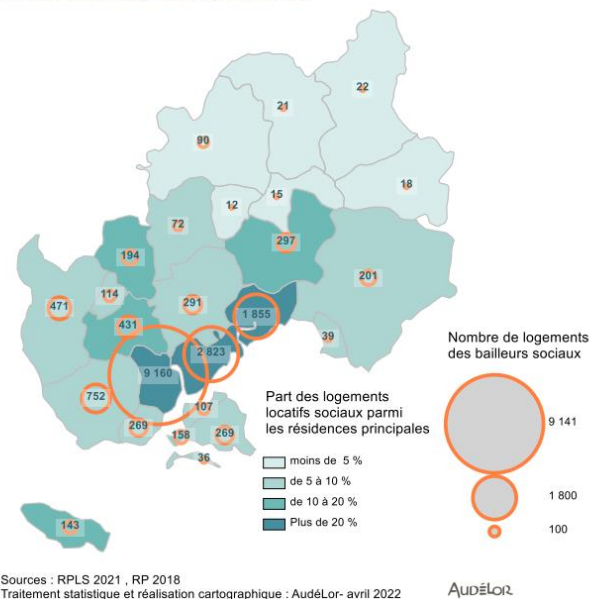
En 2019, le parc des résidences principales de Lorient Agglomération est composé majoritairement de grands logements : près de 2 logements sur 3 sont des 4 pièces et plus. A l'image des autres territoires bretons, ce sont surtout les très grands logements (5 pièces et plus) qui sont surreprésentés sur l'EPCI (43% contre seulement 35% en France).

Le parc social

Au 1er janvier 2021, le parc locatif des bailleurs sociaux sur Lorient Agglomération s'élève à 17 860 logements locatifs sociaux familiaux, soit 15% des résidences principales. Les communes de Lorient (28,0%), Lanester (26,3%) et Hennebont (22,9%) dépassent le taux de 20% de logements sociaux parmi leurs résidences principales. Ces trois communes concentrent 77,8% du parc social de l'agglomération. Cette part est en diminution : l'offre nouvelle récente a été davantage produite en dehors de ces trois communes.

Sur Lorient Agglomération, les logements sociaux de 3 et 4 pièces représentent 61 % du parc contre 66 % en France. Il y a une forte demande de logements T2 (35 %). Lorient Agglomération souhaite développer ce type de logement pour répondre au mieux à la demande.

Le parc social de Lorient Agglomération au 1er janvier 2021

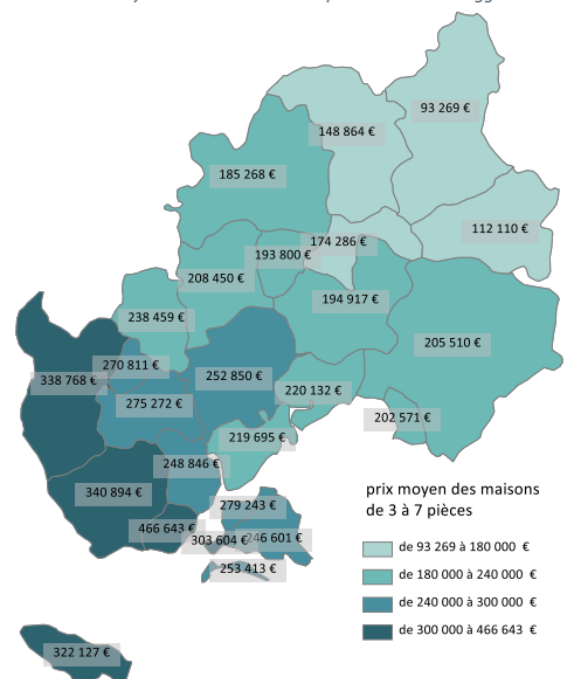


Les prix du logement

Le prix moyen des maisons individuelles de 3 à 7 pièces sur Lorient Agglomération s'établit à 256 870€ en 2020, en hausse de 21% en deux ans. S'agissant des appartements de 1 à 5 pièces, leur prix moyen est de 136 200 € en 2021, soit une hausse de 27% en deux ans. Ce marché est plus restreint géographiquement, cantonné au cœur d'agglomération, aux communes littorales et à Hennebont et Inzinzac-Lochrist.

La géographie des prix est assez nettement marquée par un gradient décroissant du sud-ouest au nord-est.

Prix moyen des maisons de 3 à 7 pièces sur Lorient Agglomération



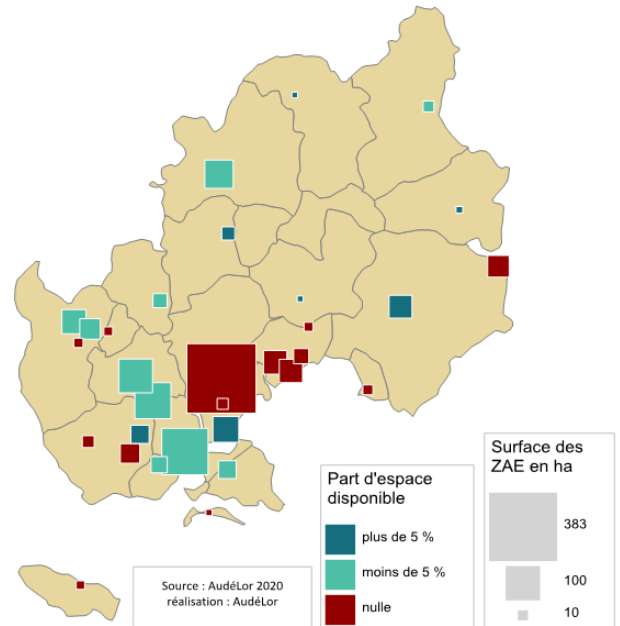
Dynamique économique et commercial

Les surfaces en zone d'activités

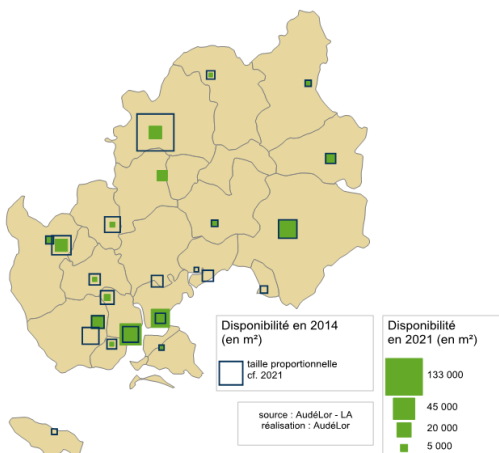
En 2021, 70 espaces d'activités économiques se déploient sur 1277 hectares (NB : sans les 46 ha de Naval Group). Ces espaces concernent 22 communes et peuvent être regroupés selon leur localisation en 30 sites.

Les sites les plus étendus sont Kerpont (380 ha), Lorient Les Ports (172 ha), Lorient Nord (104 ha), Quéven (90 ha), Plouay (64 ha) et Languidic (42ha).

Sur un certain nombre de sites aux localisations attractives, il n'y a aujourd'hui plus ou peu de disponibilités (en rouge ou vert sur la carte). Les disponibilités ne dépassent 5 % que pour un nombre limité de sites qui à l'exception de Lanveur (Languidic) ou Le Rohu (Lanester) sont souvent de petite taille.



Les disponibilités en zone d'activités

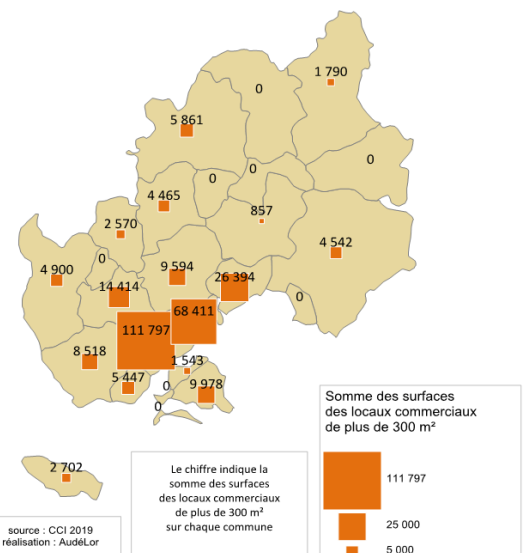


En mars 2021, le foncier disponible pour l'accueil d'entreprises sur Lorient Agglomération est de 20 ha, soit seulement 1,5% de la surface totale de zones d'activités. Il est insuffisant pour répondre à la demande (par exemple aujourd'hui 43 demandes d'implantation sont suivies par AudéLor). La tension est particulièrement aigüe sur les terrains de plus de 5000 m².

7 sites comptent plus de 1,5 ha de foncier disponible : Le Rohu (Lanester), la ZA de Lanveur (Languidic), Kergroise et Keroman (Lorient), le parc de Soye (Ploemeur), la ZA de Restavy (Plouay) et la ZA de Pen Mané (Guidel).

L'offre commerciale

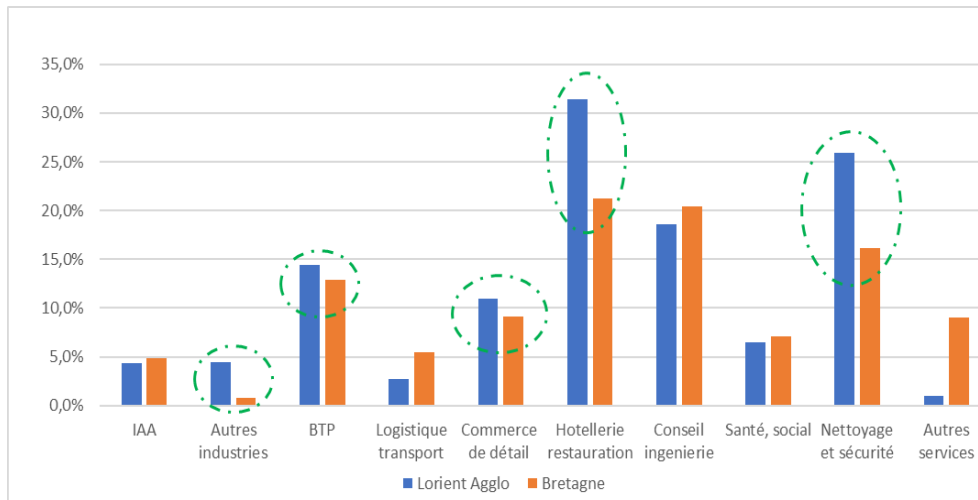
Les 227 magasins de grande distribution (plus de 300 m²) totalisent près de 300 000 m² de surface de vente en 2019. À l'échelle de Lorient Agglomération, 61% de ces magasins sont localisés sur Lorient et Lanester. Depuis 2013, on assiste à une stabilisation des surfaces de ventes. En effet, alors que la période 2007-2013 a été marquée par une croissance des mètres carrés de +15,6%, l'évolution n'est plus que de +2,1% entre 2013 et 2018. Ainsi, le nombre de mètres carrés de surface de vente pour mille habitants est passé de 918 m²/1000 habitants en 2000 à 287 m²/1000 habitants en 2018.



L'emploi salarié privé par secteur

Sur la période 2015-2021, tous les secteurs d'activités sont créateurs d'emplois. En volume, 4 secteurs sont aux premiers rangs : BTP, commerce de détail, hôtellerie restauration et nettoyage sécurité.

Évolution de l'emploi salarié de 2015 à 2021 en %-Comparaison Lorient agglomération-Bretagne



Source : Urssaf Bretagne- AudéLor

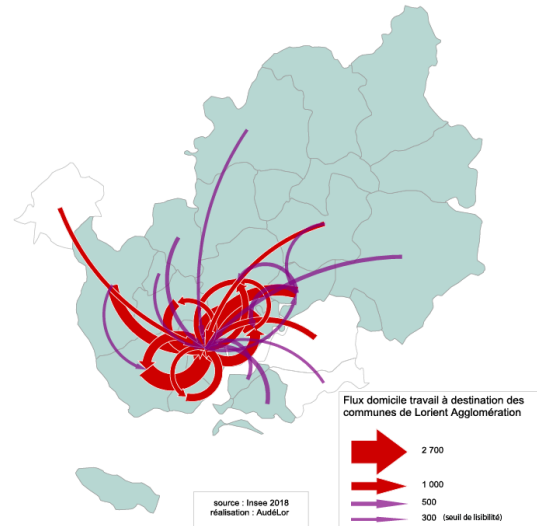


Mobilité

Les flux domicile – travail

En 2017, 78 274 actifs travaillent sur Lorient Agglomération. 51 000 d'entre eux sont des navetteurs (actifs travaillant dans une autre commune que celle où ils résident).

Depuis plusieurs décennies, on observe un allongement des distances domicile – travail. Les flux en croissance concernent les communes de plus en plus éloignées du cœur d'agglomération. Ainsi, la part des actifs travaillant sur Lorient Agglomération sans y résider est passée de 13,2% en 1999 à 17,0% en 2017. À l'inverse des communes comme Plœmeur, Larmor-Plage ou Quéven voient leur nombre d'actifs travaillant à Lorient diminuer fortement même s'il s'agit toujours de flux très volumineux. En effet ces communes connaissent un vieillissement de leur population et une diminution de leur population active.



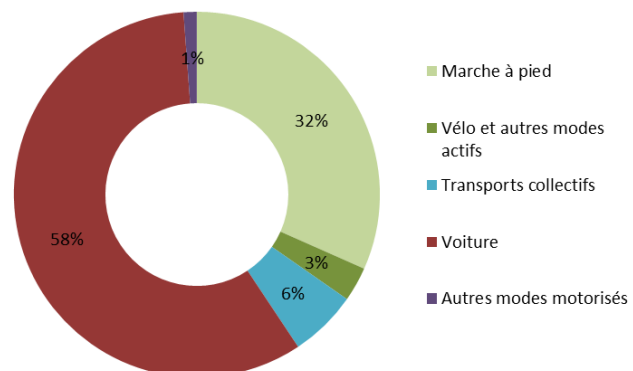
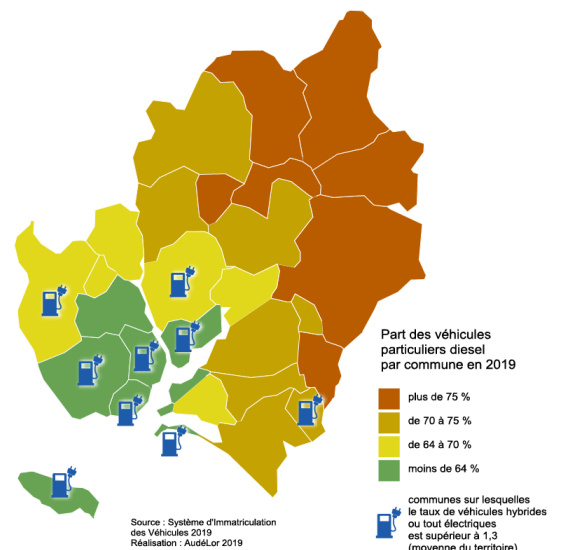
Usage de l'automobile et parc automobile

En 2016, on estime à 833 855 les déplacements effectués chaque jour par les habitants de Lorient Agglomération (tous modes et motifs confondus au départ et/ou à l'arrivée d'une des 25 communes du territoire).

L'usage de l'automobile est largement majoritaire avec 58% des déplacements. L'usage de l'automobile atteint un taux de 75% dans le cadre des déplacements ayant pour motif le travail.

Si l'usage de la voiture reste dominant, les modes de déplacements actifs (marche à pied et vélo) connaissent une forte progression depuis 2004. Leur part modale est passée de 26% à 35% sur une période de 12 ans.

La répartition des types de motorisation du parc de véhicules particuliers des communes de Lorient Agglomération laisse apparaître une différence nette entre les communes du nord-est et celles du sud-ouest. Les véhicules diesel sont surreprésentés au nord du territoire tandis que les véhicules essence ainsi que les véhicules électriques ou hybrides le sont sur les communes urbaines et littorales.



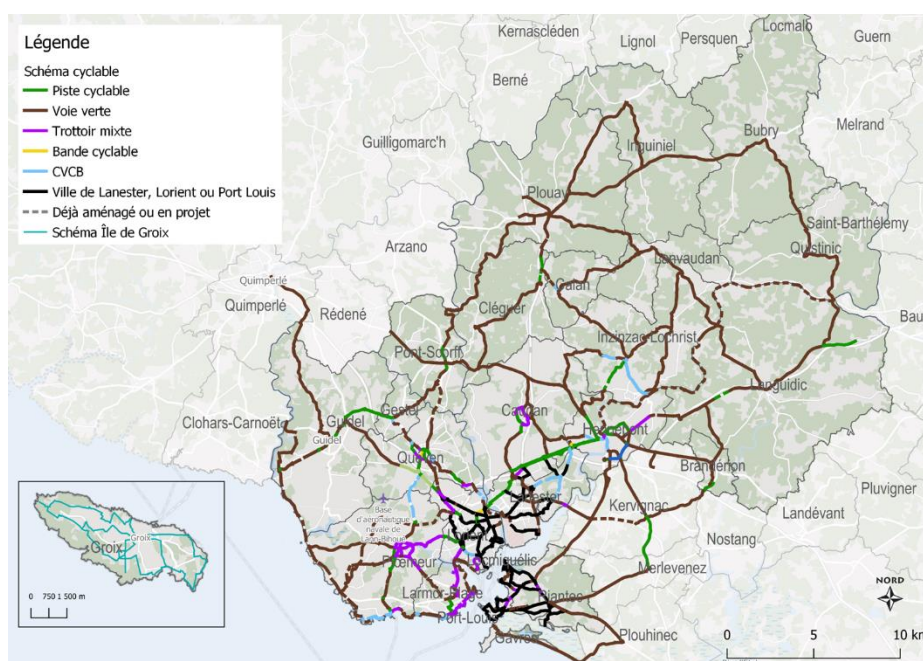
La couverture du territoire par les transports collectifs urbains

72,5 % de la population de Lorient Agglomération habite à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus du réseau de lignes régulières de la CTRL. Cela représente environ 150 000 personnes. Un habitant sur trois réside à moins de 300 mètres d'un arrêt desservi au moins toutes les 15 minutes (tous sens et toutes lignes régulières). Ces arrêts à forte fréquence se localisent sur les communes bénéficiant des aménagements du Triskell (Lorient, Lanester, Quéven, Plœmeur) mais aussi sur les communes où convergent plusieurs lignes (Port-Louis, Locmiquélic, Rianteac, Hennebont et Inzinzac-Lochrist).

La couverture du territoire par le réseau de bus est encore plus importante en prenant en compte les lignes spéciales (scolaires, bus à la demande).

Les aménagements cyclables

Le schéma cyclable de Lorient agglomération a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 28 mars 2023.



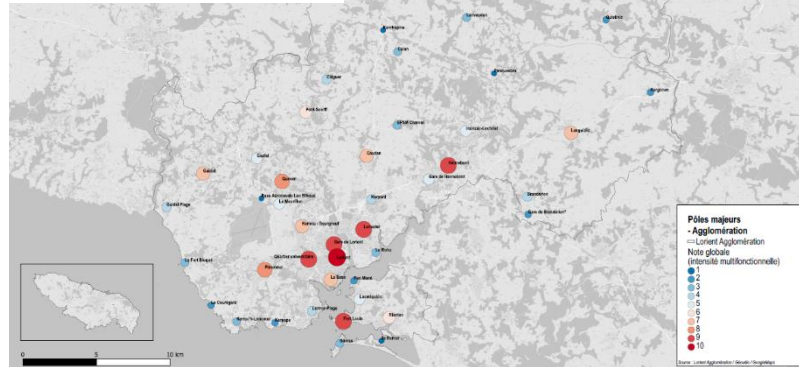
Ce schéma s'appuie sur des pôles générateurs de déplacements majeurs du territoire. Au-delà des centres-villes / centres-bourgs systématiquement retenus, les gares ferroviaires ainsi que les pôles d'attractivité structurants ont été pris en compte.

Le schéma cyclable défini par Lorient Agglomération répond à des besoins de mobilité (ou lignes de désir) entre :

- Les pôles de centralité d'agglomération, les pôles relais d'agglomération et les pôles d'appui, à deux exceptions près : Caudan et Languidic.
- Les pôles relais de proximité et les pôles communaux, à deux exceptions près : Riantec et Locmiquélic (classés pôles relais d'agglomération dans le SCOT).
- Les pôles communaux et les pôles communaux secondaires.

Bilan des aménagements projetés

Aménagement	Km
Vole verte	304
Piste cyclable	45
Mise Villes de Lorient, Lanester, Port Louis	61
Trottoir mixte	31
CVCD	21
Bande cyclable	2
Île de Groix	30
total	490



Le schéma va au-delà de la piste cyclable pour prendre en compte les différentes composantes de l'éco-système vélo, tels que le jalonnement, l'entretien, le stationnement et les services.

Schéma des aires de covoiturage et parkings relais



Équipement et services

Les services publics

La tendance est à la réduction des points de contact des services publics avec les usagers vers **davantage de dématérialisation**. Les centres majeurs et structurants des services administratifs de l'État se maintiennent dans la ville centre. Les antennes ou bureaux permanents ont tendance à disparaître des autres communes ou à réduire leurs horaires d'ouverture et leur personnel. Mairies ou centres sociaux sont sollicités pour accueillir dans leurs locaux du personnel qualifié de manière très périodique. La proximité demeure la règle dans le domaine social avec notamment la présence forte des CCAS dans les mairies, mais aussi la Mission locale pour les jeunes répartie en plusieurs antennes locales.

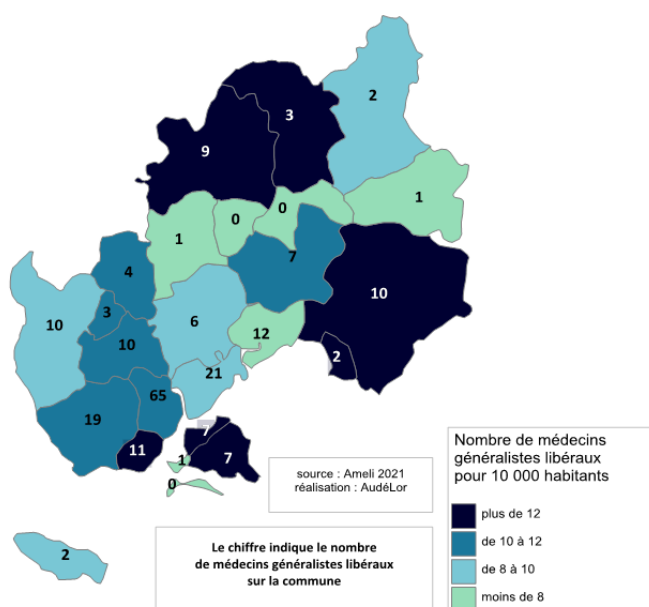
Les municipalités mettent en place des « Maison France Services », offrant un accompagnement complet aux démarches administratives, tout en luttant contre la fracture numérique : emploi, retraite, famille, social, santé, logement, énergie, accès au droit, etc. Des structures de ce type existent à Riantec, Groix, Lorient, Plouay et Languidic.



L'offre de soin

La densité de médecins généralistes libéraux de Lorient Agglomération (9,9 pour 10 000 habitants) est supérieure à la moyenne bretonne (9,2) et française (8,6). Des disparités territoriales existent mais les communes les moins pourvues de médecins généralistes ne sont jamais éloignées de communes bien pourvues.

Dans les communes présentant une densité élevée de médecins libéraux, des regroupements en cabinets se sont parfois organisés. Des maisons de santé pluriprofessionnelles se sont développées : cinq d'entre elles sont en activité à Plouay, Inguiniel, Pont Scorff, Groix et Bubry. Cette bonne couverture médicale du territoire est valable aussi concernant d'autres professions libérales comme les infirmiers, les kinésithérapeutes, les pharmaciens. Les cabinets de chirurgiens-dentistes sont plutôt regroupés sur les communes urbaines.



Les équipements scolaires

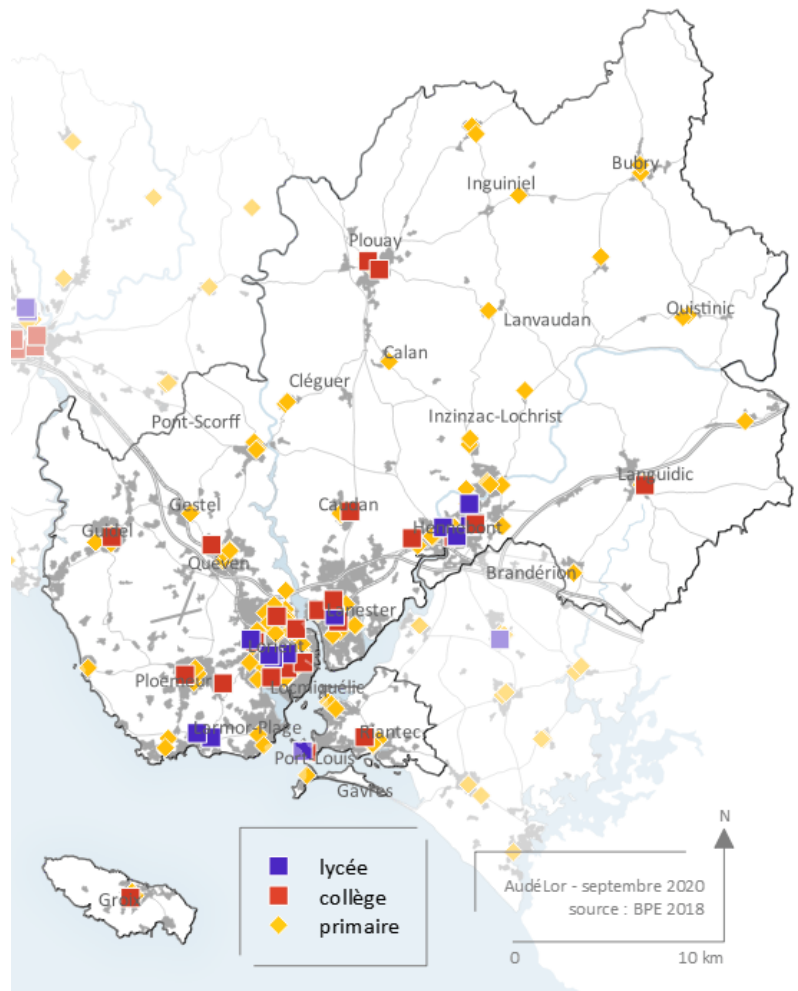
38 000 élèves sont scolarisés dans les établissements scolaires des communes de Lorient Agglomération : 18 000 dans les écoles primaires, 10 000 en collèges et 10 000 en lycées.

Des collèges sont présents sur les 12 communes de Caudan, Groix, Guidel, Hennebont, Lanester, Languidic, Lorient, Ploemeur, Plouay, Port-Louis, Quéven et Riante. Il y a plus de 1000 élèves sur Hennebont, Lanester et Lorient pour un total d'un peu plus de 5500 collégiens.

Seules 5 communes abritent un lycée ou plus : Hennebont, Lanester, Lorient, Plœmeur et Port-Louis. Lorient représente 64% des effectifs.

En matière d'enseignement post-bac, le territoire accueille près de 7000 étudiants (6993) dont un peu plus de 6500 à Lorient, principalement à l'université (4500) mais également en formation de techniciens supérieurs (1000), en formation paramédicales et sociales (560), en classes préparatoires (350). Lorient Agglomération compte 23 établissements d'enseignement supérieurs en 2021.

Sources : Rectorat et Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, 2018



Transitions écologiques et énergétiques

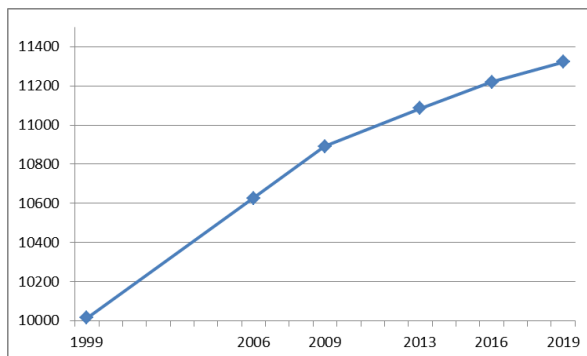
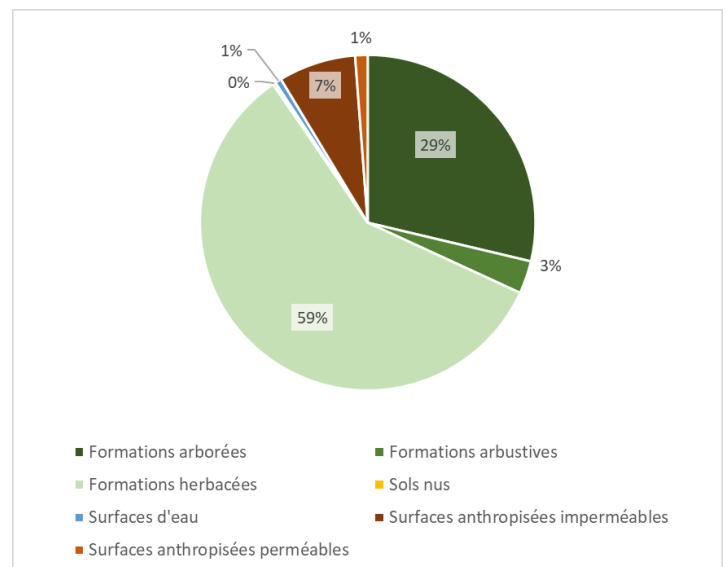
Dans son plan climat air énergie territorial (PCAET), intégré dans le SCoT, Lorient Agglomération s'est donné pour objectif une baisse de 17 % des consommations entre 2015 et 2030 et de 41% à horizon 2050.

L'occupation du sol

Sur les 73 206 hectares d'espace terrestre de Lorient Agglomération, 23 330 sont constitués de bois et de lande. Les prairies, pelouses et autres formations herbacées représentent plus de la moitié du territoire avec 42 880 hectares. Les espaces anthropisés (espaces urbains, voies de communication, carrières, zones de stockage de matériaux) couvrent 6340 hectares soit 8,6% de la superficie totale de Lorient Agglomération.

La plus grande commune – Languidic – s'étend sur plus de 10 500 hectares, soit 14% de Lorient Agglomération tandis que Port-Louis avec une superficie de 122 hectares ne représente que 0,2% du territoire. Seules les communes de Lorient et Port-Louis ont des taux d'imperméabilisation du sol supérieurs à 50%.

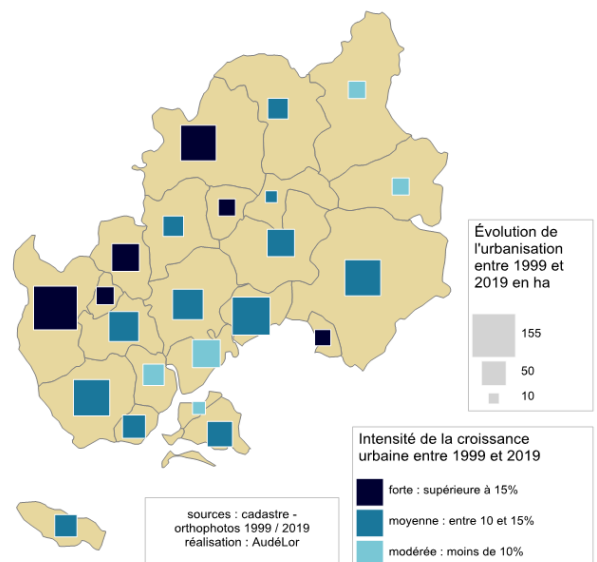
Ces chiffres sont issus de données de couverture du sol et ne représentent pas l'usage que l'on peut en faire. Le terme d'espace anthropisé est utilisé à la place d'espace urbanisé.



Source : OCS56, traitements statistiques AudéLor

En 20 ans la surface urbanisée de Lorient Agglomération est passée de 10 017 ha à 11 322 ha, soit 1305 hectares consommés entre 1999 et 2019 (65 hectares par an). La croissance est de 13% en 20 ans, soit une moyenne de +0,6% par an.

Le rythme de la croissance urbaine de Lorient Agglomération s'est nettement ralenti à partir de l'année 2009. Alors qu'il était de 87,4 hectares par an (+0,8% par an) sur la première période (1999-2009), il est descendu à 43,1 hectares par an (+0,4% par an) sur la période 2009-2019, soit deux fois moins.



3.2 Un projet de territoire, fédérateur de nouvelles dynamiques

Le Projet de Territoire de Lorient Agglomération adopté le 9 novembre 2021 s'appuie sur cinq axes forts profondément ancrés dans son territoire et porteur d'un plan d'actions tourné vers l'avenir :

Axe 1 : Vivre ensemble

L'axe « Vivre ensemble » traduit les ambitions du projet de territoire de valoriser et préserver la qualité du cadre de vie. L'attention est tout particulièrement portée sur les questions d'accès pour tous au logement, aux services publics, de santé et aux offres culturelles et sportives. La responsabilité environnementale du projet est également engagée en faveur d'une alimentation de qualité et pour la protection des ressources naturelles.

Axe 2 : Rayonner

L'axe « Rayonner » veut agir pour l'emploi et l'émergence d'opportunités économiques pour le territoire, en soutenant ses filières stratégiques, en accompagnant la formation et en promouvant l'innovation. Les excellences maritimes constituent un pilier majeur pour le rayonnement du territoire ; le tourisme en est un autre pour participer du rayonnement du territoire.

Axe 3 : Transformer

Le territoire s'engage pour sa transformation écologique afin de répondre aux défis des mobilités du quotidien, du changement climatique et de la transition énergétique. L'intégration de « la nature en ville » comme élément central des politiques d'aménagement, les questions de la décarbonation des transports et des énergies et de la gestion des déchets sont au cœur des actions à mener.

Axe 4 : Équilibrer

La quatrième ambition du projet portée par son axe « Équilibrer » est de garantir sa cohésion et son aménagement équilibré entre littoral, villes et campagne. Il s'agit de permettre un accès pour tous au numérique et aux fonctions et services essentiels sur l'ensemble du territoire, grâce à des pôles de proximité par exemple.

Axe 5 : Coopérer

Le projet de territoire vise l'engagement des coopérations nécessaires avec les territoires voisins pour améliorer le cadre de vie (mobilités, habitat, environnement) et positionner le territoire comme le 3^e pôle breton. Au service des 25 communes, le rôle de l'Agglomération est ici central, et doit s'appuyer sur la participation des citoyens.

3.3 Un nouveau Programme Local de l'Habitat (2024-2029)

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) va être engagée par délibération du Conseil Communautaire, pour une période de 5 ans (2024 – 2029). Instrument de définition, de programmation et de pilotage local de l'habitat au sein du projet de Territoire de Lorient Agglomération, le PLH s'intègre dans l'ordonnancement des documents d'urbanisme entre le SCOT et les Plans Locaux d'Urbanisme.

Il s'appuie sur les ambitions affichées dans le Projet de Territoire, et a pour objet d'accompagner sa stratégie en déclinant spécifiquement le volet habitat pour ce qui concerne la nécessité de répondre

aux attentes des habitants, tout en insufflant une nouvelle dynamique pour renforcer l'attractivité de la collectivité.

L'adoption du nouveau PLH (2024 – 2029) exécutoire est envisagée en mai 2024 à l'issue de la procédure de consultation des communes membres, des Préfets de Département et de Région et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Le PLH est une coproduction, Lorient Agglomération et de ses communes membres, alliant concertation et de priorisation et permettant de définir les enjeux et les objectifs Habitat du territoire pour les 5 années à venir.

Il propose d'organiser la politique de l'habitat autour de 28 actions réparties en 3 grandes orientations stratégiques pour un territoire équilibré, un territoire de choix et un territoire solidaire.

1. un territoire équilibré : accompagner le développement équilibré de l'offre résidentielle sur Lorient Agglomération en combinant préservation des ressources et qualité de vie

- Développer la production de logements à loyer modéré de façon équilibrée (locatif social et privé réguler)
- Proposer une offre pérenne de logements en accession abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants
- Offrir des choix résidentiels adaptés aux habitants

2. un territoire de choix : diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages

- Accompagner la rénovation et la construction du parc de logements dans une logique de réduction de son impact sur l'environnement
- Renforcer l'offre dans les centralités et améliorer sa qualité et son attractivité
- Remobiliser le parc privé existant pour favoriser l'accès au logement
- D'ici 2028, produire 7 254 nouveaux logements sur Lorient Agglomération avec des ambitions qualitatives réaffirmées

3. un territoire solidaire : accentuer l'inclusion et les coopérations

- Veiller au renforcement de la mixité sociale et impulser le changement d'image de certains quartiers
- Apporter des réponses adaptées aux besoins des gens du voyage
- Faciliter l'accès et/ou le maintien dans un logement adapté pour les plus vulnérables
- Consolider le partenariat entre les acteurs du logement au profit des habitants

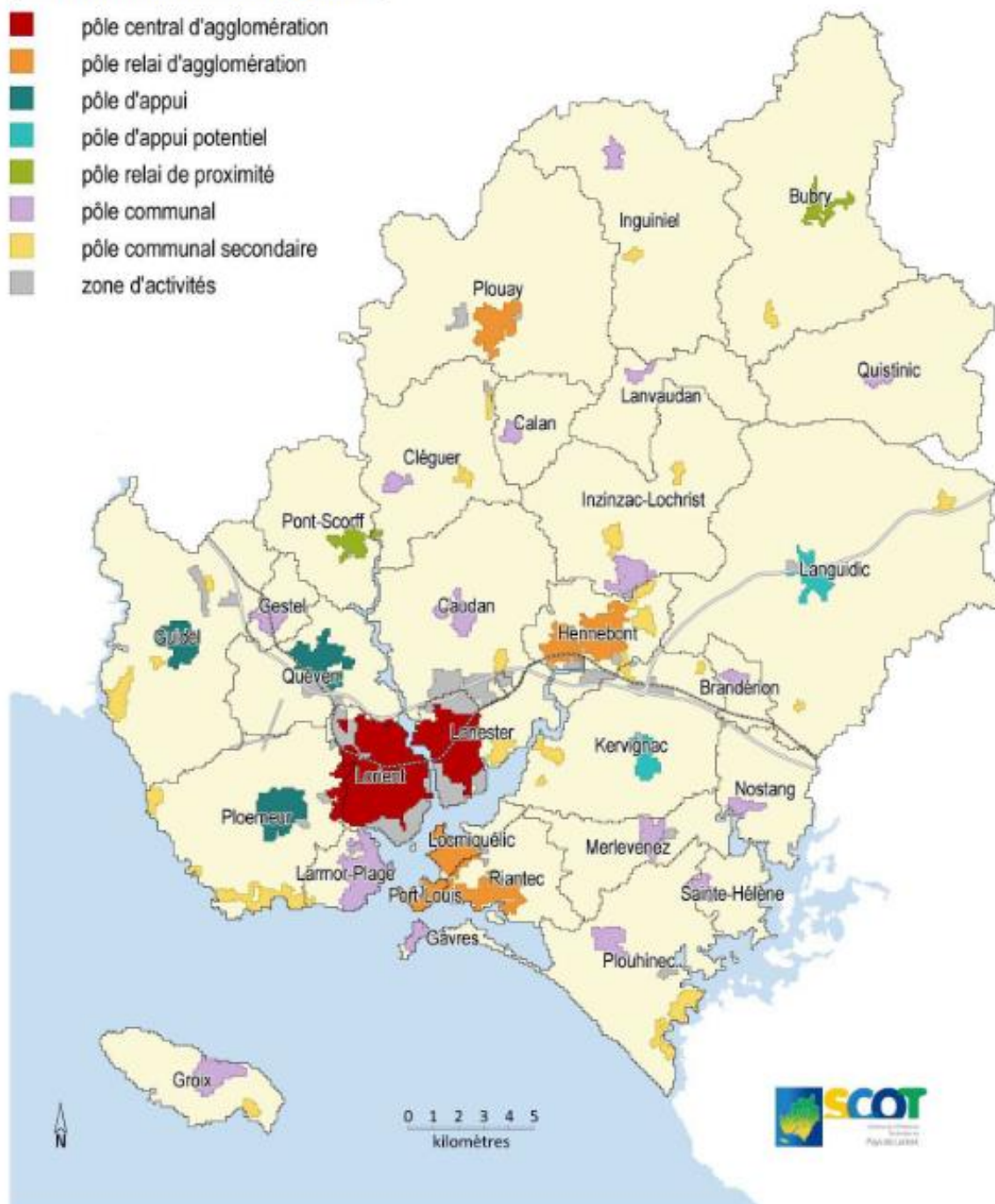
Enfin, le PLH identifie des enjeux forts en termes d'intervention sur le parc privé et sur le parc social, de planification des opérations neuves pour en assurer la réussite, de la nécessaire diversification des produits neufs et de l'obligation de renforcer le rôle de coordination.



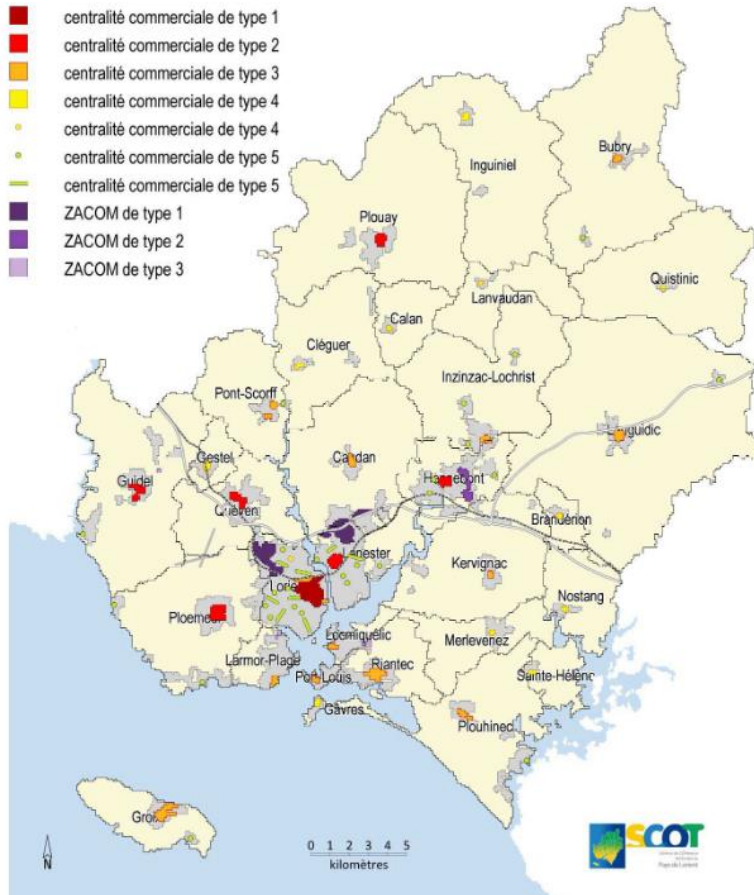
3.4 Les orientations stratégiques des centralités

Le SCOT du Pays de Lorient définit 5 types de centralités urbaines et impulse une stratégie pour renforcer ces centralités par : l'offre de logements, la localisation des emplois et comme lieux prioritaires du développement commercial.

Les centralités urbaines du Pays de Lorient



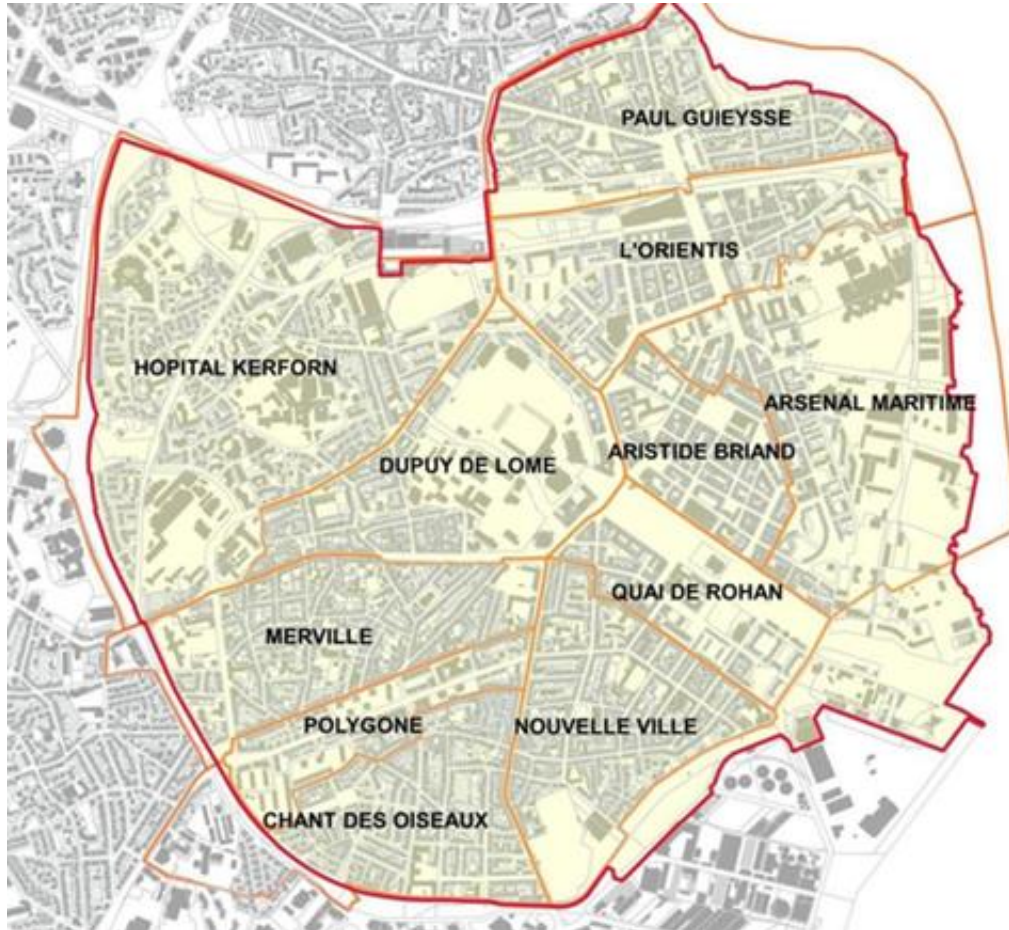
Les possibilités d'implantations de nouveaux commerces selon le type de centralité



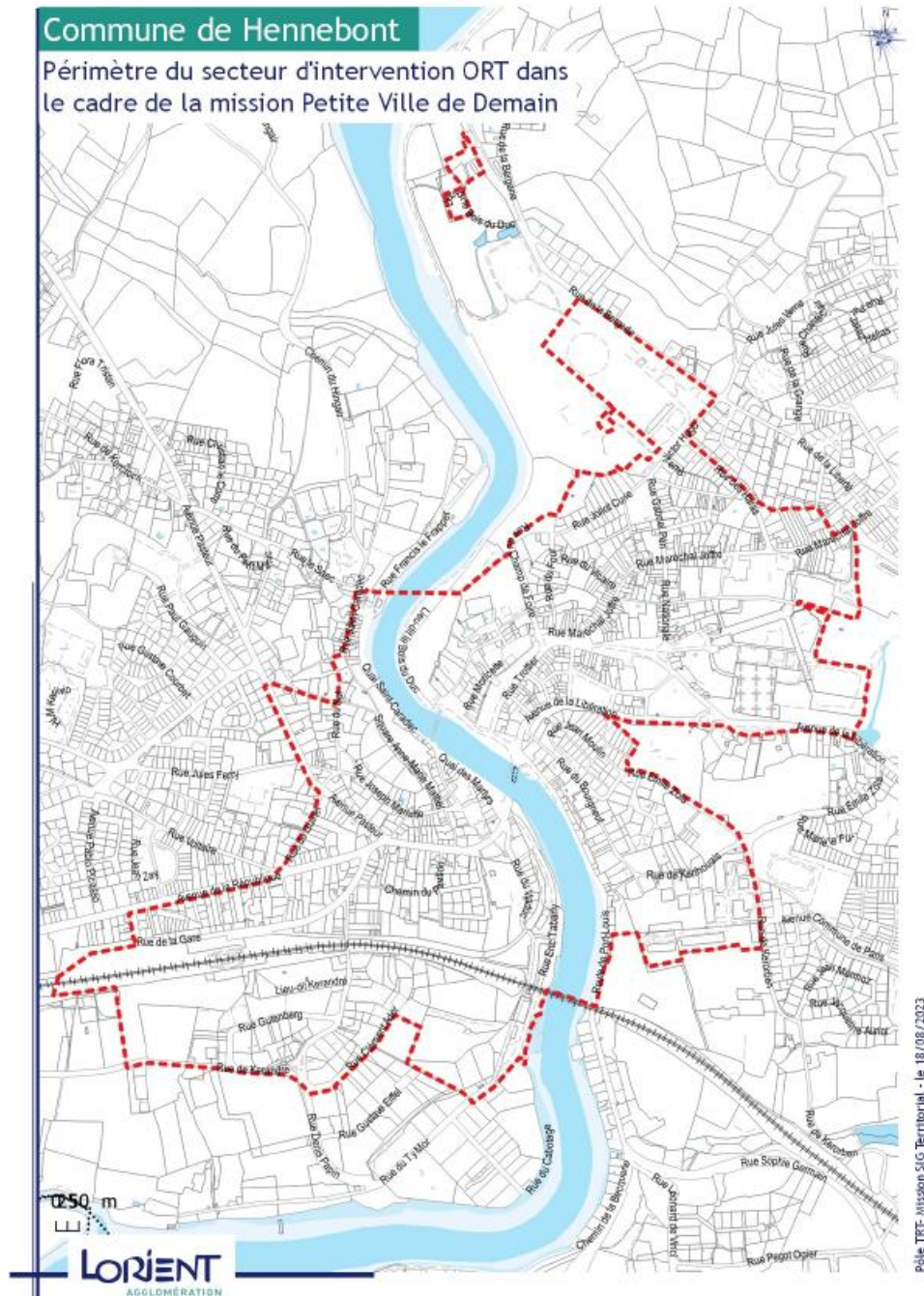
		achats courants et quotidiens		achats occasionnels ou exceptionnels	
		Commerce de moins 500 m ²	Commerce de plus de 500 m ²	Commerce de moins 500 m ²	Commerce de plus de 500 m ²
Centralité	Centralité niveau 1	oui	oui	oui	oui
	Centralité niveau 2	oui	oui	oui	oui
	Centralité niveau 3	oui	oui mais 2000 m ² maximum de surface de vente	oui	oui
	Centralité niveau 4	oui	oui mais 1500 m ² maximum de surface de vente	oui	oui
	Centralité niveau 5	oui	oui mais 800 m ² maximum de surface de vente	oui	oui
ZACOM	ZACOM 1	non	non	non, sauf dans les locaux vacants	oui sous conditions (voir DAAC)
	ZACOM 2	non	non	non, sauf dans les locaux vacants	oui, sous conditions, et 2500 m ² maximum de surface de vente
	ZACOM 3	non	non	non, sauf dans les locaux vacants	oui, sous conditions, et 2000 m ² maximum de surface de vente
Hors centralité et ZACOM		Non	non	non	non

3.5 Les périmètres de centralités « secteurs d'interventions » de l'ORT

Lorient



Hennebont



Languidic

Le périmètre du secteur d'intervention sera précisé par avenant

Plouay

Le périmètre du secteur d'intervention sera complété par avenant



3.6 Axes de l'ORT

Axe	Objectifs
Axe 1 - Un habitat de qualité au centre-ville	Accompagner la rénovation et la construction du parc de logements dans une logique de réduction de son impact sur l'environnement
	Renforcer l'offre dans les centralités et améliorer sa qualité et son attractivité
	Remobiliser le parc privé existant pour favoriser l'accès au logement
	Développer la production de logements à loyer modéré de façon équilibrée (locatif social et privé régulé) et proposer une offre pérenne de logements en accession abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants
	Offrir des choix résidentiels adaptés aux habitants
	Faciliter l'accès et/ou le maintien dans un logement adapté pour les plus vulnérables Développement de nouvelles opérations immobilières et requalification de l'espace public dans le quartier de la Gare
Axe 2 – Une dynamique commerciale et économique du cœur de ville	Restructurer et soutenir les commerces de proximité
	Anticiper les évolutions du secteur commercial et des modes de consommation
	Optimiser le foncier existant et favoriser la mixité des programmes avec de l'habitat
	Enquête sur les ouvertures des commerces entre 12h et 14h
	Développer l'attractivité du territoire
Axe 3 - Une politique ambitieuse en faveur de l'accessibilité et des mobilités	Favoriser l'évolution des modes de déplacement et des mobilités actives
	Développer une dynamique collaborative pour garantir l'homogénéité des aménagements sécurisés et du jalonnement sur le territoire
	Partager les savoir-faire et les services
	Sécuriser le stationnement vélos sur les lieux de destination
	Renforcer l'intermodalité avec le transport en commun
	Favoriser la rotation des stationnements en cœurs de villes
Axe 4 – Un cadre de vie accueillant, sobre, agréable et inclusif	Encourager la marche et le partage des espaces publics
	Développer la renaturation des centres-villes et la végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur et favoriser l'absorption des eaux pluviales dans les sols
	Requalifier les entrées de ville et valoriser l'espace public des centralités
Axe 5 - Un accès facilité aux équipements et aux services publics	Développer la mixité des usages en centralité
	Équilibrer les équipements et les services sur le territoire
	Permettre le développement d'une nouvelle offre de services publics inclusive
	Développer l'autonomie et résilience énergétique par le développement de réseaux de chaleur utilisant différentes sources d'énergies renouvelables
	Rendre attractif les centres-villes à travers leurs offres culturelles et sportives
Moderniser et rénover les infrastructures	

Territoires Pilotes de Sobriété Foncière

Par signature en date du 12 octobre 2022, les Villes de Lorient, Hennebont, Languidic, Plouay et Lorient Agglomération ont intégré le programme Territoires Pilotes de la Sobriété Foncière en présence de M. Mouchel-Blaisot, Préfet, directeur du programme National Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, chargé du pilotage interministériel des ORT.

Ce programme national vise à définir des méthodes et des outils de sobriété foncière pour les territoires volontaires. Dans le cadre de la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière, l'ANCT finance une partie des coûts d'étude de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage locale dans les territoires lauréats.

3.6 indicateurs et évaluation

La ville de Lorient a confié l'évaluation de son programme Action Cœur de Ville à l'Agence d'urbanisme et de développement économique du Pays de Lorient, AUDELOR, qui réalise un observatoire du Cœur de Ville sur la base des 5 axes du programme. Cette évaluation mesure les impacts du programme sur le territoire communal et fait l'objet d'une convention pluri-annuelle.

Les villes d'Hennebont, Plouay et Languidic conduiront l'évaluation du programme Petites Villes de Demain en régie sur la base des 5 axes du programme et des indicateurs référencés dans les différentes fiches actions.

Une évaluation annuelle sur les thématiques du programme et suivant données statistiques disponibles sera présentée aux Comités de projets ACV et PVD.

En parallèles, des indicateurs d'avancement et de résultat sont définis pour chaque action.

Article 4 Les effets juridiques de l'Opération de Revitalisation du Territoire

Dans le cadre de la loi Elan du 23 novembre 2018, les opérations de revitalisation du territoire ont été créées. Elles se traduisent dans le code de la construction et de l'habitation (articles L.303-2 à L.303-3) et permettent la mobilisation d'outils juridiques renforcés par la loi Climat et résilience et la loi 3DS.

Les objectifs de l'ORT visent l'élaboration d'un projet de territoire vers la consolidation des fonctions de centralité en intégrant notamment :

- Un diagnostic du territoire pour faciliter la rénovation du parc de logements et des locaux commerciaux et artisanaux
- Une démarche de renouvellement urbain valorisant la densité, la sobriété et le recyclage foncier
- Le recentrage des commerces, services et équipement

Renouvellement du bâti et l'adaptation des logements aux modes de vie actuels et futurs.

Il s'agit notamment d'améliorer l'état du bâti et les conditions de logement dans les lots anciens, en tenant compte entre autres du vieillissement de la population, et d'affirmer le caractère patrimonial du centre.

HABITAT,
RÉNOVATION
URBAINE ET
PATRIMOINE

Accès pour tous au centre-ville et confort des déplacements et des séjours en son sein.

Il s'agit notamment d'organiser les circulations et le stationnement afin de replacer le piéton au cœur, de déployer la nature et la fraîcheur pour tous ainsi qu'un cadre de vie de qualité.

ESPACES
PUBLICS,
NATURE ET
MOBILITÉS

ÉCONOMIE,
SERVICES

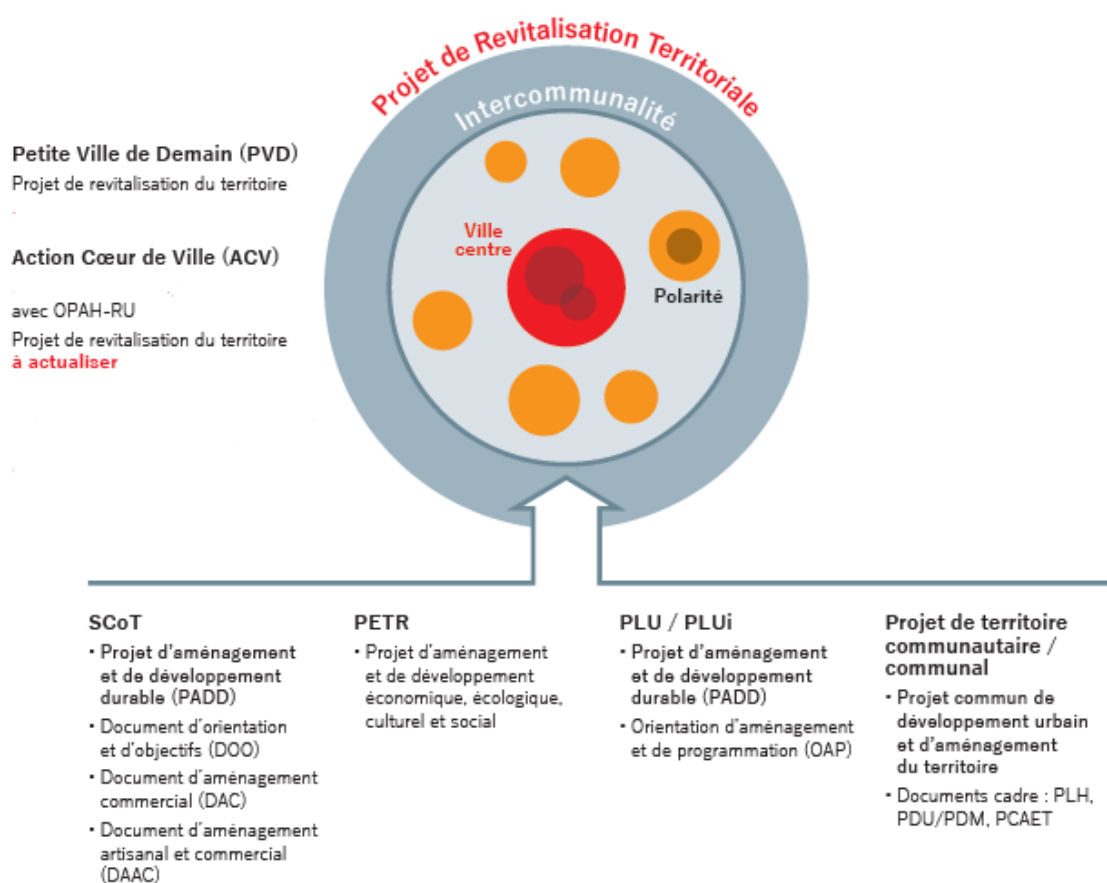
Recentrage des commerces, services et équipements structurants (notamment les soins) en centre-ville, ou à proximité, particulièrement autour des espaces fédérateurs.

Il s'agit notamment d'améliorer l'état des locaux et de faciliter leur occupation, de constituer des pôles fédérateurs regroupant commerces, services et espaces publics de qualité, et de soutenir l'animation et la communication auprès des différents publics.



- Un accès pour tous au centre-ville, valorisant le confort des déplacements et permettant le déploiement de la nature et de la fraîcheur en ville

Élaborer un projet de revitalisation territoriale ou actualiser un projet existant en s'appuyant sur les stratégies d'aménagement et de développement locales



Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des programmes ACV et PVD, les collectivités (Villes et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

Equipe projets stratégiques

Le projet ACV est suivi par une cheffe de Projet rattachée à la Direction Générale de la Ville de Lorient

Contact de la directrice de projet :

Gwenn PICAUT, Direction Attractivité et Grands Projets Urbains – Ville de Lorient

Téléphone : 02.97.02.23.93. Mail : gpicaud@mairie-orient.fr

Le projet PVD est suivi par un chargé de mission rattaché à la Direction Habitats et Aménagements Durables de Lorient Agglomération

Contact du chargé de mission :

Etienne GODIER, Direction Habitats et Aménagements Durables – Lorient Agglomération

Téléphone : 07.64.73.32.15. Mail : egodier@agglo-orient.fr

Chaque ville a mis en place une équipe projet opérationnelle. La composition de cette équipe figure dans la convention inhérente à chaque commune.

Les missions des chefs de projets sont les suivantes :

- Assurer le rôle de coordinateur et animateur de la stratégie globale de redynamisation des villes en déclinant les plans d'actions des conventions Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain
- Organiser, coordonner et suivre la gouvernance des programmes ACV et PVD,
- Mobiliser les partenaires des deux programmes.

Les postes de chefs de projets ACV et PVD sont financés par les partenaires Anct, Banque des territoires et Anah, le détail de ces financements figurent la convention inhérente à chaque Ville.

Article 6 – Gouvernance du programme de l'ORT

Les communes de Lorient, Hennebont, Languidic et Plouay mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des programmes ACV et PVD, en association étroite avec l'État.

Une gouvernance spécifique est mise en place pour chaque programme. Les comités de projets ACV et PVD se réunissent respectivement une fois par an. Leurs compositions sont détaillées dans les conventions de chaque programme.

Article 6 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat et est conclue pour une durée de 5 ans.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.



La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 7 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention « chapeau ».

Article 8 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Lorient à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Lorient.



Signatures

A Lorient, le

ETAT	LORIENT AGGLOMERATION	Commune de LORIENT
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Pascal BOLOT, PREFET DU MORBIHAN <i>Ou son représentant désigné</i>	Fabrice LOHER, PRESIDENT <i>Ou son représentant désigné</i>	Fabrice LOHER, MAIRE <i>Ou son représentant désigné</i>
Commune d’HENNEBONT	Commune de PLOUAY	Commune de LANGUIDIC
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Michèle DOLLE, MAIRE <i>Ou son représentant désigné</i>	Gwenn LE NAY, MAIRE <i>Ou son représentant désigné</i>	Laurent DUVAL MAIRE <i>Ou son représentant désigné</i>

