



©DDL Architectes

ENTRE MER ET VALLÉE

# Des projets pour se loger

Un appartement au bord de l'eau, une maison près d'une petite vallée, un logement devant la gare... En centre-ville et dans les quartiers, l'offre ne manque pas de richesse et de diversité. Elle répond à une exigence de mixité sociale et s'adapte à la diversité des besoins et des situations tout au long de la vie : jeunes, familles, seniors.

Dans le programme local de l'habitat (PLH), sur la période 2017-2022 :



**1221**

L'objectif de production de logements neufs, à Lorient.



**20%**

L'objectif de production de logements sociaux (neufs).

## HABITAT

# Cadres d'exception pour futurs logements

**Vivre en ville, mais près d'une zone boisée ? Au bord de l'eau, mais à cinq minutes des rues commerçantes ? À Lorient, rien d'impossible ! Les cadres d'exception ont même tendance à devenir... la règle.**

**E**n matière de logement et de cadre de vie, chacun a ses priorités, qui ne sont pas forcément les mêmes selon les âges de la vie. C'est l'une des forces de l'offre proposée à Lorient, qui se développe suivant les besoins et situations de chacun : typologies variées, mixité dans les programmes immobiliers (voir encadré ci-dessous)...

Avec de grandes tendances, des envies communes : nous sommes nombreux à vouloir vivre dans un environnement naturel préservé, proche des commerces et services, avec facilités de déplacements à pied ou à vélo et espaces de convivialité. Lors des ateliers de concertation sur le

projet Bodélio, les participants ont exprimé à plusieurs reprises leurs idées autour de la « guinguette », de la promenade ou du parc... Au Manio, la commercialisation des vingt-deux parcelles pour maisons individuelles a démarré

en mars dernier. Plusieurs familles, notamment de jeunes couples avec enfants en bas âge, ont choisi de vivre ici. Rappelons que les atouts naturels du site sont exceptionnels, puisqu'il s'agit là d'une petite vallée disposant d'une particularité topographique : les terrains bénéficient d'une pente orientée vers le sud, une aubaine en matière de luminosité naturelle et d'écoulement des eaux pluviales. Clôtures en bois, murets en pierres, palettes végétales, noues paysagères, talus, cheminements piétons... Les prescriptions à l'égard des espaces publics qui seront aménagés sont particulièrement précises. Objectif : soigner les continuités visuelles et physiques, les « perméabilités » au sein du quartier - ou entre le quartier et la zone boisée voisine, une « île verte » qui a longtemps été une friche méconnue. Elle sera préservée et ses franges viendront même s'intégrer au quartier de vie. Alors que les opérations de viabilisation se poursuivent jusqu'à l'automne, les préconisations architecturales sont elles aussi

---

*Les terrains bénéficient d'une pente orientée vers le sud*

## Mixité(s)

**Le développement d'une offre de logements à bas loyers fait partie de la panoplie de réponses aux objectifs de mixité sociale et générationnelle. Les programmes immobiliers sont tenus d'intégrer une part de logements sociaux qui seront proposés en location mais aussi des dispositifs d'accession sociale à prix maîtrisé pour favoriser l'acquisition des jeunes ménages.**

**La mixité dans les programmes immobiliers, c'est aussi celle des usages : les habitants souhaitent en effet pouvoir disposer de services et de commerces, tout près de chez eux. C'est le cas avec les projets à Lorient (plus de 5 000 m<sup>2</sup> prévus pour les bureaux, commerces et espaces tertiaires dans le programme « Éolie », 1 000 m<sup>2</sup> pour le programme « Quai Péristyle »...).**



très fortes (usage de matériaux bio-sourcés, volumétries simples, maisons épurées et compactes, grandes ouvertures, occultations en bois...). Au Manio, il y aura donc des maisons individuelles, mais aussi de l'habitat participatif écologique avec le projet inter-générationnel de l'association « Les toits partagés » : pour vivre heureux, on peut aussi vivre groupés !

### Trame verte

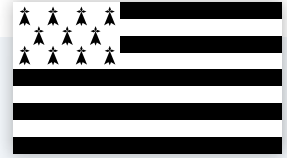
Les ambitions paysagères autour de ce projet sont liées à la situation du quartier à l'échelle de la ville, situé au cœur d'une « trame verte » qui se dessine du vallon de Kerulvé jusqu'à la pointe du Péristyle, en passant par le quartier de la gare. Juste devant la gare, voilà justement un autre cadre d'exception pour de futurs logements. Pas de petite vallée comme au Manio, mais un site unique par son emplacement, en connexion avec tous les moyens de transports (train, bus, services de location voitures ou vélos...).

(Suite p.18)





Entre l'école et le rond-point du Manio, des cheminements piétons-vélos se dessinent



### RAKTRESOÙ LOJERIS

Ur rann di ar ribl an dour, un ti e-tal ur stankenn vihan, ul lojeris paravis d'an ti-gar... E kreiz-kêr hag er c'harterioù emañ puilh ha liessort-kaer al lojerisoù nevez. Er Maneoù, da skouer, ec'h eus daou damm-douar àrn-ugent e gwerzh evit tier hiniennel a-c'houde miz Meurzh. Meur a familh, koubladoù yaouank get bugale vihan en o mesk, o deus choazet beviñ emañ. Marse n'eo ket re ziwezhat evit ar re arall : un nebeud douaroù a chom c'hoazh e gwerzh ! Maël, 29 blez, a za a breññ un T3 lec'hiet « *Kae Peristil* », en annez 49 lojeriz a oa krog e chanter e penn-kentañ ar blez. Plijet e oa bet get splannder ar rannidoù àr c'hlann an dour...

## 3 QUESTIONS À...



**BRUNO BLANCHARD,** adjoint au maire chargé de l'urbanisme, de l'habitat, de la voirie, de la mobilité et de la commande publique

**En quoi la diversité de l'offre de logement est-elle une force pour le territoire ?**  
Un habitat varié, bien réparti sur toute la ville, nous permet

de répondre aux aspirations, besoins et contraintes de tous les publics. Quel que soit son parcours de vie, que l'on soit propriétaire ou locataire, jeune actif ou personne âgée, famille avec enfants ou célibataire, à la recherche d'un studio ou d'une maison...chacun doit pouvoir trouver un logement de qualité, conforme à ses capacités financières. C'est le sens de la politique de l'habitat que nous conduisons en partenariat avec Lorient Agglomération et les bailleurs sociaux, avec des objectifs qui sont autant quantitatifs que qualitatifs. Objectif de notre mobilisation : rester un territoire accessible et solidaire.

**Comment se traduit la complémentarité des différents projets ?**  
Nous travaillons à équilibrer, à l'échelle de la

ville et selon les objectifs du PLH ( plan local de l'habitat ), la production de logements neufs, le soutien à la rénovation de l'ancien et les opérations de renouvellement urbain. L'intervention publique est aussi là pour assurer la mixité sociale, corriger certaines inégalités, en facilitant l'accès à la propriété des jeunes ménages, en imposant des prix de vente plafonnés dans certaines opérations privées, ou encore en subventionnant le logement social. Enfin, nous veillons à la mixité des fonctions, des activités et une grande diversité des formes urbaines, en harmonie avec l'environnement urbain et l'existant. Le tout, en intégrant les impératifs écologiques et en faisant preuve d'innovations en la matière ! La politique de l'habitat est une mobilisation de longue durée, et une

dynamique qui doit être globale.  
**Le cadre de vie, un facteur d'attractivité supplémentaire ?**  
Oui bien entendu, rendre l'habitat attractif, c'est également soigner la qualité de vie en ville, promouvoir des modes de transport très variés, œuvrer à un cadre de vie agréable et une ambiance apaisée. C'est pourquoi nous sommes très attachés dans tous nos quartiers à renforcer la présence de la nature, de l'eau en ville, à créer des aires de jeux et de loisirs, à aménager des espaces publics propices à la détente, à la convivialité, ainsi qu'à maintenir des emplois, conforter les services et équipements de proximité. Autant d'actions qui participent au plaisir d'habiter en ville.

Le programme « Éolie » et ses 111 appartements en cours de construction comptera des espaces verts distribués en jardins, en terrasses végétalisées et en cheminements arborés ainsi que des liaisons piétons-vélos pour faire le lien, en douceur, vers l'hyper-centre, le port de plaisance puis l'Enclos du port. Sur cette pointe du Péristyle, la trame verte rejoint la trame bleue, le végétal se mêle aux embruns, à l'air du large.

**Changer radicalement la perception des lieux**

C'est ce qui a séduit Maël, 29 ans, qui a acquis au printemps un T3 au « Quai Péristyle », la résidence de 49 logements dont la construction a démarré en début d'année. « *Ayant vécu plus de deux ans à Madrid, je recherchais un logement en centre-ville, d'autant que je viens d'ouvrir un commerce dans l'hyper-centre. L'emplacement au bord de l'eau et la belle luminosité des appartements m'ont convaincu !* »

**Rives**

Maël est un jeune actif, mais ce programme immobilier a lui aussi fait des adeptes dans toutes les tranches d'âge. Un coup de cœur qui ne tient pas du hasard, comme l'explique l'architecte Gwen David, du cabinet lorientais DDL qui a conçu le bâtiment : « *C'est la qualité du site qui a porté le projet, explique-t-il. Le lieu a déjà son écriture, forcément particulière car liée à son histoire. Nous avons donc volontairement conçu un bâtiment sans effet spectaculaire,*



L'immeuble du Moustoir, bientôt en couleurs

© Atelier Chroma

*sans artifice, tout en sobriété et en épure, pour valoriser ce lieu. Notre parti-pris : une façade lisse avec jeux de transparence et effet miroir* ». Projet simple en apparence... mais déjà primé ! L'air du large, on le retrouve parfois même encore en s'éloignant des rives, dans des rénovations de l'habitat ancien et des réhabilitations du parc social, autant de priorités en centre-ville et dans les quartiers (ravalements de façades, rénovations thermiques, accessibilité, co-propriétés...). Pour la future mise en couleurs de l'immeuble du Moustoir (« Les Echasses ») la coloriste Anne Petit est allée puiser ses sources d'inspiration dans « *le côté marin, le ciré jaune, la pêche, les vacances à la mer, la Bretagne* » pour proposer une colorimétrie qui va radicalement changer la perception des lieux... Lorient Habitat, qui pilote l'opération, a programmé en paral-

lèle toute une série d'interventions, à partir du mois d'octobre, pour la rénovation thermique du bâtiment : isolation extérieure, ravalements, mise en place de panneaux photovoltaïques... Changer la perception des lieux et redonner des couleurs à un cadre de vie sont de manière générale les grands enjeux des rénovations urbaines, comme celle qui va débiter au Bois-du-Château. De nouvelles liaisons piétonnes, des espaces verts, des formes d'habitat renouvelées : avec un grand parc de dix hectares, les rives du Scorff à proximité et de nombreux atouts, le potentiel est bien là, dans le quartier... Un potentiel d'exception ! ♦

**PRATIQUE**

**Recherche de clés pour réussir votre projet de logement?**

Espace Info Habitat, rue de l'Aquilon  
Tél. 0800 100 601



Face à la gare, le programme Éolie

© Artéfactory/ab



Maël, futur résident du Quai Péristyle



# Demandez conseil !

Rénover son logement, acheter un bien immobilier pour y résider ou le mettre en location... À chaque étape de leur projet, les propriétaires ont besoin d'informations et d'accompagnement. Avec le programme « Action Cœur de Ville », de nouveaux dispositifs incitatifs voient le jour sur Lorient. Votre interlocuteur pour s'y retrouver : l'Espace Info Habitat, situé au Péristyle.



## Vous êtes propriétaire de votre logement, et vous l'occupez ?

Des subventions et/ou des prêts peuvent être accordés pour le rénover (travaux d'économie d'énergie, adaptation/accessibilité...) :

- >>> **Aides de l'Anah, de l'État (Habiter Mieux), du Département, de Lorient Agglomération...** Au profit des ménages, sous conditions de ressources.
- >>> **Éco PTZ (prêt travaux à taux zéro)**
- >>> **Crédit d'impôt**
- >>> **Primes CEE (certificats d'économie d'énergie)**



## Vous êtes propriétaire d'un logement, et vous le louez ?

Avec le dispositif **Louer mieux**, louez en toute tranquillité un logement neuf ou ancien. En signant une convention avec l'Anah, vous vous engagez à louer votre logement sur 6 ou 9 ans en respectant des plafonds de loyer et de ressources de votre locataire. En contrepartie, vous bénéficiez d'une déduction fiscale (jusqu'à 50 %).

En optant pour l'**intermédiation locative**, vous déléguez la gestion de votre bien à une association qui sécurise et simplifie votre relation avec un locataire. Cela vous permet de déduire 85 % de vos revenus fonciers.



## Vous souhaitez acquérir un logement, pour y résider ?

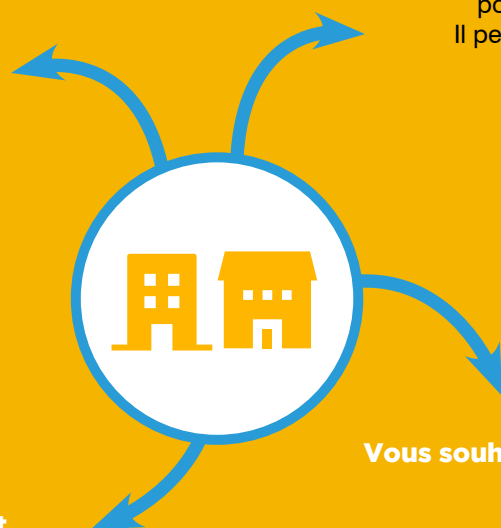
Vous pouvez peut-être bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ) de la Ville de Lorient **Lorient Access** (15 000 € sur 15 ans pour l'achat d'un logement ancien). Il peut se cumuler avec **Prim'Access**, le prêt à taux zéro proposé par Lorient Agglomération. Renseignez-vous sur les critères d'éligibilité.



## Vous souhaitez acquérir un logement, pour une mise en location ?

Un projet d'investissement locatif sur Lorient et les travaux ne vous font pas peur ? Renseignez-vous sur le dispositif **Denormandie**. Les conditions pour en bénéficier : acheter un bien ancien et réaliser des travaux représentant au moins 25 % du coût de l'opération ; puis respecter un plafond de loyer et de ressources locataires.

Par ailleurs, en cas d'acquisition-rénovation d'un immeuble entier ou d'acquisition avec transformation en logements, il sera possible de bénéficier des financements proposés par **Action Logement**, en fonction de la situation du logement en centre-ville (valable uniquement en mono-propriété).



Détails, infos, conseils :  
**ESPACE INFO HABITAT**

**ESPACE INFO HABITAT**

**0 800 100 601** Service & appel gratuits